



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADE AUTÔNOMA DO
EMPREENDIMENTO MIRAI CAMPESTRE PATRIANI

QUADRO RESUMO

1. PROMITENTE VENDEDORA INCORPORADORA:

PATRIANI INCORPORAÇÃO 29 SPE EIRELI, com sede e domicílio na Avenida Padre Manuel da Nóbrega, nº 385, 9º andar, Conjunto 92, sala E, Bairro Jardim, na cidade de Santo André – SP, CEP 09080-140, inscrita no CNPJ/ME sob nº 39.270.538/0001-51, com ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 3560314475-5 em sessão de 01/10/2020, neste ato, representada na forma de seus atos constitutivos e instrumento (s) de mandato

DORAVANTE DENOMINADA SIMPLEMENTE VENDEDORA

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A.ES):

Nome: JULIO CESAR BARROS FERRACINI

Nacionalidade: BRASILEIRO

Naturalidade: SÃO CAETANO DO SUL

Data de nascimento: 01/06/1982

Estado Civil: Casado(a)

Regime de casamento: Comunhão parcial de bens

RG: 321517532/SSP/SP

CPF/ME: 220.905.408-77

Profissão: GERENTE DE DESIGN

Endereço residencial: Rua Andaraí, 485, apto 4, Vila Floresta, Santo André / SP, CEP: 09050-000

E-mail: jferracini@gmail.com

Telefone de contato: (11) 99594-6740

Cônjuge:

Nome: MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

Nacionalidade: BRASILEIRA

Naturalidade: SANTO ANDRE

Data de nascimento: 16/12/1981

Estado Civil: Casado(a)

Regime de casamento: Comunhão universal de bens

RG: 32613370/SSP/SP



CPF/ME: 311.179.288-96

Profissão: XXXXXXXX

Endereço residencial: Rua Andaraí, 485, apto 4, Vila Floresta, Santo André / SP, CEP: 09050-000

E-mail: mg.ferracini@gmail.com

Telefone de contato: (11) 98087-1826

DORAVANTE DENOMINADO(A.S) SIMPLEMENTE COMPRADOR(A.ES)

2.1 Na hipótese de ser mais de um **COMPRADOR(A.ES)**, estes são solidários entre si em todas as obrigações ajustadas no presente contrato, especialmente quanto ao pagamento do preço.

3. DA INCORPORAÇÃO

Empreendimento "MIRAI CAMPESTRE PATRIANI".

A presente incorporação imobiliária de **Registro sob o n.º R. 01 / 167.853, de 02 de Junho de 2021**, reger-se-á pelo disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e demais disposições legais aplicáveis à espécie, sendo que o empreendimento será executado, conforme projeto de construção foi regularmente aprovado pela **Prefeitura Municipal de Santo André/SP**, nos termos do **alvará nº 752.621052021**, através do protocolo nº 15896.2021 tendo recebido o Alvará de Aprovação acima descrito, expedido em **21 de maio de 2021** pela mesma Municipalidade, com uma **área a construir de 26.337,02 m²** e uma **área real de 28.937,8000 m²**, de acordo com a NBR 12.721 do **SINDUSCON**, e receberá a denominação de **"MIRAI CAMPESTRE PATRIANI"**, que será construído na **Avenida Dom Pedro II, esquina com a Rua Rosa Siqueira, lado par, Bairro Utinga, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo /SP, 1ª Circunscrição Imobiliária**, destinado exclusivamente para fins residenciais.

Patrimônio de afetação: A referida incorporação imobiliária **ESTÁ** subordinada ao regime de patrimônio de afetação a que se refere o artigo 31-A, da Lei Federal nº 4.591/64, conforme Averbação sob o nº **Av.02/167.853, de 02 de junho de 2021, na Matrícula nº 167.853** perante o **01º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP**.



4. DA UNIDADE OBJETO DO COMPROMISSO

UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 216

Localização: 21º andar, com VAGA DE GARAGEM acessória n.º 101, 102 e moto 11 - 2º subsolo, e depósito 59 - 2º subsolo sendo:

Área privativa principal	91.18m ²
Área privativa acessória	27.12m ²
Área privativa total	118.3m ²
Área de uso comum	70.4868m ²
Área real total	188.7868m ²
Fração ideal no terreno	0.00652464%

A **Unidade** se encontra absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas e demais encargos, impostos e taxas em atraso até a presente data, litígios de qualquer natureza, inclusive hipotecas legais ou convencionais.

As medidas da Unidade e vaga de garagem foram calculadas de acordo com o disposto na ABNT/NBR 12.721.

5. PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O Preço total ("Preço"), certo e ajustado, para pagamento à vista é de R\$ 950.400,00 (novecentos e cinquenta mil e quatrocentos reais), e com os juros compensatórios ajustados é de R\$ 950.400,00 (novecentos e cinquenta mil e quatrocentos reais) (inciso I, do Art.35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64).

Preço da Fração Ideal do Terreno: **47,15 % (quarenta e sete vírgula quinze por cento)** do valor do referido imóvel acima.

Preço das Acessões: **52,85% (cinquenta e dois vírgula oitenta e cinco por cento)** do valor do referido imóvel acima.

No preço estabelecido está contido o valor da vaga de garagem, de .

Condições de pagamento:

a) R\$ 60.400,00 (sessenta mil e quatrocentos reais), a título de sinal, correspondente à 6.36% do preço total, pago neste ato através de BOLETO BANCÁRIO.



b) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), através de 5 (cinco) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) cada uma, reajustadas monetariamente conforme disposto neste instrumento, com vencimento em 25/03/2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

c) R\$ 0 (zero), através de 0 (zero) parcelas trimestrais e sucessivas no valor de R\$ 0 (zero) cada uma, reajustadas monetariamente conforme disposto neste instrumento, com vencimento em e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes.

d) R\$ 0 (zero), através de 0 (zero) parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 0 (zero) cada uma, reajustadas monetariamente, com o primeiro vencimento para e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

e) R\$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais), através de única parcela, reajustada monetariamente conforme disposto neste instrumento, com vencimento em 25/08/2024.

f) R\$ 489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais), em 1 (um) parcela, reajustada monetariamente conforme disposto neste instrumento, através de recursos próprios, com vencimento em 01/09/2024.

f.1) O pagamento do valor estabelecido na parcela “f” acima poderá ser realizado, alternativamente, com a utilização de recursos oriundos da habilitação de FINANCIAMENTO BANCÁRIO (SFH), sendo seu valor corrigido monetariamente nos termos da Cláusula 3.4.b das Cláusulas Contratuais até a data do efetivo pagamento. Sua habilitação se dará por conta e risco do(a.s) COMPRADOR(A.ES), nas condições estabelecidas pelo AGENTE FINANCEIRO eleito por ele e vigentes à época de sua contratação.

f.2) A VENDEDORA não se responsabiliza por eventual demora por parte dos órgãos públicos, das serventias de notas e de registros de imóveis, e do agente (s) financeiro (s) envolvidos na eventual utilização de recursos oriundos da habilitação de financiamento bancário para a quitação do saldo do preço estabelecido, restando o(a.s) COMPRADOR(A.ES) ciente(s) e acorde (s) de que sobre o valor devido incorrerão a correção monetária, os juros e a eventual mora decorrentes no caso de atraso no pagamento.

g) A parcela de 0, que, corresponde a (%) do Preço, com a inclusão do juro compensatório pactuados, conforme item 5.2, é de R\$ 0(zero), por meio das seguintes prestações:



g.1) 0(zero) prestações mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente e mensalmente na forma do item 5.1, no valor unitário de R\$ 0(zero), correspondente a 0 do Preço cada uma, que, com a inclusão dos juros compensatórios pactuados é de R\$ 0(zero), vencendo-se a primeira (1ª) no dia, e as demais nos mesmos dias dos meses, até o final da liquidação;

g.2) 0 prestações anuais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente e mensalmente na forma do item 5.1, no valor unitário de R\$ 0(zero), correspondente a 0 do Preço cada uma, que, com a inclusão dos juros compensatórios pactuados é de R\$ 0(zero), vencendo-se a primeira (1ª) no dia, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes, até o final da liquidação;

h) R\$ 3.000,00 (três mil reais), através de única parcela, reajustada monetariamente conforme disposto neste instrumento, com vencimento em 25/03/2027.

A. Correção Monetária (inciso V, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64): (i) as prestações do Preço que se vencerem antes do mês de expedição do Certificado de Conclusão ("Habite-se") serão corrigidas mensalmente de acordo com a variação percentual mensal acumulada do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil; (ii) as prestações do Preço que se vencerem a partir do mês de expedição do Habite-se serão corrigidas mensalmente de acordo com a variação percentual mensal acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços-Mercado.

B. Juros compensatórios (inciso VII, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64): as prestações do Preço descritas na letra "g" acima, se houver, que se vencem a partir da data do Prazo do Habite-se, são acrescidas de juros efetivos e nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price.

C. A incidência de juros compensatórios é uma condição comercial que não possui relação com a efetiva emissão do HABITE-SE, sendo, contudo, definida como data de início da sua incidência aquela prevista como data estimada de emissão do HABITE-SE, sem levar em consideração, portanto, o prazo de tolerância, abaixo referido, e a efetiva conclusão da obra.

5.1 A COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DA PRESENTE VENDA E COMPRA NÃO INTEGRA O PREÇO.



5.1.1 O(A,S) **COMPRADOR(A.ES)** tem(êm) conhecimento de que a comissão de corretagem pela intermediação da presente venda e compra não integra o preço.

5.1.2 O(A,S) **COMPRADOR(A.ES)** é (são) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is) pelo pagamento da despesa com os serviços de corretagem **diretamente** ao credor respectivo (a empresa imobiliária e/ou o corretor associado, a seguir identificados), não podendo, sob qualquer hipótese, ser a **VENDEDORA** responsabilizada pelo pagamento da referida despesa.

5.1.3 O valor da despesa com os serviços de corretagem a ser pago **diretamente** pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** à imobiliária e/ou aos corretores associados identificados no quadro **abaixo** totaliza R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais), com o que está plenamente de acordo (inciso III, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64):

Beneficiário: SEGATTO PRIME LTDA

CPF / CNPJ: 48.926.014/0001-67

CRECI: 042473J

5.1.4 O(A,S) **COMPRADOR(A.ES)** tem(êm) conhecimento de que, pelas normas vigentes, o valor acima poderá ser incluído em seu imposto de renda como custo de aquisição.

5.2 Conforme previsto no item 3.2.2.1 das Cláusulas Contratuais Gerais, com relação ao pagamento do sinal ou entrada, caso este seja realizado por meio de boleto(s) bancário(s), cartão de débito e crédito e cheque(s), o contrato somente produzirá efeito a partir do momento em que se efetivar a compensação do pagamento, com a disponibilização do valor na conta bancária da **VENDEDORA**. Caso não haja a compensação, a venda considerará não realizada, independentemente de ter sido realizado qualquer pagamento para a empresa intermediadora da venda.

6. DO INADIMPLEMENTO, RESCISÃO DO COMPROMISSO E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Rubricas: (1) ^{DS} (2) ^{DS} (3) (4) (5) (6)

JCBF MGF



DO INADIMPLEMENTO

6.1 Em caso de desfazimento do Contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do **COMPRADOR(AE.S)**, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à **VENDEDORA** (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do Preço, delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem integrante do Preço, se o caso; (ii) a pena convencional, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga a título de Preço, conforme definido contratualmente e §5º do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64.

6.1.1 Prazo de devolução em parcela única: no 30º (trigésimo) dia, contado da emissão do Habite-se.

6.1.2 Na hipótese de revenda da **Unidade**, o prazo de devolução será aquele previsto no item 6.1.1 acima ou em 30 (trinta) dias contados da data da revenda da **Unidade**, o que menor for.

6.2 Á partir da posse, o(a.e) **COMPRADOR(AE.S)** responderá(ão), além da referida pena convencional, pelo seguinte:

a) quantias correspondentes aos tributos reais (tais como IPTU e o foro, se for o caso) incidentes sobre a **Unidade**;

b) despesas condominiais (valores devidos à data da desocupação) e/ou de associação de moradores, se for o caso;

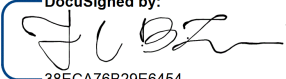
c) luz, água e gás (valores devidos à data da desocupação);

d) reparos necessários à reposição da **Unidade** em idêntico estado de quando disponibilizada ao **COMPRADOR(AE.S)**;

e) valor correspondente à fruição da **Unidade**, fixada em 0,5% (cinco décimos de por cento) ao mês, calculado dia a dia, sobre o Preço, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da disponibilização da Unidade a(o.s) **COMPRADOR(AE.S)** até a sua efetiva devolução à **VENDEDORA** nas condições ajustadas;

f) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito no dia da devolução da **Unidade** à **VENDEDORA**, e despesas judiciais e extrajudiciais;



DocuSigned by:

38ECA76B29E6454...
COMPRADOR 1

DocuSigned by:

28A1BAA48BCA45B...
COMPRADOR 2

7. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO:

O prazo para conclusão do empreendimento, obtenção do Auto de Conclusão (“Habite-se”) e entrega das unidades é **SETEMBRO DE 2024**.

7.1 Prazo de Tolerância: O Prazo do Habite-se observará uma tolerância de **180 (cento e oitenta) dias** corridos, ou seja, até **MARÇO DE 2025** (“Prazo de Tolerância”), conforme permitido pelo Art. 43-A da Lei Federal n.º 4.591/64.

7.1.1 Conforme disposto no item 7.1, acima e nos termos do art. 43-A da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 13.786/2018, admitir-se-á uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, após a data indicada neste Quadro Resumo, para a conclusão do empreendimento, sem que haja, neste caso, dentro do prazo de tolerância, qualquer direito à resolução do contrato por parte do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, ou a incidência de qualquer penalidade contra a **VENDEDORA**.

7.2 Resolução por culpa da VENDEDORA: Se a conclusão da obra ultrapassar o Prazo de Tolerância, desde que **do(a.s) COMPRADOR(A.ES)**, não tenha dado causa ao atraso e que não tenha ocorrido caso fortuito ou força maior, o **do(a.s) COMPRADOR(A.ES)**, poderá optar, em caráter irretratável, a seu exclusivo critério e por escrito, dentro de 30 (trinta) dias, contados do término do Prazo de Tolerância, por (“Comunicação de Opção”):



a) **resolver** este Contrato, de pleno direito, nos termos do §1º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, caso em que a **VENDEDORA** lhe restituirá a importância até então recebida dele, **COMPRADOR(A.ES)**, (a “Parcela de Restituição”), **corrigida monetariamente pelos mesmos índices que foram aplicados para pagamento do Preço, acrescido da multa compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo COMPRADOR**, corrigido na forma do presente Contrato, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a.1) a resolução do Contrato se aperfeiçoará mediante celebração do respectivo distrato, no qual estará previsto **que o prazo máximo de pagamento da Parcela de Restituição será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Comunicação de Opção**;

a.2) se o (a,es) **COMPRADOR(A.ES)** optar (em) pela resolução do Contrato, a **VENDEDORA** ficará livre, a partir do recebimento da Comunicação de Opção, para negociar a Unidade com terceiros;

a.3) na hipótese de resolução do Contrato nos termos da letra “a”, acima, a **VENDEDORA** também restituirá ao (à,s) **COMPRADOR (A.ES)** o valor pago à título de comissão de corretagem, ainda que a comissão não tenha integrado o Preço;

ou

b) **não** resolver o Contrato, nos termos do §2º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, sendo que, nesta hipótese e se ele (a,s), **COMPRADOR(A.ES)**, estiver (em) adimplente(s), incidirá, em favor do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, **multa moratória de 1,0% (um por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculada dia a dia), que incidirá sobre o valor até então pago pelo(a,s) COMPRADOR(A.ES)**, corrigido na forma do presente Contrato, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios, multas moratórias e a comissão de corretagem);



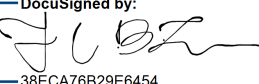
b.1) a multa moratória acima prevista incidirá até a data da emissão do Habite-se e deverá ser paga, pela **VENDEDORA** em até noventa (90) dias, salvo se houver saldo devedor por parte do COMPRADOR, neste caso a multa moratória acima prevista será paga em até 30 dias após a liquidação do Saldo devedor.

8. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIACÃO E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 O COMPRADOR(A.ES) FOI INFORMADO E CONCORDA QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NÃO INTEGRA O PREÇO DA UNIDADE E QUE FARÁ O PAGAMENTO DIRETAMENTE AO CORRETOR ASSOCIADO E/OU À IMOBILIÁRIA.

Parágrafo Único: O valor estabelecido para pagamento da comissão de corretagem, mencionado na cláusula 5.1.3 acima, poderá, excepcionalmente, integrar o valor do preço total da unidade autônoma e a VENDEDORA, **em nome da COMPRADORA**, realizará o pagamento.

8.1.1 O COMPRADOR(A.ES) ESTÁ CIENTE QUE O VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, MENCIONADO NO ITEM 5.1, ACIMA, NÃO SERÁ DEVOLVIDO EM HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO PRESENTE POR INADIMPLEMENTO DELE(A.S) COMPRADOR(A.ES).

DocuSigned by:

38ECA76B29E6454...
COMPRADOR 1

DocuSigned by:

28A1BAA48BCA45B...
COMPRADOR 2



9. NOME(S) E QUALIFICAÇÃO(ÕES) DAS PESSOAS FÍSICAS COM PODERES PARA RECEBEREM CIRCULARES SOBRE O ANDAMENTO DA OBRA, AVISOS, INTIMAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E CITAÇÕES INICIAIS (MANDATO)

a) - nome: JULIO CESAR BARROS FERRACINI

- nacionalidade: BRASILEIRO
- estado civil: Casado(a)
- profissão: GERENTE DE DESIGN
- cédula de identidade, RG nº: 321517532 - órgão expedidor: SSP/SP
- inscrito(a) no CPF/ME sob n.º: 220.905.408-77
- domicílio e residência: Rua Andaraí, 485, apto 4, Vila Floresta, Santo André / SP, CEP: 09050-000
- Tabela de Notas para reconhecimento de firma: XXXXXXXX

b) - nome: MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

- nacionalidade: BRASILEIRA
- estado civil: Casado(a)
- profissão: XXXXXXXX
- cédula de identidade, RG nº: 32613370 - órgão expedidor: SSP/SP
- inscrito(a) no CPF/ME sob n.º: 311.179.288-96
- domicílio e residência: Rua Andaraí, 485, apto 4, Vila Floresta, Santo André / SP, CEP: 09050-000
- Tabela de Notas para reconhecimento de firma: XXXXXXXX

10. DOS ÔNUS

10.1 Ônus: A **Unidade**, bem como todo o Imóvel, se acha inteiramente livres e desembaraçados de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, ressalvadas as eventuais garantias, na hipótese de obtenção do financiamento.

10.2 Ônus: Recaem sobre a matrícula do Imóvel os seguintes ônus:



a) **R.05/M.167.853, de 24 de outubro de 2022:** Hipoteca de primeiro, único e especial grau em favor do BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A, como garantia ao financiamento à produção do empreendimento;

11. PARTICIPAÇÃO PARA FINS DE DECLARAÇÃO

Para fins de apresentação das declarações obrigatórias junto à Receita Federal do Brasil e demais órgãos, em especial da DIMOB – Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, informam que os percentuais de participações do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** são os seguintes:

Nome: JULIO CESAR BARROS FERRACINI Participação: 100%

Nome: MICHELLE GONZALEZ FERRACINI Participação: 0%

As partes estão cientes e acordes que as informações ora prestadas na DIMOB não poderão ser alteradas na vigência do presente instrumento.

12. MANIFESTAÇÃO DO COMPRADOR:

Foi concedida ao (à,s) **COMPRADOR(A.ES)** 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, bem como declara ter conferido todo o Quadro Resumo, estando o mesmo de acordo com o previsto na Lei Federal n.º 4.591/64.

Parágrafo Único: O(A.ES) **COMPRADOR(A.ES)** declara(am) que o pagamento das parcelas do preço convencionadas entre as Partes no Quadro Resumo não comprometerá (ão) sua capacidade de subsistência, permanecendo preservado o mínimo existencial, nos termos da regulamentação contida na Lei 14.181/2021.

12.1 Na hipótese de detectar alguma omissão no presente Quadro Resumo, em razão do quanto disposto no §1º do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ão) notificar a **VENDEDORA**, por escrito, comparecendo nos 30 (trinta) dias subsequentes à data de envio da referida notificação no escritório da **VENDEDORA** para celebração de aditamento ao presente Contrato que incluirá o eventual dado faltante observado pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**.

12.2 Qualquer alienação efetuada pelo **COMPRADOR(A.ES)** obedecerá os requisitos constantes dos itens 7.5 e 7.5.1, dentre os quais consta a necessidade de o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** efetuar(em) à **VENDEDORA** o pagamento, em moeda corrente, do reembolso de despesas administrativas

JCBF MGF



para cessão do Contrato **no percentual de 03 % (três por cento) calculados sobre o valor integral desde instrumento**, corrigido monetariamente pelo mesmo índice previsto na letra "A" do item 5, e do imposto incidente sobre a operação de cessão.

12.3 As Partes declaram estar cientes de que o presente Contrato é nato-digital, tendo sido assinado eletronicamente, na plataforma DocuSign, possuindo todos os efeitos de direito, nos termos do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

12.4 As Partes estão cientes sobre o funcionamento e características da assinatura eletrônica, sendo que neste ato declaram sua aceitação e reconhecem sua plena validade, com ou sem a utilização de certificado digital emitido no âmbito da ICP- Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras).

12.5 A **VENDEDORA**, por meio de seus representantes ou pela Administradora, é responsável por coordenar o envio dos envelopes eletrônicos por meio da plataforma DocuSign para os correios eletrônicos indicados no Quadro Resumo.

13. DA INCORPORAÇÃO

O IMÓVEL – A **VENDEDORA** efetivará a incorporação imobiliária sobre o terreno de sua propriedade, adquirido por força dos seguintes registros: da Escrituras Públicas de Venda e Compra lavradas no 10º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em 11/11/2020, Lº 2.733, fls.109/118 devidamente registradas sob R.11 da Matrícula nº 15.173, R. 08 da Matrícula nº 17.297, R.05 da Matrícula nº 28.655 e R.01 da Matrícula nº 166.066, que possui as seguintes características e confrontações:

CASAS de nº 2.814, 2.860 e 2.864 da Avenida Dom Pedro II, esquina com a Rua Rosa de Siqueira, e respectivo terreno constituído por parte do lote nº 02 (lote n 02-B), pelos lotes nºs 03, 04, 05 e 06, e por parte do lote nº 07, todos da quadra nº 51, do Bairro Utinga, medindo o terreno 70,00m de frente para a Avenida Dom Pedro II, pelo lado direito de quem da via pública olha para o terreno mede 50,00m, confrontando com a Rua Roda de Siqueira, pelo lado esquerdo mede 40,00m, confrontando com o imóvel de classificação fiscal 01.030.012, deste ponto deflete à direita e segue na distância de 20,00m, daí deflete à esquerda e segue numa distância de 10,00m, confrontando nestes dois segmentos com o imóvel de classificação fiscal 01.030.030, daí deflete à

JCBF MGF



direita e segue numa distância de 50,00m, confrontando com o citado imóvel de classificação fiscal 01.030.030, encerrando a área de 3.300,00m².

13.1. A INCORPORAÇÃO – A presente incorporação imobiliária com **Registro sob o n.º R. 01/ 157.853, de 02 de Junho de 2021**, reger-se-á pelo disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e demais disposições legais aplicáveis à espécie, sendo que o empreendimento será executado, conforme projeto de construção foi regularmente aprovado pela **Prefeitura Municipal de Santo André/SP**, nos termos do **alvará nº 752.621052021**, através do protocolo nº 15896.2021 tendo recebido o Alvará de Aprovação acima descrito, expedido em **21 de maio de 2021** pela mesma Municipalidade, com uma **área a construir de 26.337,02 m² e uma área real de 28.937,8000 m²**, de acordo com a NBR 12.721 do **SINDUSCON**, e receberá a denominação de **"MIRAI CAMPESTRE PATRIANI"**, que será construído na **Avenida Dom Pedro II, esquina com a Rua Rosa de Siqueira, Bairro Utinga, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo /SP, 1ª Circunscrição Imobiliária**, destinado exclusivamente para fins residenciais.

13.2. O Condomínio **"MIRAI CAMPESTRE PATRIANI"** será assim descrito e caracterizado:

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De conformidade com o projeto aprovado, o empreendimento denominado **"MIRAI CAMPESTRE PATRIANI"**, apresentará as seguintes características:

a) será constituído de: 4 (quatro) subsolos, pavimento térreo, 1º pavimento tipo, 26 (vinte e seis) pavimentos tipo, pavimento ático e cobertura/laje impermeabilizada;

b) será servido por: 4 (quatro) elevadores, sendo dois sociais e dois de serviços e caixa de escadas com portas corta-fogo;

c) o 4º subsolo conterà: parte da garagem coletiva com capacidade para estacionamento e guarda de 89 (oitenta e nove) veículos de passeio, em vagas demarcadas e numeradas de 242 a 330, sendo a de nº 289 é PCD,

considerada de uso comum do condomínio, 10 (dez) vagas para motos, numeradas de 31 a 40, e 45 (quarenta e cinco) depósitos, numerados de 118 a 162, car wash, área técnica, áreas de circulação de veículos, áreas de



circulação de pedestres, rampa de acesso ao 3º subsolo, caixa de escadas com porta corta-fogo, vazios, halls, poços dos elevadores sociais e de serviços;

d) o 3º subsolo conterá: parte da garagem coletiva com capacidade para estacionamento e guarda de 88 (oitenta e oito) veículos de passeio, em vagas demarcadas e numeradas de 154 a 241, sendo que as de nºs 201 e 207 são PCD, consideradas de uso comum do condomínio, 12 (doze) vagas para motos, numeradas de 19 a 30, e 43 (quarenta e três) depósitos, numerados de 75 a 117, área técnica, VP (ventilação e iluminação), áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, rampas de acesso ao 2º e ao 4º subsolos, caixa de escadas com porta corta-fogo, vazios, halls, poços dos elevadores sociais e de serviços;

e) o 2º subsolo conterá: parte da garagem coletiva com capacidade para estacionamento e guarda de 86 (oitenta e seis) veículos de passeio, em vagas demarcadas e numeradas de 68 a 153, sendo que as de nºs 115 e 121 são PCD, consideradas de uso comum do condomínio, 9 (nove) vagas para motos, numeradas de 10 a 18, e 41 (quarenta e um) depósitos, numerados de 34 a 74, bicicletário com capacidade para guarda de 17 bicicletas em suporte vertical de parede, área técnica, VP (ventilação e iluminação), lixeira, medidor de gás, medidor de água, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, rampas de acesso aos 1º e 3º subsolos, caixa de escadas com porta corta-fogo, vazios, halls, poços dos elevadores sociais e de serviços;

f) o 1º subsolo conterá: parte da garagem coletiva com capacidade para estacionamento e guarda de 67 (sessenta e sete) veículos de passeio, em vagas demarcadas e numeradas de 1 a 67, sendo que a de nº 48 é PCD, consideradas de uso comum do condomínio, 9 (nove) vagas para motos, numeradas de 1 a 9, e 33 (trinta e três) depósitos, numerados de 1 a 33, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, rampa de acesso aos 2º subsolo e acesso de veículo à Rua Rosa de Siqueira, caixa de escadas com porta corta-fogo, vazios, halls, poços dos elevadores sociais e de serviços, tomada de ar, pressurização com porta corta fogo e A.C. com porta corta fogo, áreas técnicas, 3 salas de medição, vestiário, vestiário funcionário feminino, vestiário funcionário masculino e vestiário diarista, VP (ventilação e iluminação), gerador, reservatórios inferiores com 4 (quatro) reservatórios com capacidade de 19.000 litros cada, casa de bombas, casa de bombas piscina, PET place, piso drenante, área permeável ajardinada, caixa de retenção, jardim sobre laje, jardins permeáveis, pisos drenantes, 6 vagas de visitante numeradas de 1 a 6, vagas para moto delivery, numeradas de 1 a 3, vaga carga e descarga, todas consideradas de uso comum do condomínio, escadas de acesso ao pavimento térreo pela Rua Rosa de

Siqueira, árvore solar, área técnica descoberta e rampa sobe para andar térreo pela Avenida Dom Pedro II.



g) o pavimento térreo conterá: entrada social de pedestre do edifício através de rampa pela Avenida Don Pedro II e de escadas pela Rua Rosa de Siqueira, eclusa moradores e eclusa visitantes, guarita com WC, delivery, pergolado descoberto, jardins sobre laje, laje impermeabilizada, apoio, halls sociais, poços dos elevadores sociais, hall de serviço, poços dos elevadores de serviços, caixa de escadas com portas corta fogo, coworking, massagem, beauty care, academia, equipamentos de ginástica, vazios, WC, WC PCD, espaço Youtuber, brinquedoteca, tomada de ar pressurização, jogos, salão de festas/gourmet com 2 WCs, quadra recreativa, churrasqueira, WC's, quadra de beach voley/tenis, playground, casa de campo, solário, WC's, rampa sobe, piscina adulto com deck molhado e banco de transferência, piscina infantil com deck molhado, piscinas adulto com deck molhado, solário, bar, descanso, ducha, sauna, WC PCD, jardins permeáveis, piso drenante.

h) o 1º pavimento tipo conterá: quatro poços dos elevadores, sendo dois sociais e dois de serviços, caixa de escadas com porta corta fogo, vazios, halls sociais, hall de serviço, os apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6, cobertura guarita + eclusas (laje impermeabilizada), cobertura casa de campo e cobertura churrasqueira (laje impermeabilizada).

i) do 2º ao 27º pavimento tipo, em cada pavimento, conterá: quatro poços dos elevadores, sendo dois sociais e dois de serviços, caixa de escadas com porta corta fogo, vazios, halls sociais, hall de serviço, e os apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

j) o pavimento ático conterá: caixa de escadas com porta corta fogo, quatro poços dos elevadores, vazios, casa de máquina exaustão, casa de bombas, sala técnica, muretas, escadas marinho, laje impermeabilizada, duas áreas de reservatórios de água com 4 reservatórios cada uma, sendo 3 com a capacidade de 21.000 litros cada e 1 de reuso com capacidade de 2.000 litros cada.

k) a cobertura conterá: laje impermeabilizada e escada marinho.

DISCRIMINAÇÃO DAS DIVERSAS PARTES DO CONDOMÍNIO

O condomínio abrangerá partes de propriedade comum e partes de propriedade exclusiva, a saber:



a) - partes de propriedade comum ou partes de condomínio, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas, e que são aquelas assim definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e na minuta da futura convenção de condomínio do edifício;

b) - partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas, que serão representadas pelos apartamentos, com a seguinte localização e designação numérica:

APARTAMENTOS

1º Pavimento: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15 e 16;

2º Pavimento: Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25 e 26;

3º Pavimento: Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36;

4º Pavimento: Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45 e 46;

5º Pavimento: Apartamentos nºs 51, 52, 53, 54, 55 e 56;

6º Pavimento: Apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65 e 66;

7º Pavimento: Apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75 e 76;

8º Pavimento: Apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85 e 86;

9º Pavimento: Apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95 e 96;

10º Pavimento: Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106;

11º Pavimento: Apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115 e 116;

12º Pavimento: Apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125 e 126;

13º Pavimento: Apartamentos nºs 131, 132, 133, 134, 135 e 136;

14º Pavimento: Apartamentos nºs 141, 142, 143, 144, 145 e 146;

15º Pavimento: Apartamentos nºs 151, 152, 153, 154, 155 e 156;

16º Pavimento: Apartamentos nºs 161, 162, 163, 164, 165 e 166;

17º Pavimento: Apartamentos nºs 171, 172, 173, 174, 175 e 176;

18º Pavimento: Apartamentos nºs 181, 182, 183, 184, 185 e 186;



19º Pavimento: Apartamentos nºs 191, 192, 193, 194, 195 e 196;

20º Pavimento: Apartamentos nºs 201, 202, 203, 204, 205 e 206;

21º Pavimento: Apartamentos nºs 211, 212, 213, 214, 215 e 216;

22º Pavimento: Apartamentos nºs 221, 222, 223, 224, 225 e 226;

23º Pavimento: Apartamentos nºs 231, 232, 233, 234, 235 e 236;

24º Pavimento: Apartamentos nºs 241, 242, 243, 244, 245 e 246;

25º Pavimento: Apartamentos nºs 251, 252, 253, 254, 255 e 256;

26º Pavimento: Apartamentos nºs 261, 262, 263, 264, 265 e 266; e

27º Pavimento: Apartamentos nºs 271, 272, 273, 274, 275 e 276.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades do futuro empreendimento denominado “**MIRAI CAMPESTRE PATRIANI**”, mencionadas no capítulo anterior, terão as áreas, composições, frações ideais e confrontações, conforme especificadas no registro da incorporação sob o n.º Registro R. 01 / 167.853, de 02 de Junho de 2021 na matrícula nº 167.853, perante o 01º Oficial de Registro de Imóveis Da Comarca de Santo André/SP.



Santo André, 17 de fevereiro de 2024.

VENDEDORA:

DocuSigned by:

Paula Marceli Sa de Oliveira

9EB8C7F661D742C...

DocuSigned by:

Henrique Sotero

02072E0D1C63410...

PATRIANI INCORPORAÇÃO 29 SPE EIRELI.

COMPRADOR(A.ES)

DocuSigned by:

JCBF

38ECA76B29E6454...

JULIO CESAR BARROS FERRACINI

DocuSigned by:

Michelle Gonzalez Ferracini

28A1BAA48BCA45B...

MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

Testemunhas

DocuSigned by:

Ana Carolina Vieira

0428F2F5D8534A3...

Nome

RG nº

CPF/ME nº

DocuSigned by:

Salomão de Freitas Raimundo

281CCE0D48FB41F...

Nome

RG nº

CPF/ME nº

JCBF

MGF

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADE AUTÔNOMA DO
EMPREENDIMENTO

MIRAI CAMPESTRE PATRIANI - CNPJ/ME 39.270.538/0001-
51

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS

Por este instrumento, de um lado, na qualidade de **VENDEDORA**, devidamente qualificada no **item 1 do Quadro Resumo**, neste ato representada nos termos permissivos de seus atos constitutivos e instrumento (s) de mandato e, de outro lado, na qualidade de **COMPRADOR(A.ES)** promissário(a.s) comprador(a.es.as), devidamente qualificado(a,s) no **item 2 do Quadro Resumo**, têm entre si ajustado o presente instrumento particular de venda e compra, para aquisição e entrega de unidade imobiliária pronta e acabada, na forma do Memorial Descritivo objeto de registro, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1. DA INCORPORAÇÃO

1.1. IMÓVEL – A **VENDEDORA** efetivará a incorporação imobiliária sobre o terreno de sua propriedade, adquirido por força dos registros descritos no Quadro Resumo integrante deste instrumento..

1.2. O IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de ônus ou encargos, com exceção dos que se originarem por conta de eventual financiamento da incorporação, conforme previsto neste instrumento, sejam reais, legais ou pessoais, observado o estabelecido no Quadro Resumo.

INCORPORAÇÃO – A presente incorporação imobiliária reger-se-á pelo disposto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e demais disposições legais aplicáveis à espécie, sendo que o empreendimento será executado, conforme projeto de construção regularmente aprovado perante a Municipalidade de situação do imóvel.,

1.2.1. O(A.s) **COMPRADOR(A.ES)** recebe(m), neste ato, planta baixa da sua **Unidade** e memorial descritivo e anui(em) com todos os seus termos, documentos esses que se acham devidamente apostilados junto ao indicado Memorial de Incorporação, do mesmo fazendo parte integrante, bem como declara(m) que tem(êm) conhecimento de todas as características do empreendimento, com o que concorda(m).

1.2.1.1. O(A.s) **COMPRADOR(A.ES)** também declara(m) que recebeu(ram) a minuta de Convenção de Condomínio, bem como declara(m) estar ciente(s) de que ela está disponível para análise ou cópia junto ao **Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de situação do imóvel**, não podendo alegar o seu desconhecimento.

1.2.2. A incorporação imobiliária será desenvolvida na modalidade prevista no artigo 43 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, obrigando-se a **VENDEDORA**, portanto, a promover às suas expensas a construção do Empreendimento, vender a preço e prazo certos e a entregar, prontas e acabadas, as unidades autônomas aos correspondentes adquirentes, os quais não poderá(ão), desse modo, contratar diretamente a execução da construção.

1.2.3. O(A.S) COMPRADOR(A.ES) declara(m)-se ciente(s) e acorde (s) de que a VENDEDORA submeterá o empreendimento imobiliário ao regime de afetação estabelecido na Lei Federal nº 10.931/04.

1.2.4. O “Condomínio” será melhor descrito e caracterizado em conformidade com o projeto aprovado descrito na parte Quadro de Resumo deste instrumento.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades do futuro empreendimento , terão as áreas, composições, frações ideais e confrontações, conforme especificadas no registro da incorporação detalhado na parte Quadro de Resumo deste instrumento .

1.3. FINANCIAMENTO DA INCORPORAÇÃO - ANUÊNCIA COM A CONSTITUIÇÃO DE ÔNUS SOBRE O IMÓVEL E FUTURAS ACESSÕES

1.3.1. O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)**, neste ato, declara(m) sua expressa ciência e sua expressa, irrevogável e irretratável anuência, na hipótese da **VENDEDORA** vir a contratar financiamento para a construção do empreendimento, perante Agente Financeiro, doravante denominado **AGENTE FINANCIADOR DA INCORPORAÇÃO**, com a constituição pela **VENDEDORA** de ônus no **IMÓVEL** e futuras acessões, mediante **hipoteca, alienação fiduciária e/ou outras garantias**, registradas na matrícula do **IMÓVEL**, sendo a **responsabilidade pelo pagamento desse financiamento exclusiva da VENDEDORA**.

1.3.1.1. O financiamento acima referido poderá ser realizado a qualquer tempo, anterior ou posteriormente à celebração do presente instrumento.

1.3.2. DAS GARANTIAS – prazo de validade e cancelamento - As garantias previstas nesta seção subsistirão, tal como forem constituídas pela

VENDEDORA, até o momento em que puderem ser canceladas, sem que contra isso se oponha(m) o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, cujos eventos de cancelamento dividem-se em duas hipóteses:

I. EVENTO PRAZO – a **VENDEDORA** compromete-se a baixar o ônus do registro no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a averbação do “habite-se”.

II. EVENTO CONTRATAÇÃO FINANCIAMENTO PELO(A.S) COMPRADOR(A.ES) – a **VENDEDORA** se obriga a cancelar o ônus hipotecário, caso o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, na forma do presente contrato, contrate(m) o **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFH/SFI)** junto à AGENTE FINANCEIRO e para tanto assine(m) o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca ou Alienação Fiduciária ou outra modalidade de garantia.

1.3.3. Para os atos necessários à realização do quanto exposto nesta seção, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** outorga(m) mandato à **VENDEDORA**, nos termos da cláusula 4.6.1.

1.4. DA SECURITIZAÇÃO

1.4.1. Os créditos relativos ao presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda poderão ser objeto de cessão/caução/securitização nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 e Lei Federal nº 10.931/04, independentemente de notificação aos(à,s) **COMPRADORES(A.ES)**.

1.4.2. A **VENDEDORA** poderá contratar, para o que fica expressamente autorizada pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, ou já poderá ter contratado, a cessão dos recebíveis oriundos deste Instrumento, conforme especificado na cláusula 1.6, para fins de securitização, e em consequência, a edificação de todas as unidades imobiliárias integrantes da edificação, inclusive a unidade imobiliária objeto deste Instrumento, poderão ser dadas em garantia, em qualquer modalidade, com o objetivo de assegurar a securitização dos referidos recebíveis.

1.4.3. Na ocorrência da cessão de créditos prevista na cláusula 1.5, qualquer gravame incidente sobre a unidade será baixado mediante emissão de termo de quitação do saldo devedor pelo cessionário, a cargo da **VENDEDORA**, cujas baixas se operarão nos termos da cláusula 1.4.2.

1.4.4. Para os atos necessários à realização do quanto exposto nesta seção, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** outorga(m) mandato à **VENDEDORA**, nos termos da cláusula 4.6.1.

1.5. DA CESSÃO E CAUÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS ORIUNDOS DESTE INSTRUMENTO

1.5.1. Os créditos imobiliários consistentes das parcelas do preço de aquisição do imóvel resultantes do presente Instrumento poderão ser cedidos ou caucionados, no todo ou em parte, pela **VENDEDORA**, independentemente de notificação ao(a.es) **COMPRADOR(A.ES)**.

1.5.2. A **VENDEDORA** poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total dos créditos oriundos do presente Instrumento mediante securitização de créditos imobiliários e/ou emissão e negociação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) representativa do presente Instrumento, bem como qualquer outro meio admitido pela legislação pertinente para circulação dos referidos créditos no mercado de capitais, independentemente de anuência ou interveniência do(a.es) **COMPRADOR(A.ES)**, em conformidade com o disposto nas Leis Federais 9.514/97 e 10.931/04.

1.5.3. Em qualquer caso de cessão ou caução, total ou parcial, pela **VENDEDORA**, dos créditos imobiliários oriundos do presente Instrumento, operar-se-á a sub-rogação do cessionário em todos os direitos inerentes e decorrentes do presente Instrumento.

1.5.4. O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** autoriza(m) a contratação dos seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos no Imóvel) dos créditos oriundos deste Instrumento nos termos desta Cláusula.

1.5.5. Para os atos necessários à realização do quanto exposto nesta seção, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** outorga(m) mandato à **VENDEDORA**, nos termos da cláusula 4.6.1.

1.6. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.6.1. A fim de possibilitar a concessão de financiamento para construção, securitização e/ou cessão de crédito anteriormente mencionados poderá a **VENDEDORA** celebrar instrumento público ou particular de compra e venda com alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, respeitando as condições de venda ora estipuladas, cujas cláusulas que se aplicarem repetir-se-ão no instrumento, devendo o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** comparecer(em) para assinatura no prazo avençado para esta finalidade, cabendo a(o.s) **COMPRADOR(A.ES)** o pagamento das custas e demais despesas previstas na cláusula 4.4.2.

1.7. DOS SEGUROS

1.7.1. Caso a **VENDEDORA** opte por obter o financiamento para construção, realizar a securitização e ou cessão dos direitos creditórios, poderá ela, a seu exclusivo critério, contratar a qualquer momento, independente de prévio aviso ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)** a cobertura de seguro de morte e invalidez permanente do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** (MIP) junto a seguradora livremente escolhida pela **VENDEDORA**, cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, será destinada à amortização ou liquidação do saldo devedor total segurado, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** e, conforme o caso, de seus sucessores e eventuais coobrigados pelo pagamento de eventuais valores não cobertos pelo seguro. O custo pela contratação do seguro aqui previsto será pago pela **VENDEDORA**.

1.7.2. A **VENDEDORA** também poderá contratar a qualquer momento, independente de prévio aviso ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)**, a cobertura de seguro de danos físicos ao imóvel (DFI) junto a seguradora livremente escolhida pela **VENDEDORA**, cuja indenização, em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de sinistro previstas nas condições da respectiva apólice, corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia do credor, limitado ao valor segurado. O custo pela contratação do seguro aqui previsto será pago pela **VENDEDORA**.

1.7.3. Em qualquer das hipóteses de contratação de seguros previstas nos itens 1.7.1 e 1.7.2 acima, fica(m) desde já autorizado(a.s) o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** contratar(em), a qualquer tempo, apólice individual com seguradora distinta daquela com a qual o seguro houver sido originalmente contratado, desde que:

- I. a beneficiária direta seja a **VENDEDORA**;
- II. sejam previstos a mesma cobertura, o mesmo prazo de vigência e os demais termos previstos nesta seção;
- III. observe integralmente às condições específicas estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP);
- IV. o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** arque(m) com o custo da contratação. Neste caso, o prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente do contrato segurado não poderá onerar a capacidade de pagamento do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** quanto às demais parcelas de encargos mensais vincendas. Com relação à mudança de apólice ora prevista, fica estabelecido que:
 - a) A **VENDEDORA** analisará e dará retorno com relação à proposta de nova apólice no prazo de até trinta dias a contar de sua apresentação pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**; e

b) A VENDEDORA somente poderá recusar a mudança de apólice nos seguintes casos:

I. não cumprimento de qualquer dos requisitos estabelecidos nesta seção, ou,

II. apresentação, ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)**, de outra apólice, individual ou coletiva, com custo efetivo não superior àquele da apólice recusada.

1.7.4. O(A.s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(m) de forma inequívoca que está(ão) ciente(s):

I. que ele(a.s), **COMPRADOR(A.ES)**, não contará(ão) com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente nas condições expressamente previstas como exclusas na respectiva apólice;

II. que o seguro para riscos de morte e invalidez permanente não contempla quaisquer eventos decorrentes de doenças comprovadamente anteriores à sua contratação e de conhecimento dele(a.s), **COMPRADOR(A.ES)** segurado(a.s), sendo que, passados 24 meses da data do início de vigência do risco individual, a seguradora não examinará existência de doença anterior à referida contratação e,

III. que autoriza(m), desde já, a seguradora a realizar levantamento de informações médicas em hospitais, clínicas e/ou consultórios, bem como solicitar a realização de perícia médica quando necessário. O(A.S) **COMPRADOR(A.ES)** declara(m), ainda, com relação a ambas as coberturas aqui previstas (MIP e DFI), que ele(a.s) e/ou seus beneficiários comunicarão, imediatamente e por escrito à **VENDEDORA** e à companhia seguradora, a ocorrência de qualquer sinistro, bem como de qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé.

1.7.5. Para os atos necessários à realização do quanto exposto nesta seção, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** outorga(m) mandato à **VENDEDORA**, nos termos da cláusula 4.6.2.

1.7.6. Na hipótese de contratação de apólices individuais de MIP ou DFI por parte do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, fica desde já estabelecido que, havendo qualquer contrariedade entre os termos da apólice e as disposições desta cláusula, estas deverão prevalecer sobre as disposições da apólice.

CLÁUSULA 2. OBJETO E CONDIÇÃO RESOLUTIVA

2.1. PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender e entregar, inteiramente concluída ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)**, e este(a.s) promete(m) adquirir da **VENDEDORA** a(s) **UNIDADE(S) COMPROMISSADA(S)** mencionada(s) no **Quadro Resumo**, de acordo com as condições ajustadas neste instrumento.

2.1.1. A(s) Unidade(s) mencionada(s) no **Quadro Resumo** constitui(m)-se uma única unidade para fins deste contrato (apartamento/ vagas de garagem se houver/ depósito se houver), sendo que a eventual indicação de valores individualizados para cada um apenas é realizado para fins de registro de imóveis e tributação, sendo que cada pagamento a ser realizado será atribuída proporcionalmente a cada uma dessas partes, e não podem ser alienadas separadamente, ou divididas.

2.2. CONDIÇÃO RESOLUTIVA. CARÊNCIA. PRAZO - A **VENDEDORA** declara que o empreendimento está sujeito ao regime de carência previsto na letra "n" do artigo 32 e artigo 34 da Lei 4.591/64.

CLÁUSULA 3. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. PREÇO - O preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada é o declarado no **Quadro Resumo**, cujo pagamento se constitui obrigação una e é declarado como o preço praticado pela **VENDEDORA** no dia 1º do corrente mês.

Parágrafo Único: A **VENDEDORA** promete vender ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)**, a fração ideal as acessões e benfeitorias a serem construídas que constituíram a unidade autônoma indicada no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA DO EMPREENDIMENTO – PARTE QUADRO RESUMO** pelo preço certo e ajustado no mesmo sendo o valor da fração ideal do terreno correspondente **ao percentual** do preço ali descrito e o valor das Acessões **igualmente a um percentual** do preço descrito.

3.2. FORMA DE PAGAMENTO - O pagamento se realizará na forma declarada no **Quadro Resumo**, com as particularidades previstas, de acordo com a opção eleita para o pagamento do valor indicado no item 5 do **Quadro Resumo**.

Parágrafo Único: O(A.ES) **COMPRADOR(A.ES)** declara(am) que o pagamento das parcelas do preço convencionadas entre as Partes no Quadro Resumo não comprometerá (ão) sua capacidade de subsistência, permanecendo preservado o mínimo existencial, nos termos da regulamentação contida na Lei 14.181/2021.

3.2.1. O(A.ES) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ão) efetuar os pagamentos no local que a **VENDEDORA** vier a indicar, dentro do horário comercial.

3.2.2. Todos os pagamentos deverão ser realizados via boleto bancário e pagamento pela compensação respectiva, e, para pagamentos efetuados em cheques, estes deverão ser feitos por meio de cheques nominais, de emissão do próprio **COMPRADOR**. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

3.2.2.1. Com relação ao pagamento do sinal ou entrada, caso este seja realizado por meio de boleto(s) bancário(s), cheque(s), depósito(s) bancário(s) ou transferência(s) bancária(s), o contrato somente produzirá efeito a partir do momento em que se efetivar a compensação do pagamento, com a disponibilização do valor na conta bancária da **VENDEDORA**. Caso não haja a compensação, a venda será considerada não realizada, independentemente de ter sido realizado qualquer pagamento para a empresa intermediadora da venda.

3.2.3. As prestações serão representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** indicado no Quadro Resumo.

3.2.3.1. Ficará a critério da **VENDEDORA** indicar instituição financeira que se encarregará da respectiva cobrança.

3.2.3.2. A falta de recebimento dos boletos bancários representativos das prestações não exime o(a.s) **COMPRADO(A.ES)** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação, devendo o pagamento, neste caso, ser efetuado na sede da **VENDEDORA**, em seu escritório, indicado no **Quadro Resumo**, ou em outro local indicado pela **VENDEDORA**.

3.2.4. O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

3.2.5. Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste instrumento.

3.2.6. O recebimento de qualquer importância devida pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórias correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

3.2.7. Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

3.2.8. Fica assegurado ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)**, nos termos do parágrafo 20 do artigo 52 da Lei Federal nº 8.078 de 11/09/90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste instrumento, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

3.2.9. O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

- a) Notifique a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias;
- b) O pagamento ocorra na mesma data de vencimento das parcelas, devidamente corrigidas;
- c) Abranja o valor integral de uma ou mais parcelas e respectivos reajustes até a época da antecipação, de modo que feita a antecipação, não remanesça saldo com relação a qualquer das parcelas cujo pagamento tenha sido adiantado;
- d) Amortize a(s) parcela(s) em ordem cronológica inversa a do(s) respectivo(s) vencimento(s), ou seja, realize o pagamento a partir das últimas prestações do preço, excetuando-se a parcela final e aquela dedicada a eventual habilitação de financiamento bancário, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.
- e) O saldo devedor a ser antecipado seja corrigido monetariamente até a data do pagamento da antecipação pelos critérios indicados neste instrumento;
- f) O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ao) estar absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente os relacionados com os pagamentos das parcelas do preço de venda e demais encargos devidos à **VENDEDORA** na forma deste instrumento.

3.2.10. A liquidação antecipada poderá ocorrer, desde que não cause prejuízo à **VENDEDORA**, principalmente se decorrer de circunstância inegavelmente favorável ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)**.

3.2.11. Mesmo na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do preço, a escritura pública de compra e venda será conferida ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)** desde que a documentação imobiliária já esteja apta para isso.

3.3. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFH/SFI - Caso o(a,s) COMPRADOR(A.ES) opte(m) pelo pagamento do valor indicado no Quadro Resumo por meio de uma instituição financeira, e para tanto, mediante a contratação pelo(a,s) COMPRADOR(A.ES) de um FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, o(a,s) COMPRADOR(A.ES) deverá(ão) envidar esforços para que o financiamento seja concedido no prazo determinado.

3.3.1. Obriga(m)-se o(a,s) COMPRADOR(A.ES) a satisfazer(em) as condições necessárias para aprovação do FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO até a efetiva assinatura do contrato com o AGENTE FINANCEIRO, sob pena de, em não se observando tal condição e acarretando a recusa do AGENTE FINANCEIRO, ficar(em) sujeito(a.s) ao quanto disposto nas cláusulas deste instrumento.

3.3.2. Com relação ao pagamento citado acima, previsto no Quadro Resumo, deverá(ão) o(a,s) COMPRADOR(A.ES) obter financiamento junto ao AGENTE FINANCEIRO, e não poderá, em hipótese alguma, gravar o imóvel com ônus de qualquer natureza, no cumprimento das demais obrigações contratuais pecuniárias, sendo certo ainda que, correrá por conta única e exclusiva do(a,s) COMPRADOR(A.ES), todas as despesas, impostos, taxas e outros encargos devidos em decorrência do aludido financiamento, inclusive o seguro de morte e invalidez.

3.3.3. CONDIÇÕES PARA O FINANCIAMENTO - Para a obtenção do financiamento, o(a,s) COMPRADOR(A.ES) se compromete(m) a prestar todas as informações requeridas pelo AGENTE FINANCEIRO, bem como apresentar todos os documentos por ele pedidos, declarando, sob responsabilidade civil e criminal, que as informações prestadas para a obtenção do financiamento junto ao AGENTE FINANCEIRO são reais, completas e verdadeiras, não constando qualquer omissão ou inverdade com relação a elas, sendo que eventual declaração prestada de forma incompleta, ou, ainda, de forma inidônea, será de responsabilidade, única e exclusiva, do(a,s) COMPRADOR(A.ES).

3.3.4. O(A,s) COMPRADOR(A.ES) declara(am) ter ciência de todas as condições exigidas pelo AGENTE FINANCEIRO para obtenção do FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, e declara(m) preencher tais condições e assim permanecerão até a obtenção do financiamento, responsabilizando-se pelo cumprimento das demais condições que venham a ser impostas pelo AGENTE FINANCEIRO, e tem(êm) ciência de que o financiamento somente será concedido se ele(a,s) se mantiver(em)

adimplente(s) com as obrigações assumidas neste instrumento e preencher(em) as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação pátria e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do instrumento de financiamento.

3.3.5. A recusa ou o retardamento na concessão do financiamento, por culpa, ação ou omissão do(a.s) COMPRADOR(A.ES), inclusive por não preencher(em) as referidas condições, ou a sua ausência para a assinatura de qualquer instrumento necessário, não eximirá(ão) o(a.s) COMPRADOR(A.ES) da obrigação de pagamento dos valores relativos às obrigações financeiras que constituem o saldo do preço, nos estritos termos da condição de pagamento estabelecida na parte Quadro de Resumo deste instrumento.

3.3.5.1. Poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério, contratar empresa de ASSESSORIA com o objetivo de assessorar o(a.s) COMPRADOR(A.ES) no processo de solicitação do financiamento junto aos AGENTES FINANCEIROS. PARA TANTO, NESTE ATO, o(a.s) COMPRADOR(A.ES) EXARA (M) SEU (S) FORMAL (IS) CONSENTIMENTO (S).

3.3.5.2. Na hipótese prevista na cláusula anterior, fica estabelecido entre as partes que o(a.s) COMPRADOR(A.ES) tem(êm) o prazo de até 90 (noventa) dias antes da data de vencimento da parcela a ser paga mediante financiamento bancário, para apresentar perante a empresa de ASSESSORIA toda a documentação por ela exigida a fim de comprovar sua solvência e capacidade de aquisição do financiamento bancário junto ao AGENTE FINANCEIRO, sob pena de distrato. Declara(m) o(a.s) COMPRADOR(A.ES) que tem(êm) ciência que qualquer prorrogação do prazo acima será de mera liberalidade da VENDEDORA.

3.3.6. Para o recebimento das chaves indispensavelmente o(a.s) COMPRADOR(A.ES) deverá ter quitado integralmente o saldo do preço, seja com recursos próprios seja com a utilização de recursos oriundos de financiamento bancário. Caso seja recusada ou retardada a concessão do financiamento bancário acima referido para o efetivo pagamento total do valor previsto no Quadro Resumo, com os devidos reajustes, o saldo deverá ser pago diretamente pelo(a.s) COMPRADOR(A.ES) à VENDEDORA, com recursos próprios.

3.3.6.1. Não realizando o(a.s) COMPRADOR(A.ES) o pagamento integral do saldo do preço, se operará, a critério da VENDEDORA a execução da dívida ou rescisão do contrato nos termos do item 6.2 do Quadro Resumo.

3.3.6.2. Caso não seja possível a obtenção do financiamento no prazo previsto no Quadro Resumo por existência de pendências por parte da VENDEDORA, o prazo para obtenção do financiamento prorrogar-se-á por tantos quanto forem os dias de atraso decorridos entre a data de vencimento da parcela do financiamento e a data em que a VENDEDORA regularizar as pendências.

3.3.6.3. Aprovado o financiamento pleiteado pelo(a,s) COMPRADOR(A.ES) e assinado o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Hipoteca ou Alienação Fiduciária ou outra modalidade de garantia ou documento equivalente, e tendo a VENDEDORA recebido integralmente o valor previsto no Quadro Resumo do AGENTE FINANCEIRO, considerar-se-á quitada a obrigação prevista na mencionada letra.

3.3.7. O(A,s) COMPRADOR(A.ES) está(ão) ciente(s) de que responde(m) civil e criminalmente pelas informações a serem prestadas para a obtenção do financiamento imobiliário, que deverão ser reais, completas e verdadeiras, não devendo constar qualquer omissão ou inverdade com relação a elas.

3.3.8. Caso o financiamento concedido pelo AGENTE FINANCEIRO não venha atingir a parcela correspondente mencionada no Quadro Resumo, o(a,s) COMPRADOR(A.ES) se obriga(m) a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento junto ao AGENTE FINANCEIRO, devidamente reajustado monetariamente segundo o disposto neste contrato.

3.4. A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas será corrigido monetária e mensalmente, em face do disposto no artigo 46 da Lei Federal n.º 10.931, de 02/08/2004, pelos seguintes critérios:

a)- todas as parcelas serão corrigidas monetariamente, até o mês de emissão do Auto de Conclusão ("Habite-se"), pela variação percentual mensal do INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele divulgado no segundo mês anterior ao do presente contrato e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação, sendo que as parcelas que vencerem antes do mês de expedição do Habite-se, deverão ser pagas necessariamente com recursos próprios do(a,s) COMPRADOR(A.ES)

b) - as parcelas vincendas a partir do mês de expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") e que até então estavam sendo atualizadas pelo INCC, na forma acima prevista passarão a ser reajustadas de acordo com a variação percentual mensal do IGP-M - Índice Geral de Preços-Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele divulgado no segundo mês anterior ao da expedição do Habite-se e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;

c) - a Parcela do Financiamento Bancário, referida no item 5 letras "f" do **Quadro Resumo**, que poderá ser paga mediante eventual repasse de financiamento, ou com recursos próprios, será corrigida até o mês de expedição do Habite-se pelo índice e forma previstos na letra "a", acima, e, após o mês de expedição do Habite-se, pelo índice e forma previstos na letra "b", acima;

c.1) - na hipótese de obtenção de financiamento, a Parcela do Financiamento Bancário passará a ser corrigida, a partir da celebração do contrato de financiamento, de acordo com o mesmo índice e idêntica periodicidade estipulados no contrato de financiamento a ser celebrado com o Agente Financeiro até a liquidação do saldo devedor pelo Agente Financeiro.

c.2) - na hipótese de não obtenção de financiamento, a Parcela do Financiamento Bancário será paga com recursos próprios do **COMPRADOR**, e continuará a ser reajustada conforme a sistemática da letra "c", acima.

3.4.1. As partes contratantes têm conhecimento de que os índices eleitos neste contrato podem ser divulgados após as datas acordadas para o vencimento das prestações e, em face da defasagem de tempo na divulgação do índice, estabelecem que, para cada pagamento:

I. será utilizado como estimativa do índice não publicado, para correção monetária, a última variação do índice devidamente publicado;

II. em igual dia do mês posterior ao do pagamento, feito na forma do item I, supra, aplicar-se-á o índice do período antes decorrido, sendo que havendo diferença a maior, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** acertará(ão) com a **VENDEDORA** quando por ela solicitado, e havendo diferença a menor, esta será abatida das parcelas vincendas do preço;

III. as diferenças de que trata o item II serão atualizadas monetariamente de acordo com a última variação publicada do índice.

3.4.2. Se o INCC - índice Nacional de Custos da Construção Civil for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a serem corrigidas monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do:

I. CUB — índice de Custo Unitário Básico, calculado e divulgado pelo SINDUSCON, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

II. e, na falta do índice anterior, o ICC — Índice da Construção Civil, calculado e divulgado pela FGV — Fundação Getúlio Vargas, tornando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

3.4.3. Se o IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do:

I. **Índice Geral de Preços — Disponibilidade Interna — IGP-DI**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;

II. e, na falta do índice anterior, o **IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas)**, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

3.4.4. Ocorrendo as hipóteses previstas nas cláusulas 3.4.2 e 3.4.3, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha da **VENDEDORA**, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.4.5. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, verbalmente ou por escrito, e terá

efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

3.4.6. As partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela, assim, para fins de realização dos reajustes, não serão consideradas variações negativas dos índices eleitos.

3.4.7. Na hipótese de, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, a **VENDEDORA** aceitar, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica, desde logo, ajustado, e também como condição do presente negócio, que:

- I. o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
- II. a cada mês, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** estará(ão) amortizando menos do que deveria;
- III. diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, ou quando da entrega das chaves.

3.4.8. Tendo em vista que os valores do preço de aquisição estabelecidos no Quadro Resumo foram calculados para o dia 1º de cada mês, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(am) expressamente estar ciente(s) de que, para a aplicação dos índices de reajuste monetário pactuados no presente instrumento, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste contrato.

3.4.9. Todas as correções monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

3.4.10. A opção do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

3.5. Todas as parcelas com vencimento após a obtenção do “habite-se” serão acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), calculados desde a data de expedição do referido documento até a data do efetivo pagamento da parcela, tudo sem prejuízo das correções monetárias previstas na cláusula 3.4.

CLÁUSULA 4. CONCLUSÃO E ENTREGA DA UNIDADE

4.1. PRAZO DE CONCLUSÃO - A Unidade ora compromissada será concluída na data indicado no item 7 do Quadro Resumo, ficando certo de que, em tal prazo, não se inclui o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos como aqueles não especificados no já citado memorial descritivo e especificações do Empreendimento e que não são impeditivos para a expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”).

4.1.1. Nos termos do art. 43-A da Lei Federal 4.591/64, com redação dada pela Lei Federal 13.786/2018, admitir-se-á uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, após a data indicada no item 7 do Quadro Resumo, para a conclusão do empreendimento, sem que haja, nesse caso, dentro do prazo de tolerância, qualquer direito à resolução do contrato por parte do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, ou a incidência de qualquer penalidade contra a **VENDEDORA**.

4.1.2. Se a conclusão da obra ultrapassar o Prazo de Tolerância, desde que o **COMPRADOR(A.ES)** não tenha(m) dado causa ao atraso e que não tenha ocorrido caso fortuito ou força maior, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** poderá(ão) optar, em caráter irretratável, a seu exclusivo critério e por escrito, dentro de 30 (trinta) dias, contados do término do Prazo de Tolerância, por (“Comunicação de Opção”):

a) - resolver o Contrato, de pleno direito, caso em que a **VENDEDORA** lhe(s) restituirá a importância até então recebida dele(a.s), **COMPRADOR(A.ES)**, (a “Parcela de Restituição”), corrigida monetariamente pelos mesmos índices que foram aplicados para pagamento do Preço, acrescido da multa compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, corrigido na forma prevista no presente Contrato, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a.1) - a resolução do Contrato se aperfeiçoará mediante celebração do respectivo distrato, no qual estará previsto que o prazo máximo de pagamento da Parcela de Restituição será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Comunicação de Opção;

a.2) se o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** optar(em) pela resolução do Contrato, a **VENDEDORA** poderá, a partir do recebimento da Comunicação de Opção, negociar a **Unidade** com terceiros;

a.3) na hipótese de resolução do Contrato nos termos da letra “a”, acima, a **VENDEDORA** também restituirá ao(s) **COMPRADOR(A.ES)** o valor pago a título de comissão de corretagem, ainda que esta não tenha integrado o Preço;
ou

b) - não resolver o Contrato, nos termos do §2º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, sendo que, nesta hipótese e se ele, **COMPRADOR(A.ES)**, estiver(em) adimplente(m), incidirá, em favor do **COMPRADOR(A.ES)**, multa moratória de 1,0% (um por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculada dia a dia), que incidirá sobre o valor até então pago pelo **COMPRADOR(A.ES)**, corrigido na forma prevista no presente Contrato, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios, multas moratórias e a comissão de corretagem);

b.1) - a multa moratória acima prevista incidirá até a data da emissão do Habite-se e deverá ser paga, pela **VENDEDORA** em até noventa (90) dias, salvo se houver saldo devedor por parte do **COMPRADOR**, neste caso a multa moratória acima prevista será paga em até 30 dias após a liquidação do Saldo devedor.

4.1.3. Após o prazo estipulado no item 4.1.2 sem o envio da Comunicação de Opção pelo **COMPRADOR(A.ES)**, o Contrato permanecerá em vigor, aplicando-se o quanto previsto na letra “b” do item 4.1.2 citado.

4.1.4. Conforme previsto no §3º do art. 43-A da Lei Federal n.º 4.591/64, em nenhuma hipótese a multa compensatória prevista na letra “a” do item 4.1.2 poderá ser cumulada com a multa moratória prevista na letra “b” do mesmo item.

4.1.5. O prazo indicado na cláusula anterior ficará prorrogado, porém, na ocorrência de hipóteses de caso fortuito ou força maior, quais sejam, dentre outros equivalentes ou previstos em lei:

- I. greves, gerais ou parciais, que afetem a indústria da construção civil;
- II. suspensão ou falta de transporte;
- III. falta ou insuficiência na praça, de materiais ou mão-de-obra;
- IV. embargo da obra determinado pela autoridade administrativa ou judiciária, não atribuível à ação ou omissão da **VENDEDORA**;

- V. chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a realização de etapas importantes da obra;
- VI. demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- VII. demora na concessão, pela autoridade pública, do "Habite-se", ainda que provisório ou parcial, e demais licenças necessárias, por motivos independentes da ação da **VENDEDORA**;
- VIII. condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na(s) sondagem(ns) prévia(s) e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoramento dos prédios lindeiros - caso isso venha a se mostrar necessário - no prazo inicialmente previsto;
- IX. falta de disponibilidade ou impossibilidade de obtenção de financiamento necessário à execução do Empreendimento;
- X. constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis;
- XI. epidemias, pandemias ou outras crises de saúde pública que, em função de determinações das autoridades públicas, acarretem restrições na circulação de pessoas, restrições no exercício de todas as atividades diretas e indiretas relacionadas a obra.
- XII. ocorrência de algum dos eventos previstos nas cláusulas do presente instrumento.

4.1.6. Justificado, nos termos acima, o motivo do atraso, não se considerará em mora a **VENDEDORA**, e o prazo para a entrega da Unidade ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.S)** prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido o da ocorrência da hipótese de caso fortuito ou de força maior e, ainda, se for o caso, durante tanto tempo quanto seja necessário para se repararem os efeitos advindos de tal evento, de modo a reconduzir-se o Empreendimento às suas anteriores e normais condições.

4.1.7. A **Unidade**, que se compõe da fração ideal de terreno e das acessões que serão realizadas e permanecerão a ela vinculadas, prometida à venda nos termos deste instrumento, caracterizar-se-á como plenamente realizada, quer pela conclusão da **Unidade** na conformidade do projeto arquitetônico referido nas cláusulas acima das especificações conhecidas pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, caracterizada pela (i) concessão do respectivo "Habite-se" ou(ii) pela comunicação feita pela **VENDEDORA** ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)** para a vistoria da **Unidade** que lhe(s) pertencerá(ão) e a constatação de a mesma apresentar condições técnicas de habitabilidade, a serem verificadas de comum acordo entre as partes, valendo como fato determinante da conclusão da **Unidade**, entre esses eventos, o que primeiro se verificar, ainda que outras unidades ou as partes comuns do Empreendimento dependam de conclusão e arremates, não estejam elas decoradas, ou não tenham sido efetivadas as ligações definitivas dos serviços

públicos, e desde que a **VENDEDORA** tenha tomado as providências para tanto necessárias. Tais eventuais circunstâncias não poderão servir de pretexto para o(a,s) **COMPRADOR(A.S)** se recusar(em) em ser imitado(a,s) na posse da sua **Unidade**, bem como para impedir a oportuna instalação do Condomínio.

4.1.8. Concluídas as obras, a **VENDEDORA** procederá à entrega das unidades: a) **mediante a quitação do saldo devedor porventura existente**, sendo garantido à mesma o direito de retenção até a liquidação dos débitos apurados até então, e desde que estejam em dia com o cumprimento das demais obrigações pactuadas por força e em decorrência deste Instrumento, ou; b) **mediante a celebração do Instrumento Público (Escritura) ou Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, quitação do saldo devedor existente e apresentação da matrícula atualizada do imóvel com o registro da Alienação Fiduciária.**

4.1.9. O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** assume(m) o compromisso de vistoriar a unidade ora prometida, assinando o respectivo termo de vistoria, a ser feita no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da comunicação feita pela **VENDEDORA** para este fim, sendo que a entrega das respectivas chaves terá lugar na forma das cláusulas deste instrumento.

4.1.10. As plantas, os acabamentos, e o memorial descritivo das partes comuns do Condomínio são do conhecimento do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, e são por ele(a,s) aceitos, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades, desenhos e móveis constantes das ilustrações e folhetos que lhe(s) foram apresentados, poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue.

4.1.11. Fica bem certo e entendido, ainda, que as partes comuns do Condomínio e a Unidade serão entregues na forma prevista no referido memorial descritivo e projeto de construção aprovados pelos órgãos públicos competentes.

4.2. IMISSÃO NA POSSE - ENTREGA DAS CHAVES - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES – Uma vez concluída a Unidade, nos moldes como dispostos nas cláusulas contratuais, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** será(ão) convocado(a,s) para o recebimento das chaves (imissão na posse). Este ato será precedido de vistoria da unidade, em conjunto com um representante indicado pela **VENDEDORA**, ocasião em que o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ão) assinar o respectivo Termo de Vistoria da Unidade, apontando eventuais defeitos a serem reparados pela **VENDEDORA**, sob pena de não o fazendo, ser considerada a unidade perfeitamente entregue, aceitando-a na forma em que encontrar-se. O atraso na realização da vistoria por culpa do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** ensejará a aplicação da multa diária por atraso, no valor de R\$100,00 (cem reais) devida até realização da vistoria, sem prejuízo de ser

imposto ao(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas incidentes sobre sua unidade (IPTU, condomínio, etc.).

4.2.1. Como condição para recebimento das chaves, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ão) quitar o saldo devedor por ventura existente, inclusive as penalidades e acréscimos eventualmente devidos, bem como com as demais despesas oriundas deste contrato, e a **efetiva liberação do recurso proveniente de eventual utilização do FGTS e/ou contrato de financiamento firmado junto ao AGENTE FINANCEIRO**, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da **unidade**, na forma permitida na legislação vigente, até cumprimento integral das obrigações pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**.

4.2.2. O(A.s) **COMPRADOR(A.ES)** será(ão) imitado(s) na posse da **Unidade**, no momento da entrega das respectivas chaves, fato que deverá ocorrer após a conclusão da obra e mediante a sua certificação por meio do “Habite-se”, e até o mês mencionado no **Quadro Resumo**, desde que preenchidas as condições previstas na cláusula anterior.

4.2.3. A recusa, omissão ou atraso injustificado por parte do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** no recebimento das chaves da unidade, por prazo superior a 10 (dez) dias corridos, da data de sua convocação para esse fim, e, no caso da não entrega das chaves em razão do inadimplemento dele(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** no cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, darão à **VENDEDORA** o direito de adotar as medidas administrativas e legais para prevenir suas responsabilidades e prover a conservação e ressalva dos seus direitos, sem que tais medidas afetem a assistência ao empreendimento ou importem na prorrogação do prazo de assistência.

4.2.4. Na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula anterior, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** fica(m), desde logo, ciente(s) de que serão responsáveis por todas as despesas incidentes sobre sua Unidade (IPTU, condomínio, etc.). e deverá(ão) reembolsar a **VENDEDORA**, quando tal reembolso for por esta solicitado, no prazo de 05 (cinco) dias corridos, das quantias que a **VENDEDORA** houver despendido para pagamento de tais contribuições, as quais serão atualizadas monetariamente pelos índices deste contrato, a contar da data do pagamento até a data em que se der o reembolso, acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia e multa de 2% (dois por cento). O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** ficará(ão) obrigado(a,s) ainda pelo pagamento da multa diária por atraso no recebimento das chaves, por conseguinte da posse, no valor de R\$100,00 (cem reais) até o efetivo recebimentos das chaves.

4.2.5. O(a,s) COMPRADOR(A.ES) passará(ão) a responder por todos os tributos e encargos, inclusive condominiais, que incidirem sobre sua Unidade, a partir da ocorrência de uma das seguintes hipóteses, o que ocorrer primeiro:

- a) imissão na posse da Unidade;
- b) a partir do 30º (trigésimo) dia após a data de vencimento da parcela do financiamento ou da data prevista para celebração do Instrumento Público (Escritura) ou Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária e apresentação da matrícula atualizada do imóvel com o registro da Alienação Fiduciária;
- c) ocorrendo a hipótese prevista na cláusula 4.2 e 4.2.4.

4.3. MANUTENÇÃO DO IMÓVEL – DEFEITOS - Por ocasião da entrega das chaves da **Unidade**, a **VENDEDORA** fornecerá ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)** um manual contendo indicações e recomendações alusivas à sua conservação.

4.3.1. O(A,s) COMPRADOR(A.ES) se obriga(m) a conservar a **unidade** após sua imissão na posse da mesma, promovendo o que se fizer necessário e respondendo pelos danos que advierem de seus excessos ou omissões e pelo descumprimento das orientações referidas no manual mencionado nas cláusulas deste instrumento.

4.3.2. Quanto a possíveis defeitos existentes na data da entrega da **Unidade**, que deverão ser apontados no Termo de Vistoria da Unidade, sob pena de, não o fazendo, ser considerada a **Unidade** perfeitamente entregue, aceitando-a na forma em que encontrar-se, se estabelece que serão observadas as seguintes regras:

I. o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** pedirá(ão) a intervenção da **VENDEDORA**, no próprio Termo de Vistoria da Unidade, especificando, com detalhes, a natureza e a origem do(s) defeito(s);

II. desde que não comprovado que o(s) eventual(is) defeito(s) decorreu(ram) de mau uso da Unidade, do prédio ou das instalações, equipamentos ou componentes, ou, ainda, de atos praticados por terceiros, a **VENDEDORA** providenciará os serviços para conserto do(s) defeito(s).

4.3.3. Os serviços para conserto do(s) defeito(s) verificado(s) somente poderão ser feitos pela **VENDEDORA** ou por empresa ou pessoa por ela indicada, pela assistência técnica dos fabricantes dos materiais, ou por pessoas autorizadas pelas fábricas, acarretando o descumprimento pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** das regras estipuladas nesta cláusula, na perda do direito à reclamação contra a **VENDEDORA**, em Juízo ou fora dele.

4.4. ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA OU INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA - DESPESAS DECORRENTES

– A escritura pública de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura pública, celebrados de acordo com a forma de pagamento do valor indicado no **item 5 do Quadro Resumo** da Unidade ora compromissada, será outorgada na forma prevista neste contrato desde que o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** esteja(am) adimplente(s) com todas as parcelas do preço e demais encargos e cumprido integralmente todas as obrigações por ele(a,s) assumidas neste instrumento:

I. após o registro de especificações e convenção de condomínio e em até 60 (sessenta dias) após a liberação de eventual gravame decorrente de financiamento do empreendimento;

II. quando da assunção pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** de dívida decorrente de **FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO** perante **AGENTE FINANCEIRO**.

4.4.1. A critério da Vendedora, restando ainda alguma parcela a ser paga após a data da outorga da escritura, tal obrigação será mencionada na escritura, sendo que o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** se obrigará(ão) a emitir tantas Notas Promissórias, em caráter pro solvendo, quanto forem as parcelas a serem pagas, no valor de cada uma das parcelas, podendo a **VENDEDORA** exigir ainda a apresentação de avalistas ou fiadores da obrigação, e/ou a celebração de instrumento particular de confissão de dívida.

4.4.2. Correrão por conta do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** todas as despesas decorrentes do presente contrato e as necessárias à escritura pública ou instrumento público (escritura) ou particular definitivo de venda e compra com alienação fiduciária, inclusive certidões da Prefeitura Municipal, do Registro de Imóveis, dos Cartórios de Distribuidores Forenses, e, ainda, o imposto de transmissão de bens *intervivos*.

4.4.3. A escritura pública será lavrada no Cartório de Notas indicado pela **VENDEDORA**, tendo em vista a necessidade de depósito prévio da documentação e observância dos termos da minuta-padrão, fixando-se como local de assinatura o escritório da **VENDEDORA**, ou local a ser indicado por ela.

4.4.4. Uma vez quitado o preço da compra, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** se obriga(m) a assinar o instrumento público (escritura) ou particular de venda e compra para transferência da propriedade da Unidade para seu nome, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a quitação do preço, ou convocação para celebração do instrumento público (escritura), sob pena da aplicação da multa diária de R\$100,00 (cem reais) até que haja o cumprimento da obrigação, podendo ainda a **VENDEDORA** ingressar com

as medidas extrajudiciais e judiciais necessárias, a fim de isentar-se das responsabilidades decorrentes da propriedade, respondendo o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** pelas despesas judiciais, custas de depósito e de registro e/ou averbação que se fizerem necessárias

4.4.4.1. O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** se compromete(m) a: a) levar a registro a escritura pública ou instrumento particular de venda e compra com força de escritura; b) solicitar a alteração de cadastro de propriedade para seu nome junto à Prefeitura Municipal local e administração do Condomínio; c) solicitar a alteração da titularidade das contas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras que houverem junto às concessionárias dos serviços; tudo no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura da escritura pública ou instrumento particular de venda e compra com força de escritura, sob pena da aplicação da multa diária de R\$100,00 (cem reais) até que haja o cumprimento da obrigação, a fim de evitar eventuais acionamentos por parte de terceiros, exemplificativamente, a Prefeitura do Município desta cidade, a administração do Condomínio e concessionárias dos serviços públicos, objetivando o cumprimento de obrigações, a cobrança de débitos ou outros encargos de responsabilidade do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, respondendo este(a,s) pelo ônus de sua inércia, além da obrigatoriedade do ressarcimento dos danos causados à **VENDEDORA**,

4.5. CONVENÇÃO E CONTRATOS CONDOMINIAIS. RESTRIÇÕES. OBRIGATORIEDADE - O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** se compromete(m) a fazer respeitar e cumprir as exigências constantes da Convenção de Condomínio, cujo teor o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(m) conhecer, inclusive quanto à execução do Empreendimento, ratificando-os integralmente, e aos quais ficarão obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes das frações ideais e da **Unidade** objeto do presente instrumento, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

4.5.1. Considerando a necessidade de planejamento, organização e implantação dos serviços e atividades condizentes com o padrão do Empreendimento e 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 incorporadora, ter a incumbência de levar a cabo o Empreendimento em sua concepção original, fica investida pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** 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 até 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, incorporadora, indicar ou exercer, por si ou preposta pessoa, o cargo de Síndica, ficando esses atos, desde já, ratificados pelo(a,s) **COMPRADOR (A.ES)**.

4.6. MANDATOS. DESPESAS DECORRENTES - Para os atos decorrentes da regularização imobiliária do Empreendimento junto ao Registro de Imóveis e junto à Prefeitura:

a) considerando-se a condição de incorporadora assumida pela **VENDEDORA** com responsabilidade legal (art. 29 da Lei Federal 4.591/64) pela entrega das obras concluídas, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES) OU SEU PROCURADOR**, indicado no **Quadro Resumo**, nomeia(m) e constitui(em) como sua procuradora **ou**, respectivamente, substabelece(m) os poderes que lhe(s) foram conferidos pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, a ela **VENDEDORA**, para representá-lo(a,s) perante o Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei Federal 4.591 de 16/12/1964 e demais legislação posterior pertinente, efetivar os registros do Instrumento de Instituição, Divisão, Especificação e da Convenção de Condomínio dos Edifícios, assim como a averbação da construção do prédio, podendo a **VENDEDORA** 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 esse outorgado pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** como cláusula contratual e, assim, em caráter irrevogável, conforme artigos 683, 684 e 686, § único do Código Civil brasileiro, podendo, ainda, assinar instrumentos públicos ou particulares de rerratificação porventura necessários, também para atendimento de exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, sem alteração do objeto e características do presente instrumento e principalmente dos direitos do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**;

b) considerando que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais ou de comum acordo entre o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** e/ou **VENDEDORA**, fato que necessariamente importa na necessidade de adaptação do Memorial de Incorporação às alterações impostas ou ajustadas, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES) OU SEU PROCURADOR**, indicado no **Quadro Resumo**, autoriza(m) a **VENDEDORA**, como sua procuradora, a representá-lo(a,s) junto às Repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal, 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 ou instrumento particular da referida Convenção e respectiva rerratificação, se necessária. O exercício dos mandatos aqui outorgado pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** não acarretará ônus pecuniários para o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** sob o título de honorários, devendo ser de tudo devidamente informado(a,s), oportunamente, na forma prevista nas Cláusulas deste instrumento.

4.6.1. 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(a,s) **COMPRADOR(A.ES) OU SEU PROCURADOR**, indicado no **Quadro Resumo**, confere(m) à **VENDEDORA** poderes específicos para concordar com os termos dos citados contratos que deverão ser lavrados dentro dos parâmetros da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitando, se e quando necessário, as Notas Promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** e vinculados a este instrumento; constituir garantias reais sobre o **IMÓVEL** e suas unidades, inclusive a **Unidade** objeto deste instrumento, sub-rogar o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** 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(a,s), **COMPRADOR(A.ES)**, em razão do presente compromisso, 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(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**; assinar instrumentos de rerratificação porventura necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento; representar o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** 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.

4.6.2. Para os atos necessários à contratação dos seguros, conforme previsto na seção 1.6, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** constitui(em) a **VENDEDORA** como sua representante perante a Companhia Seguradora para a finalidade de celebrar e de atuar no contrato de seguro com vistas a mantê-lo equilibrado atuarialmente e, em consequência, manter o presente contrato garantido pelo seguro até a quitação do preço da Unidade, o que implica em autorizá-la a aceitar alterações de capitais e prêmios em seu nome.

4.6.3. Na hipótese de mais de um **COMPRADOR**, todos, neste ato, reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se seus bastante procuradores, para receberem e atenderem citações, notificações, intimações, circulares, avisos, cartas e comunicações, relativas ao presente Contrato, especialmente no caso de execução ou rescisão deste. O (A.S) **COMPRADOR(A.ES)**, se for o caso, nomeia(m) e constitui(em) também como procurador(a), de sua indicação exclusiva, a pessoa indicada no **Quadro Resumo**, a qual fica investida dos poderes especiais e irrevogáveis para, no impedimento de qualquer um do(as) **COMPRADOR(AS)** ou de ambos, e em nome deste(as), receber e atender citações, notificações, intimações, circulares, avisos, cartas e comunicações, relativas ao presente Contrato, especialmente no caso de execução ou rescisão deste.

4.6.4. As comunicações acima listadas, bem como qualquer outra decorrente do presente instrumento serão feitas no endereço físico ou endereço eletrônico do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** ou de seu(sua) procurador(a) ora constituído(a), na forma do item 9 Quadro Resumo, podendo ser realizadas através de qualquer um dos seguintes meios, a critério da **VENDEDORA**: carta, telegrama, correspondência eletrônica, notificação extrajudicial (via Oficial de Registro de Títulos e Documentos), ou qualquer outra forma que possibilite dar ciência a(o,s) **COMPRADOR(A.ES.)**.

CLÁUSULA 5. DA INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR

5.1 A mora do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas no Contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) - reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos no Contrato e calculado "pro rata dies", observado o critério a seguir:

a.1) - quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da **última** variação percentual **disponível**, entre os valores do índice eleito no Contrato;

- a.2) - quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;
- b) - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência de eventuais juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;
- c) - multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;
- d) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais;
- e) - despesas de publicidade, comissão de leiloeiro ou de corretor de imóveis, na base de cinco por cento (5%) e seis por cento (6%), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** a terceiros;
- f) - multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de a alienação da **Unidade** se efetivar por leilão.

5.2 A mora do(a,s) **COMPRADOR(E.AS)** será ratificada, mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

5.3 Iniciada a interpelação e mesmo que não concretizada, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ão) fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

5.4 O simples pagamento do principal, pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará

o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** da responsabilidade de liquidar(em) tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

5.5 Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o Contrato poderá, na forma da letra “b” do item 5.7, abaixo, ser resolvido de pleno direito pela **VENDEDORA**:

- a) - se o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** não pagar(em) qualquer parcela do Preço;
- b) - se o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** não cumprir(em) qualquer outra obrigação prevista no Contrato.

5.6 A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, o Contrato será considerado resolvido, de pleno direito e em sua integralidade.

5.7 Na hipótese de inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, a **VENDEDORA** poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

- a) - considerar vencida por antecipação a totalidade do Preço, hipótese em que o **COMPRADOR(A.ES)** lhe pagará(ão), além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável por meio da ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR(A.ES)** pelas custas processuais e honorários advocatícios;

ou

- b) - renunciar à faculdade acima prevista e considerar resolvido, de pleno direito, o Contrato, na forma adiante estipulada;

ou

- c) - então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da **Unidade** e respectivas benfeitorias e construções, poderá a **VENDEDORA** providenciar a alienação (“Alienação”), de acordo com o disposto no item 5.9, de todos os direitos e obrigações titulados pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

5.8 Se a **VENDEDORA** pleitear a resolução do Contrato e a retomada da **Unidade**, em razão do inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** quanto ao pagamento do Preço, **nos termos do §5º do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64**, terá o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** direito autônomo à restituição do Preço pago (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do Preço, feita a dedução, à título de pena convencional, de **50% (cinquenta por cento)** do referido montante.

5.8.1 Se a posse já tiver sido disponibilizada ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)**, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** responderá(ão), nos termos do §2º do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64, além da referida pena convencional, pelo seguinte:

- a) - quantias correspondentes aos tributos reais (tais como IPTU e o foro, se for o caso) incidentes sobre a **Unidade**;
- b) - despesas condominiais (valores devidos à data da desocupação) e/ou de associação de moradores, se for o caso;
- c) - luz, água e gás (valores devidos à data da desocupação);
- d) - reparos necessários à reposição da **Unidade** em idêntico estado de quando disponibilizada ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)**;
- e) - valor correspondente à fruição da **Unidade**, fixada em 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, calculado dia a dia, sobre o Preço, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da disponibilização da **Unidade** ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** até a sua efetiva devolução à **VENDEDORA**;
- f) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito no dia da devolução da **Unidade** à **VENDEDORA**, e despesas judiciais e extrajudiciais.

5.8.2 Os valores devidos pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** em razão do quanto previsto no item 5.8.1 poderão ser deduzidos, pela **VENDEDORA**, da restituição prevista no item 5.8. Se, contudo, o saldo, após a referida dedução, for favorável

à **VENDEDORA**, o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá(ão) pagar a diferença no mesmo prazo do item 5.8.4.

5.8.3 A devolução ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** será efetuada em parcela única e observará a correção monetária (dos valores pagos e das deduções) conforme a sistemática adotada neste contrato para correção do Preço.

5.8.4 Observado o disposto no item 5.8.6.1 abaixo, na hipótese de resolução acima prevista, a parcela da devolução, supra aludida, será paga no 30 (trigésimo) dia, contado da emissão do Habite-se

5.8.4.1 Recebida a parcela de devolução e ocorrendo a resolução ou a celebração de distrato nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, o(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** reconhece(m) que não terá(ão) mais direito de pleitear valores adicionais à **VENDEDORA**.

5.8.5 O(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** receberá(ão) referida devolução, se couber, desde que a **Unidade** tenha sido restituída à **VENDEDORA**, livre e desocupada de pessoas e coisas e em idêntico estado de quando disponibilizada ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)**.

5.8.6 Na hipótese de resolução acima prevista, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre a **Unidade**, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** as quantias a ele(a,s) porventura devidas, na forma deste Contrato, inclusive no caso em que o(a,s) ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** deixar(em) de receber, por sua ação ou omissão.

5.8.6.1 Se, antes de transcorrer o prazo previsto no item 5.8.4, a **VENDEDORA** conseguir revender a **Unidade** para terceiro ("Revenda"), o eventual valor a ser restituído ao(à,s) **COMPRADOR(A.ES)** deverá ser pago no prazo previsto no item 5.8.4 acima ou em até 30 (trinta) dias, contados da Revenda, o que menor for, sendo esta caracterizada pela celebração de Compromisso de Venda e Compra ou, se não houver tal contrato preliminar, da lavratura da Escritura de Venda e Compra.

5.8.6.2 Sendo a Revenda realizada antes do transcurso do prazo previsto no item 5.8.4 e para terceiro adquirente encontrado pelo(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, nos termos do §9º do Art. 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, não será aplicada a

pena convencional prevista no item 5.8, desde que haja a devida anuência da **VENDEDORA** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

5.9 Para a Alienação da **Unidade**, decorrente do inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, serão adotados os seguintes parâmetros:

- a) - a legitimação ativa caberá à **VENDEDORA**;
- b) - a sub-rogação do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** será promovida por um dos seguintes modos:
 - b.1) - alienação a terceiros da respectiva **Unidade**, ou de direitos à sua aquisição, diretamente, por meio de instrumento público ou particular, decorrente ou não de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas nos itens 5.1 e 5.8, e o saldo, porventura existente, será depositado na forma do item 5, letra "**A**" do Quadro de Resumo;
 - b.1.1) - essa alienação poderá ser efetuada, diretamente, a terceiros, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591/64;
 - b.1.2) - procedendo-se à alienação por leilão, a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado, em primeira praça, o "quantum" mencionado no § 2º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591, de 16/dez/64;
 - b.1.3) - se, mesmo em segunda praça, os direitos não forem arrematados, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação da **Unidade**, ainda que por valor inferior ao aludido "quantum".
 - b.1.4) - o leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal do local da obra;

c) - para os fins aqui previstos, fica a **VENDEDORA** investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos.

5.10 Ocorrendo a resolução deste Contrato por meio da Alienação, a pessoa, em cujo favor se tenha operado a resolução, sub-rogará o (a,s) **COMPRADOR(A.ES)** em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**, em relação à **Unidade**, de uma só vez e em moeda corrente ou na forma ajustada com a **VENDEDORA**.

5.11 O(A,S) **COMPRADOR(A.ES)** perderá(ão), em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas à **Unidade**, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

CLÁUSULA 6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. CUSTAS CARTORÁRIAS E SERVIÇOS DE DESPACHANTE - Fica convencionado, como condição do negócio ora ajustado, que o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** se obriga(m) a entregar à **VENDEDORA** o numerário indispensável ao pagamento das custas cartorárias e honorários de despachantes, pela lavratura e pelo registro da escritura pública ou instrumento público ou particular de compra e venda, quando assinada em decorrência do pagamento do preço ou parte dele, com financiamento de qualquer **AGENTE FINANCEIRO**, ou financiamento direto com a **VENDEDORA**, se for o caso. A **VENDEDORA** também poderá reter a **Unidade**, caso o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** se recuse(m) a assinar a escritura pública de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura pública ou outra equivalente, igualmente aqui prevista.

6.1.1. Essa condição é ajustada tendo em vista que o **AGENTE FINANCEIRO** somente libera o valor pago com os recursos do financiamento concedido após o registro da escritura aquisitiva ou do instrumento particular com força de escritura pública, no registro imobiliário.

6.1.2. Assim, a recusa injustificada do(a,s) **COMPRADOR(A.ES)** no pagamento dessas despesas, dará à **VENDEDORA** o direito de não assinar a escritura ou instrumento particular definitivo de venda e compra, até que tal pagamento seja efetuado, não lhe cabendo qualquer responsabilidade pelos ônus financeiros e/ou econômicos que desse fato decorram para o(a,s) **COMPRADOR(A.ES)**.

6.2. MANUTENÇÃO DE CORRETORES E PLACAS PROMOCIONAIS NO EDIFÍCIO - O(A,S) **COMPRADOR(A.ES)**, desde já, permite(m) que a

VENDEDORA, na qualidade de incorporadora da edificação, 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 alusivas ao empreendimento, a serem afixadas em local de escolha de comum acordo com a administradora do empreendimento.

6.3. LOGOTIPO - Fica autorizada a instalação e manutenção, **por um período mínimo de 10 (dez) anos**, contados da data de instalação do condomínio de utilização, na cobertura do Edifício e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, do logotipo ou outro sinal indicativo do nome e atividade empresarial da incorporadora.

6.4. DECLARAÇÕES, IRRETRATABILIDADE E EVICÇÃO DE DIREITO - O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(m) que recebeu(ram), com a suficiente antecipação:

- a) plantas da **Unidade**;
- b) minuta da convenção do condomínio;
- c) minuta e todos os esclarecimentos a respeito das cláusulas e condições deste instrumento;
- 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, que fazem referência à incorporação e venda do empreendimento, documentos esses que ficam fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, com as alterações expressamente informadas no presente instrumento.
- f) O memorial descritivo do empreendimento, ciente e acorde de que serão admitidas variações quanto a forma, tonalidade de cor, e textura dos acabamentos e do mobiliário apresentados no memorial descritivo em razão de eventual indisponibilidade de mercado no momento da aquisição, e sua substituição por produtos de idêntica funcionalidade e qualidade.

6.4.1. Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes, neste instrumento, o mesmo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, respondendo, ainda, a **VENDEDORA**, pela evicção de direito.

6.5. ATO JURÍDICO PERFEITO - As partes contratantes 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 artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

6.6. SOLIDARIEDADE - O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** responde(m) solidariamente por todas as obrigações oriundas deste instrumento, declarando expressamente sua ciência de que qualquer valor devido em virtude deste

Contrato poderá ser integralmente exigido de qualquer dos(a,s) **COMPRADORS(A.ES)**.

CLÁUSULA 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** não poderá(ão) interferir diretamente no andamento normal das obras, seja mantendo entendimento com os operários, seja permanecendo no local das obras sem autorização prévia do engenheiro responsável, devendo as eventuais reclamações ou sugestões ser apresentadas, por escrito, diretamente ao escritório da **VENDEDORA**.

7.2. É também vedada a entrada na obra de operários ou materiais estranhos à **VENDEDORA**, até a efetiva entrega e posse da **Unidade**.

7.3. A fim de serem evitados acidentes ou atrasos no trabalho ou prejuízo na produtividade dos que trabalham na obra, fica desde já vedado ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)** visitá-la.

7.4. Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta, ou futuramente venha a constar, do material de publicidade do empreendimento divulgado ao público, ou de documentos que tenham sido entregues ao(à,às,s) **COMPRADOR(A.ES)** durante o período de tratativas da comercialização da **Unidade** em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento, para todos os fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos.

7.5. O(A,s) **COMPRADOR(A.ES)** somente poderá(ão) ceder ou transferir seus direitos e obrigações oriundos desta avença, ou prometer fazê-lo, se estiver(em) em dia com todas as suas obrigações de pagamento.

7.5.1 Em qualquer hipótese, enquanto houver saldo do preço a pagar, a cessão, promessa de cessão ou outra modalidade de transferência de direitos aquisitivos, somente poderá ser realizada com o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**, que não negará sua anuência se o(a,s) cessionário(a,s) ou promitente(s) cessionário(a,s) for(em) comprovadamente idôneo(a,s), devendo ele(a,s) pagar, para a cobertura das despesas administrativas decorrentes da cessão deste Contrato, **no percentual de 03 % (três por cento)** calculados sobre o valor integral desde instrumento, e do imposto incidente sobre a operação de cessão promessa de cessão ou outra modalidade de transferência de direitos aquisitivos.

7.5.2 Correm por conta do **CEDENTE / CESSIONÁRIO**, todas as despesas da Cessão acima facultada, na forma da legislação do município de situação do imóvel a qual Cedente/ cessionário declaram desde já ciência.

7.6. A tolerância, por qualquer dos contratantes, quanto à cobrança das multas, ou à imposição das demais penalidades decorrentes da mora ou do descumprimento de qualquer das obrigações inseridas no presente contrato e, ainda, o não exercício dos direitos e faculdades que decorrerem à parte adimplente, não acarretarão o cancelamento de iguais cominações e faculdades, que poderão ser aplicadas ou exercidas perante a parte faltosa, a qualquer tempo, caso permaneça ou se repita a infração eventualmente tolerada, ou se praticada outra diversa, bem como não induzirão a novação, precedente ou alteração do pacto, sendo considerados como atos de mera liberalidade.

7.7. Eventuais diferenças de metragens do terreno em que se assentará o empreendimento, para mais ou para menos, relativamente às medidas hoje constantes da respectiva matrícula aberta no registro de imóveis, não poderão ser objeto de reclamação ou compensação de parte a parte.

7.7.1. Eventuais diferenças de metragens, de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, relativamente às medidas da **Unidade** ora prometida em venda, não darão direito a qualquer reclamação ou compensação de parte a parte.

7.8. Não está incluído no preço total mencionado no Quadro Resumo, sendo portanto, de responsabilidade do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, todo e qualquer custo e/ou instalação de itens não constantes no memorial descritivo, parte integrante deste instrumento, inclusive as providências e despesas com ligações de energia elétrica, telefone e outras dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, na **Unidade** objeto deste instrumento, cabendo à **VENDEDORA** tão somente a responsabilidade pela execução do projeto e especificações, de acordo com as normas técnicas em vigor.

7.9. O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** autoriza(m) desde já a **VENDEDORA** a fornecer e obter informações de crédito em seu(s) nome(s) nas associações de créditos, tais como: SERASA, SCPC, ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, autorizando, ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizar(em) os bancos de dados destas associações, na hipótese de inadimplemento.

7.10. A **VENDEDORA** se encontra dispensada, na forma da lei, da apresentação da CND (Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS) e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União da Secretaria da Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis, destinados à venda e que a **Unidade** aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais

tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal.

7.11. O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(am) que lhe(s) foi concedida a oportunidade para previamente examinar(em) este contrato, tendo ele(s) se manifestado no sentido de estar(em) bem esclarecido(s) quanto às condições contratuais.

7.12. O(A.s) **COMPRADOR(A.ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço contratado, a comunicar, por escrito, à **VENDEDORA**, a eventual mudança de seu(s) endereço(s), telefone(s) e endereço eletrônico, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas para o endereço declinado no Quadro Resumo, mesmo que as comunicações retornem com informação de “mudou-se”, “desconhecido”, “recusado” ou similares, e mesmo se recebido por terceiro.

CLÁUSULA 8. DA COMISSÃO PELA VENDA

8.1. Na hipótese da negociação ter sido intermediada por imobiliária ou corretor autônomo associado, ou conduzida por vendedor especialista da própria **VENDEDORA**, o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** declara(m) ter conhecimento que, salvo disposição em contrário, a comissão relativa à venda, cujo valor declara ter conhecimento, não está incluída no preço da Unidade autônoma indicado no item 5 do Quadro Resumo e será paga exclusivamente pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** diretamente à imobiliária e/ou corretor autônomo e/ou vendedor especialista, conforme contrato firmado entre o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** e o(a.s) **INTERMEDIADOR(A.ES)** e/ou indicado no Resumo Geral de Vendas.

8.2. Ocorrendo a hipótese de rescisão contratual, a **VENDEDORA** não será responsável pela devolução da comissão, tendo-se em vista que o valor da comissão não está incluso no preço da unidade autônoma, tampouco foi recebido pela **VENDEDORA**. Se, por qualquer razão, a comissão haver sido paga pela **VENDEDORA**, na hipótese de rescisão contratual, o valor da comissão será deduzido do valor a restituir, conforme previsto no item 6, caput do Quadro Resumo.

CLÁUSULA 9. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

9.1. A execução do disposto no presente instrumento será feita em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - “LGPD”), adotando-se todas as definições legais.

9.1.1. Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases particulares e referentes à execução deste Contrato será devidamente justificada por uma base legal, nos termos dos arts. 7º e 11º da LGPD, e realizada para atingir o objetivo do presente instrumento.

9.1.2. Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases públicas será realizada para atingir o objetivo do presente Contrato, respeitados os princípios da boa-fé.

9.2. - Para fins deste Contrato, a **VENDEDORA** ocupa a posição de controladora dos dados pessoais do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** e este(a.s) ocupa(m) a posição de titular dos dados pessoais, nos termos do art. 5º, inciso VI e V, da LGPD. Assim, ao(à.s) **COMPRADOR(A.ES)** são assegurados os direitos previstos na LGPD.

9.3. Incluem-se entre os dados pessoais do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** todos aqueles necessários para execução do presente instrumento e para utilização no âmbito deste instrumento e para uso da **Unidade** e das áreas comuns.

9.4. O(a.s) **COMPRADOR(A.ES)** desde já autoriza(m) o tratamento de seus dados pessoais para execução do presente instrumento, podendo a **VENDEDORA**, inclusive, compartilhar os respectivos dados com terceiros, incluindo eventual instituição financeira que venha a financiar o Empreendimento e/ou o(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, os intermediadores da venda, a Administradora do Condomínio e/ou o Condomínio do qual a **Unidade** fará parte e outros prestadores de serviços cujos serviços sejam essenciais à execução deste Contrato, nas hipóteses a seguir:

a) viabilizar a celebração deste instrumento e também o fluxo de eventual financiamento à produção do Empreendimento, com compartilhamento com os intermediadores da venda e também com instituição financeira e outros prestadores de serviços necessários;

b) execução deste instrumento, incluindo uso da **Unidade** e áreas comuns pelo(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, com compartilhamento, com a seguradora e eventuais outros prestadores de serviços;

c) execução do contrato de administração condominial, com a Administradora, que será a responsável pela administração predial do Condomínio;

d) relações com o Condomínio, para possibilitar a execução das atividades condominiais regulares previstas na Convenção de Condomínio;

e) em quaisquer outras situações, se assim for determinado por lei ou decisão judicial e/ou de autoridade administrativa;

f) no caso de descumprimento das obrigações previstas neste instrumento, para assegurar o exercício regular dos direitos da **VENDEDORA**.

9.5. Os dados pessoais da **VENDEDORA** serão tratados de forma segura, independentemente se inseridos em documentos físicos ou digitais, seguindo o disposto nos arts. 46 e 47 da LGPD.

9.6. Os dados pessoais do(a.s) **COMPRADOR(A.ES)**, tratados no âmbito deste instrumento, serão armazenados pelo tempo necessário à consecução da finalidade do presente instrumento. Após seu término ou rescisão, serão (i) armazenados com fundamento em uma base legal e de acordo com o princípio da necessidade, pelo prazo e forma previstos na LGPD e seus regulamentos, ou (ii) excluídos ou (iii) anonimizados.

9.7. Caso o(A.ES) **COMPRADOR(A.ES)**, tenha(m) qualquer dúvida em relação ao tratamento de seus Dados Pessoais pela Patriani ou queira requerer o exercício de qualquer direito, este poderá utilizar os canais disponíveis para tanto, nos termos da Política de Privacidade, ou através do nosso canal direto privacidade@construtorapatriani.com.br.

CLÁUSULA 10. DO CONTRATO DIGITAL

10.1. As Partes declaram estar cientes de que o presente Contrato é nato-digital, tendo sido assinado eletronicamente, na plataforma DocuSign, possuindo todos os efeitos de direito, nos termos do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

10.2. As Partes estão cientes sobre o funcionamento e características da assinatura eletrônica, sendo que neste ato declaram sua aceitação e reconhecem sua plena validade, com ou sem a utilização de certificado digital emitido no âmbito da ICP- Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras).

10.3. A **VENDEDORA**, por meio de seus representantes ou pela Administradora, é responsável por coordenar o envio dos envelopes eletrônicos por meio da plataforma DocuSign para os correios eletrônicos indicados no Quadro Resumo.

CLÁUSULA 11. DO CUMPRIMENTO AS NORMAS DE PREVENÇÃO À ANTICORRUPÇÃO

11.1 As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei nº 12.846/2013 e seus regulamentos (em conjunto, "Leis Anticorrupção") e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

11.2 Adicionalmente, cada uma das Partes declara que tem e manterá até o final da vigência deste instrumento um código de ética e conduta próprio, cujas regras se obriga a cumprir fielmente.

11.3 Sem prejuízo da obrigação de cumprimento das disposições de seus respectivos código de ética e conduta, ambas as Partes desde já se obrigam a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste instrumento e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições: (I) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente e (II) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados.

11.4 A comprovada violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste instrumento, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à parte inocente.

CLÁUSULA 12. CANAL DE ÉTICA DA VENDEDORA

12.1. A **VENDEDORA** mantém um Canal de Linha Ética / Denúncias para ouvir o **(A.ES) COMPRADOR(A.ES)**, e reforçar o comprometimento em manter uma postura ética no relacionamento, além de fortalecer o diálogo com seus públicos.

12.2. O Canal de Linha Ética garante a confidencialidade das informações, preservando a identidade das pessoas envolvidas e promovendo um ambiente melhor para todos.

12.3. Todas as informações recebidas por este canal, são tratadas com sigilo absoluto. Esse canal é imparcial e sempre buscará soluções para as situações que lhe forem apresentadas, não refletindo nenhum efeito negativo ao solicitante, por se reportar em boa fé.

12.4. O Canal de Linha Ética / Denúncias da **VENDEDORA** pode ser acessado de qualquer lugar, dia e horário. O contato pode ser feito por telefone: 0800 881 0008 e pelo site: www.0800brasil.com.br/patriani.

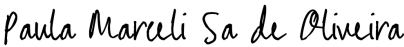
CLÁUSULA 13. DO FORO

13.1. FORO - Fica eleito pelos contratantes, para que sejam dirimidas todas as eventuais dúvidas ou demandas decorrentes deste instrumento ou dos demais atos ou fatos dele derivados, o Foro da situação do imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim ser justo, e restarem as partes contratadas, as partes firmam o presente em duas vias de igual conteúdo e forma, em presença das duas testemunhas, ao final também firmadas, que a tudo assistiram, leram e ouviram.

Santo André, 17 de fevereiro de 2024.

VENDEDORA:

DocuSigned by:  9FB8C7F661D742C...	DocuSigned by:  02072E0D1C63410...

PATRIANI INCORPORAÇÃO 29 SPE EIRELI

COMPRADOR(A.ES)

DocuSigned by:



38ECA76B29E6454...

JULIO CESAR BARROS FERRACINI

DocuSigned by:



28A1BAA48BCA45B...

MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

Testemunhas

DocuSigned by:



0428E2F5D8534A3...

Nome
RG nº
CPF/ME nº

DocuSigned by:



281CCE0D48FB41F...

Nome
RG nº
CPF/ME nº



MEMORIAL DESCRITIVO DO CLIENTE



Rua Rosa de Siqueira , nº200 – Santo André/SP

ÍNDICE

I – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1. SISTEMA DE SEGURANÇA
2. COMBATE A INCÊNDIO
3. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS
4. FACHADAS E VEDAÇÕES
5. ESQUADRIAS DE VIDRO
6. ESQUADRIAS DE MADEIRA
7. LOUÇAS, METAIS E PEDRAS

II – INSTALAÇÕES PREDIAIS

1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
2. ILUMINAÇÃO
3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
4. INSTALAÇÕES DE GÁS
5. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO
6. ELEVADORES

III – OBSERVAÇÕES GERAIS

IV – ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

1. ÁREAS COMUNS – EXTERNAS
2. ÁREAS COMUNS – INTERNAS
3. ÁREAS COMUNS – SERVIÇO
4. UNIDADES AUTÔNOMAS

I – ESPECIFICAÇÕES GERAIS

1. SISTEMA DE SEGURANÇA

Serão entregues central de interfonia, circuito interno de TV com 24 câmeras instaladas em pontos estratégicos, sensoramento perimetral infravermelho, guarita com fechamento de vidro, portões automatizados para controle de entrada e controle de acesso.

A piscina contará com botão de segurança para desligar os sistemas de sucção em caso de emergência.

2. COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados equipamentos de combate a incêndio, obedecendo ao projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

3. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção de descargas atmosféricas, localizados nas coberturas, conforme normas estabelecidas.

4. FACHADAS E VEDAÇÕES

As fachadas serão entregues conforme projeto arquitetônico, com acabamento em pintura texturizada e/ou látex acrílico.

No pavimento tipo e nas áreas sociais do Térreo, as paredes externas e internas serão executadas em bloco cerâmico, entregues acabadas com pintura. Nos subsolos serão utilizados blocos de concreto.

Todos os depósitos privativos serão entregues com uma fiada de blocos de 20cm de altura embaixo da porta, atendendo as boas práticas da engenharia.

5. ESQUADRIAS DE VIDRO

Os caixilhos do empreendimento serão entregues em alumínio com pintura eletrostática e vidro incolor.

Os guarda-corpos serão estruturados em alvenaria e alumínio, vedados com vidro incolor laminado. Nos terraços técnicos das unidades autônomas o guarda-corpo será estruturado e vedado em chapa perfurada ou barras verticais.

Os caixilhos dos dormitórios nas unidades autônomas possuirão persiana integrada de enrolar motorizada.

6. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas, batentes e guarnições serão da marca Pormade ou equivalente, estruturados em madeira, com acabamento em pintura esmalte, verniz, PVC ou seladora, com ferragens Pado ou equivalente com acabamento cromado.

Somente a porta social de acesso a unidade autônoma será entregue com fechadura biométrica da marca Yale ou equivalente e puxador cromado.

7. LOUÇAS, METAIS E PEDRAS

Todas as louças serão entregues na cor branca, da marca Icasa ou equivalente.

Todos os metais serão entregues em inox polido, da marca Docol, Meber ou equivalente.

As cubas da cozinha e do terraço gourmet serão da marca Tradinox ou equivalente.

Todas as bancadas serão entregues em granito nacional.

II – INSTALAÇÕES PREDIAIS

1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As instalações elétricas serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias locais, de acordo com Normas Técnicas.

Será entregue gerador, que permitirá o funcionamento de elevadores, sistema de segurança, portões de acesso (pedestres e veículos), iluminação na circulação das áreas comuns e guarita. O gerador também atenderá a uma tomada e um ponto de iluminação na cozinha, além de um ponto de iluminação no living das unidades autônomas.

As unidades serão entregues com uma tomada USB no living e uma em cada suíte. Não serão entregues pontos para chuveiro elétrico.

O empreendimento será entregue com antena de TV instalada para canais abertos com um ponto cabeado para o living e dormitórios, conforme projeto específico.

Nos pavimentos de garagem serão entregues tomadas, individualizadas por unidade, destinadas a recarga de carro elétrico.

Os acabamentos elétricos serão da marca Alumbra, Simon ou equivalente, na cor branca.

2. ILUMINAÇÃO

Serão entregues iluminação de emergência e sensores de presença no hall dos andares tipo, escadarias de uso comum, garagens, e áreas de circulação do pavimento lazer.

Duas luminárias de emergência, ligadas ao gerador, serão entregues nas unidades: uma no living e outra na cozinha, as quais não devem ser deslocadas ou substituídas por outros modelos.

Todas as luminárias da área comum, terraços e varandas das unidades autônomas serão entregues em tecnologia LED.

3. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Serão executadas conforme projeto específico, atendendo as exigências das concessionárias locais, de acordo com Normas Técnicas.

As tubulações para abastecimento das bancadas, lavatórios e tanques serão aparentes, com exceção do lavabo (unidades finais 2 e 5). Tubos e conexões da rede de água fria e esgoto serão da marca Tigre, Amanco ou equivalente.

Será entregue toda a infraestrutura, tubulações e conexões adequadas aos sistemas a serem utilizados. Será entregue medidor individual de consumo de água.

O edifício será entregue com sistema de captação e armazenamento de água da chuva, que será destinada a irrigação do paisagismo e limpeza da área comum.

Serão instalados ralo invisível fora da área do box do banheiro, ralo linear na área do box, assim como ralo linear no terraço gourmet/social. No terraço técnico e área de serviço será entregue instalado o ralo convencional.

4. INSTALAÇÕES DE GÁS

O empreendimento foi projetado considerando infra estrutura de alimentação a gás nas unidades autônomas, com um ponto para fogão convencional na cozinha e um ponto para o aquecedor no terraço técnico, não sendo permitido ampliação para outros equipamentos.

Aquecimento à gás: será entregue e instalado aquecedor à gás no terraço técnico. Esse sistema abastecerá com água quente a bancada da cozinha, misturador nos banheiros e todos os chuveiros da unidade autônoma.

A infraestrutura do abastecimento das unidades será individual, com medidor instalado pela concessionária responsável.

A piscina será climatizada por sistema a gás.

5. INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

Nas unidades autônomas, será entregue a infraestrutura elétrica, hidráulica e frigorígena, para instalação de aparelho de ar condicionado tipo “split”, sendo um ponto na sala e um ponto em cada dormitório, conforme projeto específico. O terraço técnico foi projetado para atender uma condensadora do tipo multi-split. Os equipamentos não serão entregues.

Nas áreas comuns serão entregues os aparelhos de ar condicionado instalados e prontos para uso nos ambientes Guarita, Beauty Care, Sala de Massagem e Co-Working. Nos demais

ambientes da área comum será entregue somente a infraestrutura para a futura aquisição e instalação, por parte do condomínio.

6. ELEVADORES

Serão instalados elevadores com tecnologia regenerativa, das marcas Otis, Atlas, Thyssenkrup ou equivalentes.

Quantidade de elevadores de acordo com projeto de arquitetura, atendendo o tráfego da edificação, conforme Norma Técnica.

III – OBSERVAÇÕES GERAIS

1) A CONSTRUTORA se reserva o direito de substituir marca e/ou modelo de alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente, na intenção de se obter melhor qualidade final, funcionalidade e resistência, ou quando algum material aqui indicado deixar de ser fabricado;

2) Materiais naturais, tais como: madeiras, bancadas de mármore e granito, revestimentos, estão sujeitos a diferenças de tonalidades, cor e veios, características próprias desses materiais provenientes da natureza;

3) As superfícies com acabamento em pintura látex das áreas privativas e comuns poderão apresentar pequenas ondulações provenientes do processo construtivo;

4) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A CONSTRUTORA se reserva o direito de atualizar a estética da Decoração e Paisagismo desses ambientes;

5) O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme a especificação do paisagismo. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies;

6) Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos executivos;

7) Pontos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e localização em relação ao apresentado no apartamento decorado, em função dos projetos executivos específicos.

8) A churrasqueira das unidades autônomas e áreas comuns são para utilização a carvão.

9) As unidades autônomas atendem aos requisitos de acústica, estabelecido pela norma brasileira;

10) As opções de plantas apresentadas em todo e qualquer material publicitário do empreendimento, bem como as modificações solicitadas pelos senhores adquirentes, que impliquem na retirada de alvenarias em relação à planta padrão, poderão resultar na exposição de vigas e sancas dentro dos ambientes;

11) Serão admitidas variações quanto à forma, tonalidade de cor, textura dos acabamentos e do mobiliário apresentados neste memorial descritivo em razão de eventual indisponibilidade de mercado no momento da aquisição. A substituição dos mesmos, será feita por produtos de idêntica funcionalidade e quantidade.

12) Os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas são meramente ilustrativos ou sugestões de decoração, e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objetos de decoração etc. Os acabamentos previstos neste memorial descritivo de vendas prevalecerão sobre as ilustrações dos books, textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no apartamento decorado do stand de vendas. Desta forma, o que for rubricado pelas partes, faz parte integrante àquele contrato.

13) As condições de Garantia, Uso e Manutenção das unidades são descritas no "Manual do Proprietário".

14) As áreas comuns serão entregues com os acabamentos, equipamentos e/ou mobiliários descritos neste memorial descritivo de vendas, que prevalecerá sobre as ilustrações do book e textos dos folhetos de venda.

15) Os equipamentos de fitness são para uso condominial, possuindo, desta forma, uma durabilidade maior se comparados aos aparelhos residenciais;

DS DS
JCBF MGF

16) A Patriani se responsabiliza por fornecer somente a infra estrutura (ponto de energia) necessária para implantação do Mini Mercado. A escolha dos equipamentos e empresa responsável pelo serviço será de responsabilidade do condomínio.

17) A manutenção técnica do sistema de energia fotovoltaica e a árvore solar será de responsabilidade do condomínio.

IV – ACABAMENTOS E EQUIPAMENTOS

Ver tabelas a seguir:



Tabela de Acabamentos

Empreendimento:

MIRAI CAMPESTRE

PAVIMENTO	ÁREAS COMUNS EXTERNAS	QUANTIDADE
-----------	-----------------------	------------

1º SUBSOLO	ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE VISITANTES	
PISO	Piso cimentício ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica

SUBSOLOS	RAMPAS DE VEÍCULOS (INTERNA)	
PISO	Piso cimentício ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

1º SUBSOLO	RAMPA ACESSO DE PEDESTRE CALÇADA	
PISO	Piso cimentício ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica

TÉRREO	ECLUSA SERVIÇO SOCIAL	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TÉRREO	CIRCULAÇÃO EXTERNA	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Pergolado descoberto com estrutura em concreto	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Banco	3

TÉRREO	W.C.s MASC. / FEM. (CHURRASQUEIRA)	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Bebedouro	1

TÉRREO	CHURRASQUEIRA	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca, conforme a fachada	Não se aplica
PAREDE COM CHURRASQUEIRA E BANCADA	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente instalado até o alinhamento da coifa	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Churrasqueira com braseiro de embutir + coifa	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Chopeira	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Forno de pizza elétrico	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Refrigerador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Mesa	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Mesa Jantar	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Cadeira	16
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Poltrona	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 9	Pufe	2

TÉRREO	PLAYGROUND	
PISO	Emborrachado ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Brinquedo multi-uso com escorregador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Banco	1

TÉRREO	QUADRA BEACH TENNIS	
PISO	Concreto desempenado liso impermeabilizado + camada de areia	Não se aplica
PAREDE	Mureta baixa + alambrado	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Rede de Tennis	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Ducha	1

TÉRREO	QUADRA RECREATIVA	
PISO	Concreto desempenado com tratamento (lixamento mais aplicação de produto anti aderente) finalização em pintura p/ piso	Não se aplica
PAREDE	Mureta baixa + alambrado	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Trave de futsal	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Tabela com cesta de basquete	1

TÉRREO	ESTAR EXTERNO (SALÃO FESTAS)	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Poltrona	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Sofá	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Pufe	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa de Centro	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Mesa	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Cadeira	8

TÉRREO	BAR DA PISCINA	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente + Pintura esmalte	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Cadeira	8
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Mesa	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Ombrelone	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Frigobar	1

TÉRREO	SOLARIUM PISCINA INFANTIL	
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Espreguiçadeira	4

TÉRREO	PISCINAS INFANTIL I ADULTO I DECK MOLHADO	
PISO	Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO	Espreguiçadeira	3

TÉRREO SOLARIUM PISCINA ADULTO		
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Espreguiçadeira	9
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cadeira	8
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Mesa	2

TÉRREO FITNESS EXTERNO		
PISO	Emborrachado ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Cones	3

1º SUBSOLO PET PLACE		
PISO	Gramma, grama sintética ou outro material de acabamento drenante	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca, conforme a fachada	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Pneu para Pet	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Rampa para Pet	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Banco	2

1º SUBSOLO DOG WASH		
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso ou pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Soprador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Ducha higiênica com aquecedor elétrico	1

TÉRREO SOLARIUM (CASA DE CAMPO)		
PISO	Pedra natural ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Espreguiçadeira	5
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Mesa	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Cadeira	8
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa de Centro	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Sofá	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Poltrona	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Pufe	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Ducha	1

TÉRREO PISCINA I DECK MOLHADO (CASA DE CAMPO)		
PISO	Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica



Tabela de Acabamentos

Empreendimento:

MIRAI CAMPESTRE

PAVIMENTO	ÁREAS COMUNS INTERNAS	QUANTIDADE
-----------	-----------------------	------------

SUBSOLOS	CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS	
PISO	Contra piso cimentado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura e faixa de sinalização alerta	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

SUBSOLOS	VAGAS	
PISO	Contra piso cimentado liso com vagas demarcadas	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura e faixa de sinalização alerta	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

SUBSOLOS	HALL ELEVADORES	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

1º SUBSOLO	ESPAÇO MINI MERCADO	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

2º SUBSOLO	BICICLETÁRIO	
PISO	Contra piso cimentado liso com vagas demarcadas	Não se aplica
PAREDE	Mureta baixa + alambrado	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Ganchos suspensos	1

4º SUBSOLO	CAR WASH	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente + Pintura esmalte	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Calibrador de pneu	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Painel de ferramentas	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Lavadora de alta pressão	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Aspirador	1

TÉRREO	HALL SOCIAL (ALA "A" / ALA "B")	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Poltrona	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Mesa de Centro	1

TÉRREO	SALÃO DE FESTAS I ESPAÇO GOURMET	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Coifa de ilha	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cooktop de indução	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Forno elétrico	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Refrigerador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Microondas	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Mesa de jantar	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Cadeira	24
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Mesa	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 9	Poltrona	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 10	Mesa Lateral	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 11	Futton	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 12	Pufe	3
ACESS. E MOBILIÁRIO 13	Mesa de bolo	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 14	Jogo de panelas com fundo triplo	1

TÉRREO	W.C.s SALÃO DE FESTAS (MASC./FEM.)	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TÉRREO	ESPAÇO YOUTUBER	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Pufe	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cadeira	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Mesa	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Refletores	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Tela para projeção	1

TÉRREO	SALA DE JOGOS	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Videogame	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	TV 43"	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Mesa de Pebolim	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa de carreado	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Cadeira	6
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Sofá	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Pufe	2
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Mesa lateral	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 9	Cafeteira	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 10	Jogo de Dardo	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 11	Frigobar	1

TÉRREO	BRINQUEDOTECA	
PISO	Vinílico ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Aparelho Blueray	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	TV 43"	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Piscina de bolinhas	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa de atividades	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Cadeira	6
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Pufe	5
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Agarras de escalada	Não se aplica

TÉRREO			CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO		
PISO		Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pintura látex PVA fosca		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	

TÉRREO			W.C. MASC. / FEM. / PNE		
PISO		Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pintura látex PVA fosca		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	

TÉRREO			DUCHA I SAUNA		
PISO DUCHA		Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE DUCHA		Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	
ACESS. E MOBILIÁRIO 1		Sauna seca - madeira		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 2		Ducha Circular		1	

TÉRREO			DESCANSO		
PISO		Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pastilha ou Porcelanato - Atlas, Eliane, Portobello ou equivalente		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	
ACESS. E MOBILIÁRIO 1		Mesa		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 2		Chaise		2	

TÉRREO			W.C. PNE FEM./MASC. (DESCANSO)		
PISO		Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pintura látex PVA fosca		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	

TÉRREO			FITNESS		
PISO		Vinílico ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pintura látex PVA fosca		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	
ACESS. E MOBILIÁRIO 1		TV 43"		2	
ACESS. E MOBILIÁRIO 2		Bebedouro		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 3		Espaldar		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 4		Elíptico		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 5		Torre de halteres		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 6		Esteira		4	
ACESS. E MOBILIÁRIO 7		Estação de musculação		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 8		Colchonete		2	
ACESS. E MOBILIÁRIO 9		Bicicleta ergométrica vertical		2	
ACESS. E MOBILIÁRIO 10		Bola de pilates		2	
ACESS. E MOBILIÁRIO 11		Banco reto		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 12		Boneco Sparring		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 13		Banco de supino		1	

TÉRREO			BEAUTY CARE I SALA MASSAGEM		
PISO		Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente		Não se aplica	
PAREDE		Pintura látex PVA fosca		Não se aplica	
TETO		Forro de gesso, de acordo com projeto específico		Não se aplica	
ACESS. E MOBILIÁRIO 1		Maca para massagem		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 2		Banqueta para maca de massagem		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 3		Cadeira de cabelereiro		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 4		Cadeira de manicure		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 5		Cadeira lavatório		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 6		Cadeira		1	
ACESS. E MOBILIÁRIO 7		Prateleiras		Não se aplica	
ACESS. E MOBILIÁRIO 8		Evaporadora		1	

TÉRREO	CO-WORKING	
PISO	Vinílico ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	TV 43"	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cadeira rodízio	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Cadeira	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa de reunião	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Bancada Escritório	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Prateleiras	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Frigobar	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Aparador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 9	Cafeteira	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 10	Evaporadora	1

TÉRREO	ESPAÇO ENTREGAS	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Refrigerador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Prateleiras	Não se aplica

TÉRREO	CASA DE CAMPO (INTERNA)	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Coifa de ilha	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cooktop de indução	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Forno elétrico	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Refrigerador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 5	Churrasqueira com braseiro de embutir + coifa	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 6	Chopeira	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 7	Cadeira	8
ACESS. E MOBILIÁRIO 8	Mesa	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 9	Sofá	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 10	Mesa Lateral	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 11	Pufe	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 12	TV 43"	1

TÉRREO	W.C. FEM. / MASC. (CASA DE CAMPO)	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	HALL DE ELEVADORES	
PISO	Porcelanato - Eliane,Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

SUBSOLOS, TÉRREO, PAV TIPO E ÁTICO	ESCADAS DE SEGURANÇA	
PISO	Contra piso cimentado liso	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex PVA na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica



Tabela de Acabamentos

Empreendimento: **MIRAI CAMPESTRE**

PAVIMENTO	ÁREAS TÉCNICAS E DE SERVIÇO	QUANTIDADE
SUBSOLORESERVATÓRIO INFERIOR		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
SUBSOLORESERVATÓRIO RETARDO		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Não se aplica	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
1º SUBSOLOSALA DE PRESSURIZAÇÃO		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
1º SUBSOLOGERADOR, CENTRO DE MEDIÇÃO, DG		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
1º SUBSOLOPAD MOUNTED		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Não se aplica	Não se aplica
1º SUBSOLOCASA DE BOMBAS		
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica
1º SUBSOLOAPA DE FUNCIONÁRIOS DIARISTAS		
PISO	Cerâmica ou porcelanato - Eliane,Portobello,Cecrisa ou equivalente	Não se aplica
PAREDES	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
PAREDE HIDRÁULICA	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Forro de PVC	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Refrigerador	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Microondas	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Cadeira	4
ACESS. E MOBILIÁRIO 4	Mesa	1
1º SUBSOLOVESTIÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS (MASC./FEM.) DIARISTAS		
PISO	Cerâmica ou porcelanato - Eliane,Portobello,Cecrisa ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Forro de PVC	Não se aplica
2º SUBSOLODML		
PISO	Cerâmica ou porcelanato - Eliane,Portobello,Cecrisa ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Forro de PVC	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	Prateleiras	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Tanque	1

TÉRREO		DEPÓSITO CONDOMÍNIO
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TÉRREO		LIXEIRA
PISO	Cerâmica ou porcelanato - Eliane,Portobello,Cecrisa ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

TÉRREO		GUARITA E WC GUARITA
PISO	Cerâmica ou porcelanato - Eliane,Portobello,Cecrisa ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO 1	TV/Monitor 32"	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 2	Cadeira	1
ACESS. E MOBILIÁRIO 3	Evaporadora	1

TÉRREO		ABRIGO DE GÁS E MEDIDORES
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

SUBSOLOS, TÉRREO, TIPO E ÁTICO		SHAFT ELÉTRICO E HIDRÁULICO
PISO	Concreto desempenado liso com pintura	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

ÁTICO		BARRILETE E RESERVATÓRIOS SUPERIORES
PISO	Concreto desempenado liso com pintura	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica



Tabela de Acabamentos - Vendas

Empreendimento:

MIRAI CAMPESTRE

PAVIMENTO	UNIDADES AUTÔNOMAS	QUANTIDADE
-----------	--------------------	------------

SUBSOLOS	DEPÓSITO PRIVATIVO	
PISO	Concreto desempenado liso	Não se aplica
PAREDE	Textura baixa sobre bloco c/ pintura	Não se aplica
TETO	Concreto aparente	Não se aplica

TIPO	JANTAR, ESTAR	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex PVA na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	LAVABO (FINAIS 2 e 5)	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso ou pintura látex PVA na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	COZINHA DESPENSA	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE HIDRÁULICA	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex acrílica na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	ÁREA DE SERVIÇO	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE HIDRÁULICA	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	BANHOS	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
PAREDES E NICHOS DENTRO DO BOX	Cerâmica ou porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO	Box de vidro temperado incolor	1

TIPO	DORMITÓRIOS E CIRCULAÇÃO	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex PVA fosca	Não se aplica
TETO	Pintura látex PVA na laje, de acordo com projeto específico	Não se aplica

TIPO	TERRAÇO GOURMET	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Pintura látex acrílica fosca	Não se aplica
PAREDE CHURRASQUEIRA E BANCADA	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente instalado até o alinhamento da coifa	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO	Churrasqueira com braseiro de embutir + coifa	1

TIPO	TERRAÇO TÉCNICO	
PISO	Porcelanato - Eliane, Portobello ou equivalente	Não se aplica
PAREDE	Textura e/ou pintura látex acrílica fosca, conforme a fachada	Não se aplica
TETO	Forro de gesso, de acordo com projeto específico	Não se aplica
ACESS. E MOBILIÁRIO	Aquecedor à gás	1



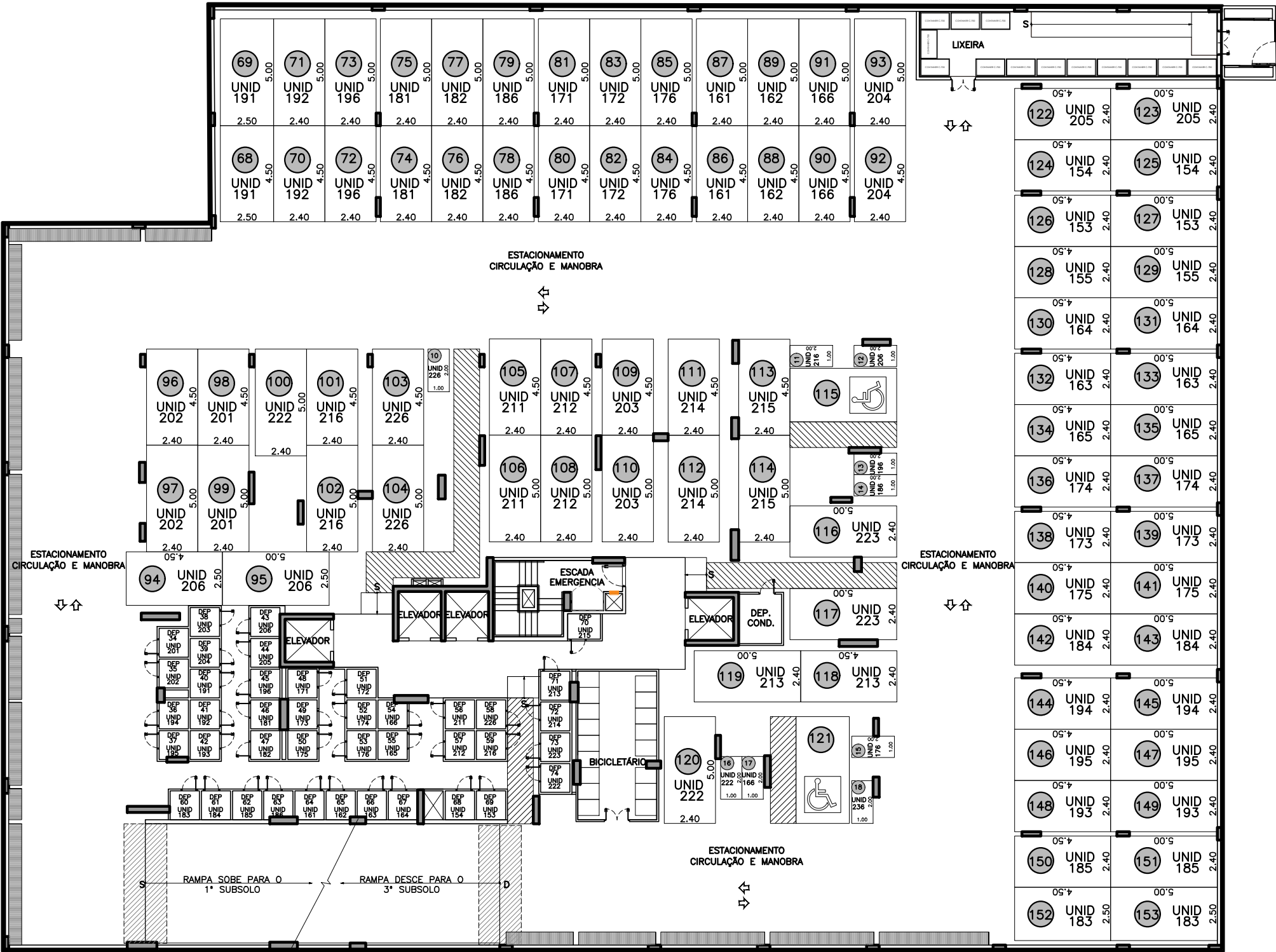
DATA: _____

UNIDADE: _____

NOME: _____

DE ACORDO: _____

DocuSigned by:
38ECA76B29E6454...
DocuSigned by:
Michelle Gonzalez Ferracini
28A1BAA48BCA45B...





Carta ao Cliente

Empreendimento: **MIRAI CAMPESTRE PATRIANI**

Unidade: 216

AO (À.S) COMPRADOR(A.ES):
JULIO CESAR BARROS FERRACINI, MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

Prezado(a.s) Sr.(a.s),

Vimos pela presente, informar que o empreendimento em referência está sendo comercializado nos termos da legislação vigente, notadamente da Lei 4.591/64 (Lei de Incorporações) e legislação complementar.

Informamos ainda, que acompanha a presente, o instrumento particular de compromisso de venda e compra e respectivos anexos, sendo importante além da leitura e visto em todos os itens e páginas do instrumento, observar os seguintes pontos importantes:

- Endereço do empreendimento, localização da unidade, bem como sua descrição e áreas;
- Quantidade de vagas de garagem, bem como a sua localização de acordo com a unidade adquirida;
- Data prevista para o término das obras, com as ressalvas contratuais;
- Preço contratado, sua forma de pagamento, data do vencimento das parcelas, bem como a forma ajustada no contrato para incidência da atualização monetária dos juros contratados e sistema de amortização;
- A forma de pagamento do preço, condizentes com as condições econômico-financeiras;
- Consequências da inadimplência (atraso ou falta de pagamento, descumprimento das obrigações contratuais);
- Condições de devolução em caso de rescisão do contrato;

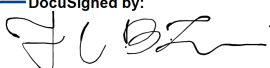
- O prazo para opção de planta da unidade;
- O caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato firmado;
- A Incorporadora não se responsabiliza por eventuais promessas verbais realizadas por corretores e expositores, portanto é importante observar se todas as informações verbais prestadas estão de acordo com o memorial descritivo do imóvel, tabela de preços, minutas de instrumentos contratuais, preços e condições de pagamento, peças promocionais e demais condições estabelecidas pela venda e compra;
- O não recebimento dos boletos das parcelas, não isenta o pagamento ou cobrança de juros, pois a incorporadora disponibiliza no portal do cliente acesso ao adquirente para a emissão dos mesmos.
- Para os boletos DDA, caso seja necessário a exclusão do serviço, esta terá que ser solicitada e conduzida pelo agente financeiro do cliente.
- O (A.ES) COMPRADOR(A.ES) declara(am) que o pagamento das parcelas do preço convencionadas entre as Partes no compromisso celebrado não comprometerá (ão) sua capacidade de subsistência, permanecendo preservado o mínimo existencial, nos termos da regulamentação contida na Lei 14.181/2021.

Cordialmente,

PATRIANI INCORPORAÇÃO 29 SPE EIRELI
CNPJ/ME sob nº 39.270.538/0001-51.

Declaro(amos) que todos os itens acima foram observados e esclarecidos.

Santo André, 17 de fevereiro de 2024.

DocuSigned by:

38ECA76B29E6454...
JULIO CESAR BARROS FERRACINI

DocuSigned by:

28A1BAA48BCA45B...
MICHELLE GONZALEZ FERRACINI

DS DS
 

DS

JCBF

DS

MGR

Resumo Geral da venda



Sobre a unidade:

Construtora: PATRIANI
Empreendimento: Mirai Campestre Patriani
Data Habite-se: 01/09/2024
Data da venda: 17/02/2024
Corretor: SEGATTO PRIME LTDA

Unidade: 216
Area Total: 188.7868 m²
Vagas vinc.: 101, 102 e moto 11 - 2º subsolo
Área privativa: 118.3 m²
Especialista/Equipe: Dilon/Patriani Estoque

Comprador(es)

JULIO CESAR BARROS FERRACINI

CNPJ/CPF 220.905.408-77	RG: 321517532	Rua Rua Andaraí, 485, apto 4	Bairro Vila Floresta	Cidade Santo André
CEP 09050-000	Estado civil Casado(a)	Regime de casamento Comunhão parcial de bens	Telefone 5511995946740	E-mail jferracini@gmail.com

MICHELLE GONZALEZ FERRACINI (PF) - CÔNJUGE

CNPJ/CPF 311.179.288-96	RG: 32613370	Rua Rua Andaraí, 485, apto 4	Bairro Vila Floresta	Cidade Santo André
CEP 09050-000	Estado civil Casado(a)	Regime de casamento Comunhão universal de bens	Telefone 5511980871826	E-mail mg.ferracini@gmail.com

Dados financeiros

Valor negociado	Valor incorporadora	Valor imobiliária
R\$ 990.000,00	R\$ 950.400,00	R\$ 39.600,00

Condições de pagamento da proposta

Série de pagamento	Periodicidade	Data 1º Venc.	Data último Venc.	Qtde Parcelas	Valor da parcela	Valor total	%	Reajustável
Ato Boleto bancário	1	26/02/2024	26/02/2024	1	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	10.1	Não
MENSAIS	1	25/03/2024	25/07/2024	5	R\$ 8.000,00	R\$ 40.000,00	4.04	Sim
UNICA	1	25/08/2024	25/08/2024	1	R\$ 358.000,00	R\$ 358.000,00	36.16	Sim
FINANCIAMENTO	1	01/09/2024	01/09/2024	1	R\$ 489.000,00	R\$ 489.000,00	49.39	Sim
PERIODICAS	1	25/03/2027	25/03/2027	1	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	0.3	Sim
Total						R\$ 990.000,00		

Condições de pagamento do contrato da incorporadora

Série de pagamento	Periodicidade	Data 1º Venc.	Data último Venc.	Qtde Parcelas	Valor da parcela	Valor total	%	Reajustável
Ato Boleto bancário	1	26/02/2024	26/02/2024	1	R\$ 60.400,00	R\$ 60.400,00	6.36	Não
MENSAIS	1	25/03/2024	25/07/2024	5	R\$ 8.000,00	R\$ 40.000,00	4.21	Sim
UNICA	1	25/08/2024	25/08/2024	1	R\$ 358.000,00	R\$ 358.000,00	37.67	Sim

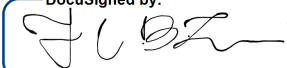
FINANCIAMENTO	1	01/09/2024	01/09/2024	1	R\$ 489.000,00	R\$ 489.000,00	51.45	Sim
PERIODICAS	1	25/03/2027	25/03/2027	1	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	0.32	Sim
Total						R\$ 950.400,00		

Condições de pagamento do intermediador imobiliário

Descrição	%		Valor Total		Separada			
Comissão	4%		R\$ 39.600,00		Sim			
Total	4%		R\$ 39.600,00					

Série de pagamento	Periodi cidade	Data 1º Venc.	Data último Venc.	Qtde Parcel as	Valor da parcela	Valor total	%	Reajustável
Ato Boleto bancário	1	26/02/2024	26/02/2024	1	R\$ 39.600,00	R\$ 39.600,00	100	Não
Total						R\$ 39.600,00		

Santo André/SP, 17 de fevereiro de 2024

DocuSigned by:

38ECA76B29E6454...

JULIO CESAR BARROS FERRACINI

DocuSigned by:

28A1BAA48BCA45B...

MICHELLE GONZALEZ FERRACINI



DATA: _____

UNIDADE: _____

NOME: _____

DE ACORDO: _____

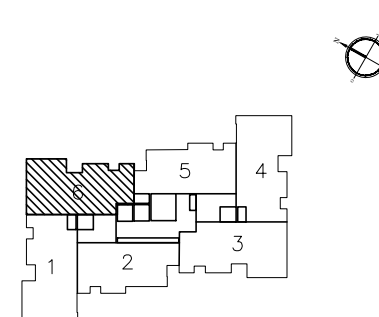
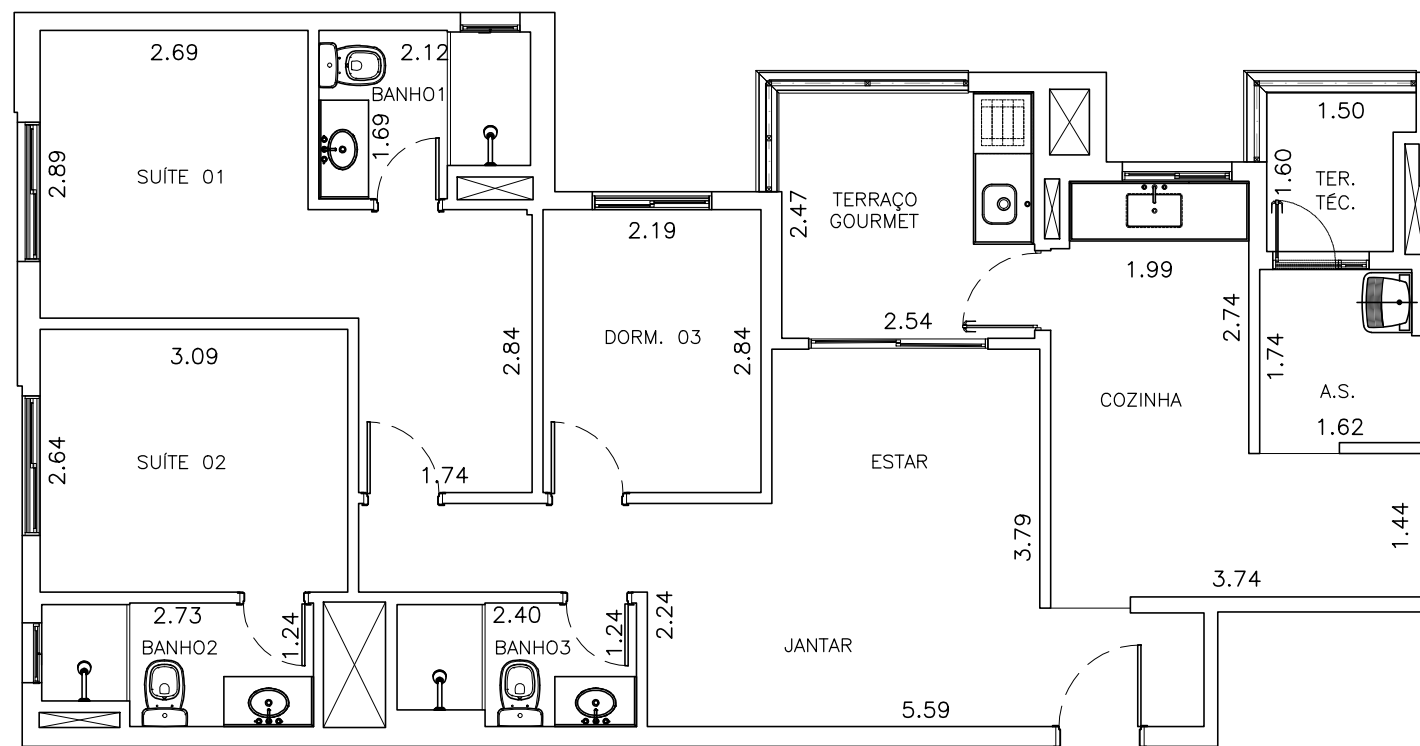
DocuSigned by:

38ECA76B29E6454...

DocuSigned by:

Michelle Gonzalez Ferracini

28A1BAA48BCA45B...



RUA ROSA DE SIQUEIRA

AVENIDA DOM PEDRO II

1º AO 27º ANDAR TIPO - FINAL 06 - 91,18m² (APARTAMENTO) + 2,32m² (DEPÓSITO) = 93,50m² TOTAL

Obs. 1: Medidas internas de face a face das paredes sujeitas a variações em decorrência da execução e dos acabamentos a serem utilizados.

Obs. 2: Não fornecemos os aparelhos de ar condicionado.

Obs. 3: Forros e sancas poderão sofrer alterações ou ser acrescidos durante o desenvolvimento do projeto executivo.