

## LEILÃO DE UNIDADE FUTURA NÃO RESIDENCIAL (FLAT) – EM 29/05/2025

### Anexo I

**LOTE 001 SÃO PAULO/SP – Unidade Futura Não Residencial (Flat) NR 102**, que se localizará no 1º pavimento do empreendimento Nurban Ibirapuera, que se situará na Rua Dr. Afonso Baccari, nº 100, Vila Clementino. Área privativa: 24,31m², Área total: 35,02m². Matrícula nº 247.574 do 14º RI local (matrícula mãe). **Obs.:** Projeto em desenvolvimento, com previsão de entrega em maio de 2026. O vendedor e o leiloeiro não se responsabilizam por eventuais atrasos que venham a ocorrer na construção do empreendimento, bem como alterações nas áreas e demais especificações do imóvel. **Lance Inicial: R\$ 265.126,00.**

### EDITAL DE LEILÃO - PATRIMÔNIO - CONDICIONAL

O proprietário, **VITA IBIRAPUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 39.701.540/0001-38, com sede em São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em **leilão** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital, e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Cj 62, Higienópolis, São Paulo/SP.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

**1. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**2. OBJETO:** A alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s) no anexo I, parte integrante deste Edital.

**3. DATA DO LEILÃO:** O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **29/05/2025**, a partir das **14:00** horas

**4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:**  
**Arremate:** À Vista, em **48h** contados da data da comunicação da homologação da venda.  
**Comissão:** Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h** da comunicação da homologação da venda. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br) e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

**5. LANCES:** Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br) e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato. Outros documentos poderão ser solicitados pelo vendedor, para fins de concretização da transação.

**6. CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O vendedor, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, **em até 10 (dez) dias úteis**, após o término do leilão, anunciará a decisão.

**7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item **8** do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

**8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:** Caso haja arrematante, a promessa de venda e compra ou instrumento cabível (Anexo II), será lavrada(o) em até 30 dias, contados da data da homologação da venda (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do vendedor. Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como individualização da matrícula e todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

**9. DÉBITOS:** O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, **bem como os débitos vencidos que estejam anunciados nas observações dos lotes**, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

**10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da

desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

**11. EVICÇÃO DE DIREITOS:** O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

**12. AÇÕES JUDICIAIS:** Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

**13. DISPOSIÇÕES GERAIS:** A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

**14. FORO:** Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

**15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES:** Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br).

## ANEXO II

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS

#### QUADRO RESUMO

[[EMPREENDIMENTO]][NOME]

UNIDADE: [[UNIDADE]][NOME]

#### 1. Vendedora

VITA IBIRAPUERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária

limitada com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.348, 1º andar, sala 8 – Pinheiros, CEP 05410-002, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 39.701.540/0001-38, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social.

#### 2. Comprador

Sr(a) [[CLIENTE]][NOME], [[CLIENTE]][NACIONALIDADE],

[[CLIENTE]][PROFISSAO\_SECUNDARIA], inscrito no CPF sob nº [[CLIENTE]][DOCUMENTO] e na CI sob nº [[CLIENTE]][RG], [[CLIENTE]][RG\_ORGAO\_EMISSOR], [[CLIENTE]][ESTADO\_CIVIL], residente(s) e

domiciliado(s) na [[CLIENTE]][ENDERECO], nº

[[CLIENTE]][NUMERO], [[CLIENTE]][COMPLEMENTO], Bairro [[CLIENTE]][BAIRRO]

CEP [[CLIENTE]][CEP], endereço eletrônico: [[CLIENTE]][EMAIL], telefone: [[CLIENTE]][TELEFONE].

[[SE]][ASSOCIADO][INICIO] Sr(a) [[ASSOCIADO][1]][NOME], [[ASSOCIADO][1]][NACIONALIDADE], [[ASSOCIADO][1]][PROFISSAO\_SECUNDARIA], inscrito no CPF sob nº [[ASSOCIADO][1]][DOCUMENTO] e na CI sob nº [[ASSOCIADO][1]][RG],

[[ASSOCIADO][1]][RG\_ORGAO\_EMISSOR], [[ASSOCIADO][1]][ESTADO\_CIVIL], residente(s) e domiciliado(s) na cidade de [[ASSOCIADO][1]][CIDADE] - [[ASSOCIADO][1]][ESTADO],

na [[ASSOCIADO][1][ENDERECO]], nº [[ASSOCIADO][1][NUMERO]], [[ASSOCIADO][1][COMPLEMENTO]], Bairro [[ASSOCIADO][1][BAIRRO]], endereço eletrônico: [[ASSOCIADO][1][EMAIL]], telefone: [[ASSOCIADO][1][TELEFONE]].

[[SE][ASSOCIADO][FIM]]

[[SE][ASSOCIADO][INICIO]] Sr(a) [[ASSOCIADO][2][NOME]], [[ASSOCIADO][2][NACIONALIDADE]], [[ASSOCIADO][2][PROFISSAO\_SECUNDARIA]], inscrito no CPF sob nº [[ASSOCIADO][2][DOCUMENTO]] e na CI sob nº [[ASSOCIADO][2][RG]],

[[ASSOCIADO][2][RG\_ORGAO\_EMISSOR]], [[ASSOCIADO][2][ESTADO\_CIVIL]], residente(s) e domiciliado(s) na cidade de [[ASSOCIADO][2][CIDADE]] - [[ASSOCIADO][2][ESTADO]],

na [[ASSOCIADO][2][ENDERECO]], nº [[ASSOCIADO][2][NUMERO]], [[ASSOCIADO][2][COMPLEMENTO]], Bairro [[ASSOCIADO][2][BAIRRO]], Cidade [[ASSOCIADO][2][CIDADE]] - CEP: [[ASSOCIADO][2][CEP]], endereço eletrônico: [[ASSOCIADO][2][EMAIL]], telefone: [[ASSOCIADO][2][TELEFONE]].

[[SE][ASSOCIADO][FIM]]

[[SE][ASSOCIADO][INICIO]] Sr(a) [[ASSOCIADO][3][NOME]], [[ASSOCIADO][3][NACIONALIDADE]], [[ASSOCIADO][3][PROFISSAO\_SECUNDARIA]], inscrito no CPF sob nº [[ASSOCIADO][3][DOCUMENTO]] e na CI sob nº [[ASSOCIADO][3][RG]],

[[ASSOCIADO][3][RG\_ORGAO\_EMISSOR]], [[ASSOCIADO][3][ESTADO\_CIVIL]], residente(s) e domiciliado(s) na cidade de [[ASSOCIADO][3][CIDADE]] - [[ASSOCIADO][3][ESTADO]],

na [[ASSOCIADO][3][ENDERECO]], nº [[ASSOCIADO][3][NUMERO]], [[ASSOCIADO][3][COMPLEMENTO]], Bairro [[ASSOCIADO][3][BAIRRO]], Cidade [[ASSOCIADO][3][CIDADE]] - CEP: [[ASSOCIADO][3][CEP]], endereço

eletrônico: [[ASSOCIADO][3][EMAIL]], telefone: [[ASSOCIADO][3][TELEFONE]]. [[SE][ASSOCIADO][FIM]]

Em havendo mais de um Comprador(a), todos serão designados pela expressão “Comprador”, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.

Em havendo mais de um Comprador(a), todos serão designados pela expressão “Comprador”, ficando desde já estabelecida a solidariedade entre eles no tocante ao cumprimento das obrigações de pagar a seu cargo sob este Contrato, e quaisquer outras que aqui lhes sejam atribuídas.

3.1. NURBAN IBIRAPUERA, em construção na Cidade de São Paulo / SP, na Rua Dr. Afonso Baccari, nº 100 (esquina com a Rua José de Magalhães) – Saúde, cujo memorial de incorporação acha-se registrado sob o nº 1 (um) na matrícula nº 247.574 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3.2. O Empreendimento é composto por 136 (cento e trinta e seis) unidades autônomas, sendo:

- 104 (cento e quatro) unidades residenciais classificadas como HMP – Habitação de Mercado Popular, destinadas a famílias com renda inferior a 10 (dez) salários-mínimos;
- 18 (dezoito) unidades residenciais classificadas como R2V;
- 12 (doze) unidades comerciais tipo “flats”;
- 2 (duas) unidades comerciais NR1-3 “lojas”.

3.3. O Comprador tem ciência e aceita desde já, de forma irrevogável e irretratável, o fato de que, além das unidades residenciais, o edifício conterà também unidades comerciais que tem características de funcionamento diferente das unidades residenciais que podem interferir no funcionamento e uso do empreendimento. Possíveis problemas, inclusive de segurança, serão corrigidos e gerenciados pelo Síndico e pela Administradora do Condomínio.

#### 4. Cadastro Municipal

4.1. O terreno atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob os contribuintes de nºs. 042.199.0001-2, 042.199.0002-0, 042.199.0003-9, 042.199.0004-7 e 042.199.0005-5.

#### 5. Projeto Aprovado

5.1. O projeto foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo através do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 16.475-22-SP-ALV emitido em 31/03/2023 através do processo nº. 1020.2022/0012664-5.

#### 6. Unidade Autônoma objeto deste Contrato

6.1. Unidade Autônoma (Apartamento) nº [[UNIDADE]][NOME];

6.2. Tipo: [[BLOCO]][NOME];

6.3. Pavimento: [[UNIDADE]][ANDAR];

6.4. Área privativa de: [[UNIDADE]][AREA\_PRIVATIVA]]m<sup>2</sup>;

#### 7. Prazo de entrega

7.1. Prazo para obtenção do “Habite-se”: 31 de maio de 2026, ocasião em que a obra será considerada finalizada, mesmo que ainda contenham pequenos serviços de acabamento.

7.2. Este prazo está sujeito à tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsto em lei.

7.3. Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução da obra por igual período da paralisação e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

7.4. Ocorrendo atraso além deste prazo e sua respectiva prorrogação, desde que o Comprador não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do Contrato, sem prejuízo da devolução integral de todos os valores pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos monetariamente conforme índice estipulado em Contrato. Caso o Comprador não opte pela resolução do Contrato, a Vendedora pagará uma indenização em favor do mesmo no valor correspondente a 1% (um por cento) do total efetivamente pago por este, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado no item 13 do Quadro Resumo.

7.5. Se concedido/obtido “Habite-se” parcial, o mesmo não impedirá a entrega e a utilização dos imóveis.

## 8. Preço

8.1. R\$ [[RESERVA][VALOR\_CONTRATO\_LIQUIDO]]  
([[RESERVA][VALOR\_CONTRATO\_LIQUIDO\_EXTENSO]]).

## 9. Condições de Pagamento

9.1. O pagamento do Preço da Unidade Autônoma será feito no prazo e forma a seguir:

[[FORMA\_DE\_PAGAMENTO\_DETALHADA\_PRIMEIRO\_ULTIMO\_VENCIMENTO\_MENOS\_COM\_ISSAO]]

A. A título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em parcela única e não reajustável através de cheque, Ted, Pix, etc para crédito na conta/corrente da Vendedora junto ao Banco

Itaú Unibanco S/A (341) – Agência: 3170 - Conta/Corrente nº 99.777-3, que a Vendedora dará plena, rasa e irrevogável quitação quando da compensação do valor. O recibo de depósito ou transferência bancária, após o devido crédito na conta/corrente da Vendedora, será o comprovante de pagamento do sinal que, se não for pago em até 7 (sete) dias após a assinatura deste contrato pelo Comprador, o mesmo será CANCELADO, tornando-se sem efeito.

B. SALDO DO PREÇO (totalmente reajustável):

B.1 Caso a venda seja quitada em uma única parcela (venda à vista) os itens b.2 e b.3 não se aplicam.

B.2 Parcela(s) mensais, semestrais e anuais deverão ser paga(s) por meio de prestações consecutivas, sem juros, vencendo-se conforme demonstrado no quadro 9.1 acima, até final liquidação, corrigidas monetariamente de acordo com o item 13 deste Quadro Resumo e na Cláusula Segunda do Contrato;

B.3 Parcela(s) Financiamento, a ser(em) paga(s) pelo Comprador com recursos próprios, com FGTS ou com recursos obtidos por meio de financiamento a ser contratado com instituição financeira. O comprador se obriga, por sua exclusiva conta e risco pela obtenção do financiamento para pagamento desta parcela no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis contados a partir de sua convocação, sob pena de resolução deste instrumento por culpa exclusiva dele comprador.

9.2. TERMO DE QUITAÇÃO – Uma vez quitadas todas as parcelas acima e não havendo outros débitos de responsabilidade do Comprador para com a Vendedora, será emitido por esta o “Termo de Quitação” com relação aos valores descritos neste contrato, ressalvadas as demais obrigações do Comprador.

## 10. Contratação de Financiamento

10.1 As unidades classificadas como NR1-3 e NR1-12 NÃO poderão contar com financiamento da CEF denominado “apoio à produção” (crédito associativo), sendo possível a contratação de financiamento através do SFH – Sistema Financeiro da Habitação a ser obtido junto a quaisquer instituições financeiras (inclusive CEF).

10.2 O Comprador deverá obter, sob sua exclusiva responsabilidade, financiamento no valor descrito no item 9 acima, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o recebimento da notificação da Vendedora. Caso o Comprador não providencie o financiamento dentro do prazo acima (45 dias), será aplicada a multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor, além de juros à razão de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IGP-M. Se o atraso for superior a 45 (quarenta e cinco) dias, o Contrato poderá ser rescindido, aplicando-se o descrito no item (i) da Cláusula 11.1 adiante.

## 11. Consequências da rescisão motivada pelo Comprador

11.1. Considerando-se que este Empreendimento é sujeito ao “Patrimônio de Afetação”, nos termos do disposto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, na hipótese de rescisão contratual motivada pelo Comprador:

(i) Será devolvido ao Comprador o valor já pago pelo mesmo, em uma única parcela, descontada a multa de 50% (cinquenta por cento), no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do “Habite-se” do [[EMPREENDIMENTO]][NOME]]. O montante a ser restituído, será atualizado com base nos mesmos índices de correção indicados no item 12 deste Quadro Resumo.

11.2. Condições Gerais aplicáveis à hipótese descrita acima:

11.2.1. O Comprador somente receberá referida devolução desde que a Unidade Autônoma tenha sido restituída à Vendedora, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado de quando lhe foi entregue.

11.2.2. A comissão de corretagem paga em função deste Contrato não será restituída ao Comprador.

11.2.3. Caso a Unidade Autônoma já tenha sido disponibilizada pela Vendedora ao Comprador, serão ainda devidos pelo Comprador os seguintes valores, que poderão ser compensados do saldo devedor pela Vendedora:

(i) as quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre a Unidade Autônoma;

(ii) cotas de condomínio e, se o caso, contribuições devidas a associações de moradores,

relativamente à fração ideal da Unidade Autônoma;

(iii) indenização pela ocupação indevida equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do Preço estipulado neste Contrato, devidamente atualizado com base nos mesmos índices de correção indicados no item 13 deste Quadro Resumo, por mês de fruição da Unidade Autônoma;

11.2.4. Se não remanescer saldo a devolver, o Comprador deverá efetuar o pagamento dos débitos apurados no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de desfazimento do presente Contrato.

11.2.5. Para cálculo da eventual devolução ao Comprador, não serão considerados quaisquer valores pagos a título de modificações de planta ou acabamentos requisitados pelo Comprador na Unidade Autônoma.

## 12. Consequências da rescisão motivada pela Vendedora

12.1. O empreendimento está subordinado ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro da incorporação, dentro do qual a Vendedora poderá desistir de sua realização caso não sejam alienados 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, de acordo com o artigo 34 da Lei 4.591/64 e artigo 121 do Código Civil.

12.2. Ocorrendo tal desistência, a Vendedora fará a devida comunicação ao Comprador, disponibilizando a este todos os valores pagos, corrigidos monetariamente pelo INCC-DI/FGV, devendo ser pago dentro do prazo de 30 (trinta) dias da data do comunicado, momento em que o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, retornando as partes ao "status quo ante", sem cominação de penalidade de lado a lado.

## 13. Taxas de juros e Correção Monetária

13.1. Todos os valores descritos no Quadro 9 acima serão reajustados mensalmente pela variação do INCC-DI/FGV, entre o mês de assinatura deste contrato e o mês do efetivo pagamento.

13.2. Para evitar indefinições por atrasos na divulgação do INCC-DI/FGV, o cálculo da correção será dado pela divisão do índice INCC-DI/FGV relativo ao 2º mês antes do pagamento, dividido pelo INCC-DI/FGV do 2º mês anterior à assinatura deste contrato.

13.3. A correção é aplicada sobre todos os valores ainda não quitados.

13.4. A partir da emissão do "Habite-se", o saldo devedor total passará a ser corrigido monetariamente pelo índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM-FGV), acrescido de juros calculados à razão de 12% (doze por cento) ao ano, de acordo com o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

13.5. A cobrança da correção monetária obedecerá o seguinte critério:

- a. Não haverá a cobrança de correção monetária para os imóveis adquiridos com prazo de pagamento em até 12 (doze) meses;
- b. Para os imóveis adquiridos com prazo de pagamento entre 13 (treze) e 36 (trinta e seis) meses, a correção monetária será cobrada ANUALMENTE (INCC-DI);
- c. Para os imóveis adquiridos com prazo de pagamento superior a 36 (trinta e seis) meses, a correção monetária será cobrada MENSALMENTE (INCC-DI).

#### 14. Inadimplemento do Pagamento do Preço

##### 14.1. O inadimplemento do Comprador ensejará:

(i) Multa de 2% (dos por cento) sobre o valor em aberto, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos calculados sobre o valor do débito reajustado monetariamente;

(ii) Imediata incidência de reajuste monetário, conforme índices previstos no item 12 deste

Quadro Resumo;

(iii) inclusão do nome do Comprador nos órgãos de proteção de crédito; e

(iv) constituição em mora do Comprador.

14.2. O simples pagamento do valor em atraso, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios previstos nesta cláusula, não será admitido e tampouco conferirá quitação ao Comprador.

14.3. As penalidades serão automaticamente aplicadas independentemente de qualquer aviso, protesto, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras cominações previstas neste instrumento, sendo certo que o eventual recebimento das parcelas em atraso sem a cobrança de encargos, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste Contrato

#### 15. Comissão de Corretagem

15.1. O valor de R\$ [[RESERVA][VALOR\_TOTAL\_COMISSAO\_PREMIO]] ([[RESERVA][VALOR\_TOTAL\_COMISSAO\_PREMIO\_EXTENSO]]) correspondente à comissão de corretagem deverá ser pago diretamente pelo Comprador, cuja quantia é devida em decorrência da celebração do presente Contrato, em favor de:

preencher qualificação da empresa completa, e CRECI, conforme Anexo .

15.2. O Comprador declara que tem ciência e concorda que os valores relacionados à comissão de corretagem não farão parte da base de cálculo para os valores pagos pelo Comprador à Vendedora, para efeitos de distrato ou rescisão do Contrato.

15.3. No ato de assinatura do Contrato, o Comprador firmará Contrato de Intermediação Imobiliária diretamente com o prestador do serviço, estabelecendo os termos e condições de tal contratação.

## 16. Direito ao arrependimento

16.1. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede da incorporadora permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias corridos, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem, nos termos do Art. 67-A, §10 da Lei 4.591/64.

16.2. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere a cláusula anterior sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irrevogabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

## 17. Demais ônus sobre o imóvel

17.1. O Comprador declara, desde já, estar ciente de que o imóvel objeto da presente promessa poderá ser hipotecado ou alienado fiduciariamente à CEF em garantia do financiamento para a construção do Empreendimento, figurando como hipotecário/fiduciário a instituição financeira financiadora, com a qual o Comprador concorda em caráter irrevogável e irretratável, ficando a Vendedora, desde já, constituída procuradora do Comprador, inclusive, se necessário, para atender exigência do agente financiador e/ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento ao presente Contrato. Referido ônus perdurará até o registro da Instituição de Condomínio.

17.1.1. Além das garantias reais supra citadas, o Comprador declara estar ciente de que poderá haver a outorga de outras garantias a serem convencionadas com o agente financiador, entre elas a cessão fiduciária ou caução de direitos creditórios oriundos dentre Contrato, e manifesta, desde já, sua expressa, irrevogável e irretratável anuência a futuras garantias reais que envolvam a Unidade Autônoma que a Vendedora venha a construir em favor do agente financeiro para garantia de eventual financiamento à produção de obras do Empreendimento.

17.2. O Comprador declara estar ciente de que correrão por sua exclusiva responsabilidade o pagamento de despesas de transferência da Unidade Autônoma para sua titularidade, bem como das garantias estabelecidas no contrato de financiamento, impostos de transmissão inter vivos, seguros, impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo agente financeiro, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura e administração de crédito, taxa de deságio, seguros e outros.

## 18. Disposições Especiais – Válidas apenas para unidades HMP

18.1 Das declarações do Comprador acerca das Unidade Autônomas classificadas como HMP (Habitação Mercado Popular): O Comprador declara neste ato ter ciência que: (i) o empreendimento “Nirban Ibirapuera” é classificado, pela Prefeitura Municipal de São Paulo, como “Empreendimento de Habitação de Interesse Social” (“EHIS”) e, portanto, possui unidades autônomas classificadas como HMP; (ii) a unidade autônoma objeto do presente contrato, se classificada como HMP, deve obrigatoriamente ser destinada para moradores enquadrados com renda familiar indicada abaixo, pelo prazo previsto na legislação vigente; (iii) conforme as Leis nºs. 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município) e 17.975/2023 (Revisão da Lei 16.050/2014), Decreto Municipal nº 63.130/2024 e Portaria SEHAB nº 29/2024 (em conjunto denominadas como “legislação vigente”), as unidades autônomas classificadas como HMP devem ser destinadas às famílias com renda familiar mensal até 10 (dez) salários mínimos (R\$ 14.120,00); (iv) a comprovação da referida renda deve ser feita por ocasião da apresentação da certidão emitida por entidades supervisionadas pelo BACEN – Banco Central do Brasil, prevista no artigo 47, §1º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e artigo 5º do Decreto Municipal nº 63.130/2024 (“Certidão de Enquadramento”); e (v) as informações prestadas e documentos apresentados pelo Comprador, a qualquer tempo, são verdadeiros, autênticos e condizentes com a realidade.

18.2 Comprador NÃO ENQUADRADO – Investidor: O Comprador declara que: (i) NÃO se enquadra os parâmetros da renda familiar indicada na legislação vigente; e (ii) observará a obrigatoriedade de destinação da Unidade Autônoma para moradores enquadrados na renda familiar indicada na Cláusula anterior, nos prazos previstos nos documentos legais, seja por meio de venda futura e/ou ocupação da Unidade Autônoma a qualquer título, com a verificação do enquadramento do(s) futuro(s) proprietário(s) e/ou ocupante(s) de acordo com a Certidão de Enquadramento, que deverá ser oportunamente obtida e apresentada, sob pena de responder, ele Comprador, por todas as sanções impostas pela legislação vigente.

18.1.3. O Comprador declara ter ciência que, durante o prazo de 10 (dez) anos contados da expedição do Certificado de Conclusão da obra (“Habite-se”), as unidades classificadas como “HIS-1”, “HIS-2” ou “HMP” são destinadas exclusivamente para famílias que se enquadram em cada uma das faixas de renda declaradas através de Certidão a ser emitida por entidades supervisionadas pelo BACEN – Banco Central do Brasil.

18.1.4. Se as unidades classificadas como “HIS-1”, HIS-2” ou “HMP” forem utilizadas para LOCAÇÃO, o Comprador se responsabiliza em providenciar, junto ao Registro de Imóveis competente, averbação na respectiva Matrícula declarando tal finalidade.

19.As regras descritas na Cláusula 18 acima NÃO se aplicam para as unidades classificadas como R2V, NR1-3 e NR1-12.

19.1. As cláusulas e condições do Contrato estão refletidas neste Quadro Resumo e no Contrato denominado “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” (na sequência), as quais o Comprador declara ter recebido, lido e entendido todos os seus termos, tendo rubricado todas as suas folhas, manifestando expressa anuência quanto ao seu teor. Os demais anexos, também rubricados pela Vendedora e pelo Comprador, são complementares ao Contrato, e dele fazem parte integrante, prevalecendo o Contrato, no caso de dúvida de interpretação.

[[EMPRESA][CIDADE]], [[DATA GERACAO CONTRATO SEM DIA EXTENSO]].

PROMITENTE VENDEDORA:

[[EMPRESA][RAZAO SOCIAL]]

PROMITENTE COMPRADOR:

COMPRADORES

[[CLIENTE][NOME]]

[[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][1][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][2][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]]

TESTEMUNHAS:

Nome: Edmilson de Oliveira

CPF: 103.802.578-82

Nome: Jefferson Pereira

CPF: 396.346.878-57

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E**

**COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS**

**[[EMPREENDIMENTO]][NOME]]**

**UNIDADE: [[UNIDADE]][NOME]]**

**CONTRATO**

**Este Contrato define as condições gerais aplicáveis ao compromisso de compra e venda de unidade autônoma e outras avenças.**

**DEFINIÇÕES**

- a. CEF – Caixa Econômica Federal.
- b. Comprador – pessoa física ou jurídica contratante do Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças.
- c. Contrato – presente instrumento celebrado entre as Partes e as descrições do Quadro Resumo, as quais são fornecidas no momento de assinatura.
- d. Empreendimento – obra realizada pela Vendedora que é submetido ao regime de afetação, nos termos do art. 31-B, da Lei nº 4.591/64.
- e. Habite-se – documento emitido pela prefeitura que atesta a ocupação do
- f. HMP - Habitação de Mercado Popular.
- g. Imóvel – unidade autônoma individualizada.
- h. IGPM – FGV - Índice Geral de Preços do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas.
- i. INCC–DI/FGV – Índice Nacional de Curso de Construção Civil – Disponibilidade Interna divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
- j. Quadro Resumo – são as condições específicas do Contrato bem como disposições que devem constar obrigatoriamente, consoante ao que estabelece a Lei nº 4.591. de 16 de dezembro de 1964.

- k. Partes – Contratante e Vendedora mencionados conjuntamente.
- l. Preço – valor total a ser pago pela Comprador.
- m. Unidade Autônoma – Imóvel objeto do Contrato
- n. Vendedora – é a Vita Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

## **1. O Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças**

1. O presente Contrato tem por objeto a venda e compra do Imóvel devidamente individualizado no item 6 do Quadro Resumo.

## **2. Preço e o Pagamento**

1. O Preço do Contrato é aquele é indicado no item 8 do Quadro Resumo, o qual será pago pela Comprador nas condições pormenorizadamente descritas no item 9 do Quadro Resumo.
2. O Preço do Contrato será reajustado mensalmente pelo INCC-DI/FGV.
3. A partir da emissão do “Habite-se”, o saldo devedor passará a ser reajustado mensalmente pelo IGPM-FGV, acrescido de juros de 12% (doze por cento) ao ano, de acordo com a variação do Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).
4. O Comprador poderá pleitear a obtenção de financiamento para quitar parte do Preço do Imóvel, desde que cumpridas todas as etapas relativas à sua contratação junto à instituição financeira.

## **3. Atraso de Pagamento**

1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela, o Comprador estará sujeito ao pagamento de multa, conforme pormenorizadamente descrito no item 13 do Quadro Resumo.

2. A configuração de atraso no pagamento ocorrerá independentemente de qualquer aviso ou notificação.

#### **4. Pagamento Antecipado e Amortização**

1. A antecipação de parcelas somente será permitida se não houver nenhuma parcela vencida e não paga, sendo vedado ao Comprador promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto estiverem devidamente quitadas.

2. As Partes acordam que a quitação antecipada das prestações vincendas do saldo do

Preço somente será admitida com a anuência por escrito da Vendedora, mediante acordo prévio quanto aos índices e critérios a serem adotados, de modo a garantir a preservação do valor efetivo e atualizado do Preço.

1. Fica estabelecido, ainda, que quaisquer antecipações do pagamento terão sempre por objeto prestações inteiras com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos vencimentos.

#### **5. As Condições de Financiamento**

1. O Comprador poderá pagar parte do Preço através de financiamento a ser obtido no prazo descrito no item 9 do Quadro Resumo. O Comprador declara, sob sua exclusiva responsabilidade, possuir as condições necessárias para se enquadrar e atender plenamente todos os requisitos exigidos pelas instituições financeiras para a aprovação do financiamento, bem como que se enquadra nas exigências da legislação, em conformidade com as com as definições contidas no Decreto Municipal nº 59885, de 04 de novembro de 2020.

#### **6. Das Condições Precedentes e Suspensivas da Venda e Compra**

1. Para que a venda e compra seja efetivada, mediante outorga da escritura pública de venda e compra prevista na Cláusula 7 deste Contrato, o Comprador declara que possui conhecimento de que o Empreendimento foi aprovado junto à Prefeitura Municipal na categoria de uso de HMP, conforme previsto na Lei nº 16.402/2016, de modo que parte das unidades autônomas do Empreendimento serão destinados à clientes com renda familiar limitada a 10 (dez) salários mínimos, sendo certo que o Comprador que optar pela aquisição de Unidade Autônoma que se classifique como HMP, deve possuir renda igual ou inferior ou limite estabelecido;

## **7. A Outorga da Escritura Pública de Venda e Compra**

1. Estando a Unidade Autônoma devidamente individualizada e livre de ônus e gravames, a Escritura Pública Definitiva será outorgada aos compradores somente após a implementação das seguintes condições, as quais deverão ser observadas de forma cumulativa:

(a) averbação da construção e registro de instituição e especificação de condomínio no competente Oficial de Registro de Imóveis;

(b) liberação das garantias outorgadas a terceiros pela Vendedora;

(c) pagamento integral do Preço constante do item 8 do Quadro Resumo, de acordo com as condições previstas neste Contrato e demais obrigações estabelecidas.

7.2A escritura de Compra e Venda do imóvel deve ser lavrada em até 30 dias após a notificação da VENDEDORA neste sentido.

7.3 Ficam por conta do Comprador as despesas decorrentes da Escritura Definitiva de Venda e Compra e da constituição de propriedade fiduciária, se houver, incluindo-se mas não se limitando a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI), serviços de despachante ou outros tributos e despesas.

7.4A recusa do Comprador ao pagamento das despesas citadas na cláusula acima desobriga a Vendedora a assinar a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra e Alienação Fiduciária ou Hipoteca, até que o referido pagamento seja efetuado, não cabendo à Vendedora qualquer responsabilidade pelos ônus financeiros e/ou econômicos que desse fato decorram para o Comprador.

7.5 É ainda responsabilidade do Comprador a alteração da titularidade do imóvel junto ao cadastro de contribuintes municipais (IPTU);

## **8. A Imissão na Posse Pelo Comprador**

8.1. Concluídas as obras, o Comprador somente será imitado na posse da Unidade Autônoma, devidamente individualizada no item 6 do Quadro Resumo, com o recebimento das respectivas chaves, desde que restem preenchidos cumulativamente os requisitos abaixo:

(a) Esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste Contrato;

(b) Realize a vistoria da Unidade Autônoma, no horário agendado pela Vendedora e tenha aceito a unidade na condição em que se encontra.

(c) Assine o respectivo termo de recebimento de chaves;

a. Efetue o pagamento da integralidade de eventual saldo devedor deste contrato.

8.2. Caso a vistoria não seja realizada no horário agendado, considera-se que o imóvel está em perfeitas condições de uso e de habitabilidade, tal como estabelecido no respectivo Memorial Descritivo.

8.3. O Comprador tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação da unidade autônoma, razão pela qual é entregue ao Comprador, no ato do recebimento das chaves da unidade autônoma (imissão na posse), o respectivo Manual do Proprietário, onde constam as instruções sobre a utilização do imóvel e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do usuário acarretando a perda de suas prerrogativas de garantia, bem como sendo afastada qualquer responsabilidade da VENDEDORA e dos demais fornecedores

8.4. O Comprador e demais usuários do imóvel deverão cumprir o estabelecido na Convenção de Condomínio e Regulamento Interno.

## **9. A Construção do Imóvel**

9.1. A entrega do imóvel ocorrerá a partir da realização da Assembleia Geral de Instituição do Condomínio, prevista para ser realizada logo após a conclusão do Empreendimento.

9.2. As obras do Empreendimento serão consideradas finalizadas quando da expedição do competente auto de conclusão do “Habite-se”, expedido pela Prefeitura Municipal.

9.3. A partir da data da realização da Assembleia Geral de Instituição do Condomínio, as despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, bem como os impostos e taxas incidentes sobre o objeto do presente instrumento correrão por conta do Comprador, mesmo se lançados em nome da Vendedora e, mesmo que o Comprador ainda não tenha se emitido na posse ou tenha retirado as chaves de sua unidade.

9.4. A VENDEDORA poderá substituir quaisquer materiais ou peças especificadas no Memorial Descritivo, desde que por outros de custos equivalentes e/ou durabilidade similar.

## **10.As Condições de Rescisão do Contrato**

1. As condições de rescisão do Contrato por inadimplemento do Comprador e da Vendedora são aquelas indicadas, respectivamente, nos itens 10 e 11 do Quadro Resumo, o qual será exercido hipóteses ali pormenorizadamente descritas.

## **11.Inadimplemento do Comprador**

11.1. Esta penalidade se aplica na ocorrência de atraso no(s) pagamento(s), hipótese em que incidirão os juros e correção monetária pormenorizadamente descritos no item 12 do Quadro Resumo.

## **12.Caso Fortuito ou Força Maior**

12.1. A Vendedora não será responsável ou considerada faltosa, pelo descumprimento de qualquer cláusula deste Contrato, caso esteja impedida de desempenhar suas obrigações por motivos de força maior ou caso fortuito, incluindo, mas não limitando a, greves, incêndios, terremotos, epidemias, pandemias, guerras, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, greves dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais, combustível ou mão de obra, interrupção, deficiência ou redução no fornecimento dos

serviços públicos básicos, ação ou omissão da autoridade pública que afete o andamento e atrase a conclusão das obras.

12.2. As Partes acordam que a ocorrência de qualquer fato acima previsto importará na prorrogação do termo final para a entrega da obra pelo mesmo período tomado pelo evento impeditivo, acrescido dos dias necessários à retomada da obra em seu ritmo normal.

12.3. A Vendedora deverá comunicar tal ocorrência ao Comprador, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, justificando suas alegações. Nessa hipótese, o presente Contrato ficará suspenso, sendo retomada a sua execução tão logo cesse(m) a(s) causa(s) impeditiva(s), devendo a Vendedora manter o Comprador informado diariamente.

### **13. Direito ao Arrependimento**

1. As condições vigentes para o exercício do Direito ao Arrependimento do Comprador são aqueles indicadas no item 15 do Quadro Resumo, o qual será exercido hipóteses ali descritas.

### **14. Possibilidade de Cessão**

14.1. Qualquer alienação ou cessão efetuada pelo Comprador, desde que autorizada previamente e por escrito pela Vendedora, deverá obedecer cumulativamente aos seguintes requisitos:

(a) o Comprador deverá estar em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas por ele neste Contrato, devendo, inclusive, arcar com o imposto de transmissão devido em razão da cessão destas obrigações, conforme exigido pela Prefeitura Municipal;

(b) o adquirente ou cessionário deverá sub-rogar o Comprador em todas as obrigações assumidas por ele neste Contrato;

(c) O Comprador deverá efetuar o pagamento à Vendedora, em moeda corrente, da taxa de

transferência de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor total da venda, ora compromissada, corrigida monetariamente com base no índice INCC-FGV;

(d) anuência da Vendedora, a qual dependerá, inclusive, da aprovação quanto à idoneidade e capacidade financeira do cessionário para cumprimento das obrigações previstas neste contrato, devendo ser celebrado, inclusive, a formalização da cessão por meio da celebração de Termo de Aditamento entre as partes envolvidas.

14.2. A Vendedora poderá livremente promover a transferência, cessão ou caução, total ou parcial dos direitos e créditos decorrentes deste Contrato a quaisquer pessoas físicas e/ou jurídicas, sendo que o crédito ora constituído poderá servir para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) ou outros títulos, consoante o disposto na legislação vigente.

## **15. Disposições Gerais**

15.1. O presente Contrato obriga as Partes em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só as Partes, como também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, inclusive cessionários, sendo celebrado em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretroatividade, exceto pelas hipóteses de rescisão previstas neste Contrato.

15.2. Qualquer omissão ou tolerância das Partes na exigência do fiel cumprimento dos termos e condições deste Contrato, ou no não exercício das prerrogativas dele decorrentes, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito de a Parte exercê-lo a qualquer tempo.

15.3. Fica desde já pactuado que, a Vendedora poderá ocupar no condomínio espaço para a comercialização e promoção das vendas de suas unidades remanescentes, podendo manter no local corretores, stands de vendas, mesas, cadeiras, painéis publicitários, luminosos e placas promocionais e informativas, promover visitas às unidades e partes comuns do Empreendimento em horário das 09h00min às 18h00min, inclusive aos sábados, domingos e feriados.

15.4. A Vendedora poderá destinar uma de suas unidades para exposição aos interessados, cabendo-lhe zelar pela circulação dos visitantes no decorrer dos trabalhos de venda.

15.5. O Comprador autoriza o uso de placas no Empreendimento, mencionando as atividades e identificação da Vendedora, mesmo após a entrega das Unidades Autônomas.

15.6. Nos termos da Lei 4.591/64 e do Parágrafo Primeiro do Artigo 43 da Convenção de Condomínio registrada, a Vendedora poderá indicar o síndico e a administradora para os primeiros 2 (dois) anos de atividade do Condomínio.

15.7. Toda e qualquer comunicação da Vendedora será dirigida ao endereço fornecido pelo Comprador no item 2 do Quadro Resumo. Toda alteração de endereço para correspondência deverá ser imediatamente informada por escrito à Vendedora, sob pena das respectivas comunicações serem consideradas como válida e eficazes.

15.8. As Partes declaram e reconhecem que a relação jurídica objeto deste Contrato encontra-se disciplinada pela Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, sendo certo que eventuais

disposições aqui contidas que conflitem ou sejam incompatíveis com o quanto estabelecido em citada legislação decorrem das particularidades inerentes à forma de financiamento adotada para a presente contratação, estabelecidas em legislação e normas específicas.

15.8.1. Para os casos omissos referentes a direitos e obrigações das Partes, aplicar-se-á a Legislação específica, complementada pelas normas subsidiárias e de direito público.

15.9. Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, que o Comprador declara ter recebido cópias e, desde já, estar de acordo:

- a. Memorial Descritivo;
- b. Planta “tipo” da unidade;
- c. Declaração de enquadramento (para unidades HIS/HMP);
- d. Contrato de Intermediação Imobiliária.

15.10. Cópias do Memorial de Incorporação e da Convenção de Condomínio estão à disposição do Comprador no estande de vendas, na sede da Vendedora e também no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP.

15.11 O comprador autoriza, desde já, a Caixa Econômica Federal S/A a lhe enviar folhetos, cartas, e-mails, whatsapps, etc para divulgação de seus produtos.

## **16.Lei Geral de Proteção de Dados**

16.1.A Vendedora adota todos os procedimentos inseridos na Lei nº 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados.

16.2. Para atendimento do disposto na letra “b)” do item “I” do Artigo 43 da Lei 4.591/64 (nova redação), o Comprador autoriza a Vendedora a informar exclusivamente à Comissão de Representantes dos Compradores de Imóveis do empreendimento, seu nome e endereços residencial e eletrônico, sendo que os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, deverão observar o disposto na Lei nº 13.709/18 (LGPD), no que for aplicável.

### **17.Do Foro e Assinatura**

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para dirimir eventuais divergências deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a

ser.

17.2. As Partes e as 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas admitem para todos os fins e efeitos jurídicos como válidas as assinaturas eletrônicas, caso seja este o método de assinatura acordado e que seja realizado por elas neste Contrato e quaisquer documentos a ele relacionados, nos termos da legislação vigente, incluindo, mas sem se limitar ao artigo 10, § 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e demais atualizações, se aplicável.

17.3. Declaram ainda que a data considerada como de assinatura será aquela indicada neste Contrato para fins de início de sua vigência e produção de efeitos ou, caso não conste uma cláusula específica de vigência, a data constante na última página deste Contrato será a data inicial de vigência e produção de efeitos. As Partes acordam que o método de assinatura eletrônica para este Contrato não será, de modo algum, contestado judicialmente, incluindo, mas sem se limitar a veracidade, autenticidade, validade, admissibilidade, eficácia ou exequibilidade.

17.4 A assinatura eletrônica será feita na plataforma escolhida pelas Partes, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Em caso de não haver consenso, as Partes assinaram na forma física em três vias de igual teor e forma.

**[[EMPRESA][CIDADE]], [[DATA GERACAO CONTRATO SEM DIA EXTENSO]].**

**PROMITENTE VENDEDORA:**

[[EMPRESA]][RAZAO SOCIAL]

PROMITENTE COMPRADOR:

COMPRADORES

[[CLIENTE]][NOME]

[[SE]][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE]][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE]][ASSOCIAD  
O][2][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE]][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE]][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE]][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE]][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 1][INICIO]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE]][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 1][FIM]][[SE]][ASSOCIAD  
O][1][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][2][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 2][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 2][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][1][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][2][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 3][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 3][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][1][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][1][NOME]][[SE][ASSOCIADO][1][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][2][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][2][NOME]][[SE][ASSOCIADO][2][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][3][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][3][NOME]][[SE][ASSOCIADO][3][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]][[SE][ASSOCIAD  
O][4][TIPO ASSOCIADO 4][INICIO]]

---

[[ASSOCIADO][4][NOME]][[SE][ASSOCIADO][4][TIPO ASSOCIADO 4][FIM]]

TESTEMUNHAS:

Nome: Edmilson de Oliveira

CPF: 103.802.578-82

Nome: Jefferson Pereira

CPF: 396.346.878-57