

QUADRO RESUMO

UNIDADE: QUADRA X – LOTE XX	CONTRATO: XXXX X XX
------------------------------------	----------------------------

I – VENDEDORA (Art. 26, I da Lei 6.766/1979)

GENCONS TERRASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ MF sob nº 47.041.241/0001-42, com sede na Rua Maria das Dores Leal de Queiroz nº 784, sala 5A, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, CEP 13.140-184, com contrato de Constituição de Sociedade, datado de 18 de Maio de 2.022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 35239454099, em sessão de 06 de julho de 2.022 e última alteração contratual consolidada, datada de 20 de dezembro de 2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 21.951/23-8, em sessão de 23 de janeiro de 2023, neste ato representada, por **qualificação, OU** seus procuradores, **qualificação**, agindo sempre em conjunto de 02 (dois) procuradores, independentemente da ordem de nomeação, tudo nos termos da Procuração Pública lavrada no Tabelião de Notas de Paulínia-SP no Livro 369, páginas 081/084, datada de 03 de abril de 2023.

II - COMPRADOR(ES) (Art. 26, I da Lei 6766/1979)

1) NOME, nascido(a) em XX/XX/XXXX, nacionalidade, profissão, portador da Carteira Nacional de Habilitação (Detran/SP) nº xxxxxx, registro nº xxxxxxxxx, com validade até xx/xx/xxxx, onde consta RG nº: XXXXXXXX SSP/XX e CPF/M XXX.XXX.XXX-XX e **CÔNJUGE**, nascido(a) em xx/xx/xxxx, nacionalidade, profissão, portador da Carteira Nacional de Habilitação (Detran/SP) nº xxxxxx, registro nº xxxxxxxxx, com validade até xx/xx/xxxx, onde consta RG nº XXXXXXXX SSP/XX e CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, estado civil: estado civil no regime de casamento em xx/xx/xxxx, pacto antenupcial (se houver), residente(s) e domiciliado(a) à endereço, nº, bairro, Cidade / ESTADO, Cep: xxxxx-xxx Telefone contato: (DDD) telefone, e-mail: e-mail@xxxx.xxx.

Assinatura do comprador: _____

III – DO LOTEAMENTO (Art. 26, II e 26-A, X da Lei 6766/1979)

Loteamento denominado TERRASSOS RESIDENCIAL, comercialmente identificado como "TERRASSOS RESIDENCIAL", o qual se encontra aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº 157/2022 e pela Prefeitura Municipal de Paulínia, conforme Decreto n.º 8.339 de 20 de dezembro de 2022, e registrado sob nº R-4 nas matrículas 50.299, 40.645 e 40.647 todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, tudo em conformidade com a lei 6.766/79 e legislações complementares.

IV – IMÓVEL (Art. 26, III e VII da Lei 6766/1979)

O imóvel objeto do presente contrato é a **UNIDADE XX** da **QUADRA XX** conforme memorial descritivo: copiar da lista memorial descritivo da pasta Contratos.

a) PLANTA: Planta do Lote – Cuja cópia é entregue neste ato, sendo parte integrante deste contrato.

b) RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: As construções realizadas no lote de terreno integrante do loteamento TERRASSOS RESIDENCIAL, além de obedecer às determinações legais da Prefeitura de Paulínia, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais e ainda as

dispostas no Regulamento do Loteamento, ficará adstrito à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanísticas convencionais, declarando desde já que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do lote e de suas divisas, achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

1 - Tratando-se de lote residencial, fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer espécie, além de estabelecimentos políticos, religiosos e recreativos, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores.

2 - As construções comerciais respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situam, e, somente poderão ser iniciadas após obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia.

3 - As construções residenciais respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situam, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos pela Associação dos Proprietários, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia.

4 - Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário.

5 - Fica a Associação dos Proprietários com expressos poderes de embargar as construções feitas em desacordo com as restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, correndo todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, por conta exclusiva do infrator.

6 - Qualquer construção residencial no loteamento deverá ter sua planta previamente analisada pela Associação dos Proprietários que, se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, para depois ser entregue ao proprietário, para encaminhamento e aprovação junto às autoridades públicas competentes, sendo certo que, a assinatura aposta pela Associação no projeto, jamais implicará qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto por parte do Poder Público.

7 - Aprovado o projeto nos lotes residenciais, deverá ser entregue uma via do mesmo, bem como cópia do alvará de construção à Associação dos Proprietários para controle e arquivo.

8 - Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

9 - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

10 - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, com exceção de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção. Fica a cargo da Associação a proibição ou não das placas referentes à venda ou locação do imóvel.

11 - Enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada 04 (quatro) meses, conservando plantadas todas as árvores existentes, com o objetivo de preservar a saúde pública, evitando-se a proliferação de pragas e riscos de incêndio;

12 - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote;

13 - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.

14 - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, bem como pela Associação dos Proprietários, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

15 - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR(ES), para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverá(ão) fazer a devida compensação de acordo com a exigência do referido órgão.

16 - Os Lotes que têm a obrigatoriedade da faixa não edificante terá essa restrição descrita no caput desta Cláusula e gravada na matrícula do mesmo.

V – PREÇO DO IMÓVEL (Art. 26, IV da Lei 6766/1979)

a) VALOR DA VENDA: O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em adquirir o imóvel objeto deste contrato pelo valor à vista, na presente data, de **R\$ XXXXX (valor por extenso)**.

b) CORRETAGEM (ART. 26-A, II LEI 6766/79): **R\$ XXXXX (valor por extenso)** referente à intermediação imobiliária realizada pela empresa imobiliária e/ou corretor imobiliário conforme abaixo, sendo que o mesmo não compõe o valor da venda do imóvel objeto deste compromisso, o qual será pago diretamente a empresa imobiliária e/ou corretor imobiliário, através de transferência bancária ou conforme venha a ser definido entre as partes através de contrato particular.

a. O valor de R\$ XXXX (valor por extenso), a imobiliária XXXX, através de transferência bancária.

b. O valor de R\$ XXXX (valor por extenso), ao corretor coordenador (nome completo), através de transferência bancária.

c. O valor de R\$ XXXX (valor por extenso), ao correto (nome completo), através de transferência bancária.

Assinatura do comprador: _____

VI – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (Art. 26, IV e. 26-A, I, III e VI da Lei 6766/1979)

a) DA ENTRADA (Art. 26, IV e. 26-A, III da Lei 6766/1979): **R\$ XXXXX (valor por extenso)** de entrada com vencimento em **XX/XX/XXXX**, cuja quitação será dada automaticamente após a efetivação do crédito na conta da vendedora.

b) SALDO DEVEDOR (Art. 26, IV e. 26-A, III da Lei 6766/1979): **R\$ XXXXX (valor por extenso)**.

Considerando que o(s) COMPRADOR(ES) manifestou(aram) seu interesse em adquirir o imóvel a prazo, estes reconhecem que sobre as parcelas do preço incidirão juros efetivos de X,X% (valor por extenso) ao mês, cujo saldo devedor será calculado com o Sistema Francês de Amortização – Tabela PRICE, que serão pagos da seguinte forma:

1 - XXX (número de parcelas) prestações mensais e sucessivas, no valor **R\$ XXXXX (valor por extenso)**, cada uma delas, já acrescidos dos juros efetivos convencionados acima e atualizadas conforme item VII abaixo, vencendo-se a primeira em **XX/XX/XXXX**, e as demais em igual data nos meses subsequentes, todos através de boletos bancários. (descrição conforme lista de séries), totalizando o valor de **R\$ XXXXX (valor por extenso)**.

c) Valor total a ser pago pelo imóvel sem a correção monetária (a + b): **R\$ XXXXX (valor por extenso)**.

Assinatura do comprador: _____

VII - ÍNDICE(S) DE CORREÇÃO (ATUALIZAÇÃO) MONETÁRIA APLICÁVEL(EIS) AO CONTRATO (Art. 26-A, IV da Lei 6766/1979):

a) As prestações acima, inclusive a primeira delas, assim como o saldo do preço, estarão sujeitos a reajustes de seus valores de conformidade com a variação mensal do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, cuja **APLICAÇÃO SERÁ MENSAL**, nos casos de parcelamentos iguais ou superiores a 36 (trinta e seis) meses.

1 - Considerando que a divulgação do índice referencial é procedida em aproximadamente 60 (sessenta) dias relativamente ao mês apurado, os valores das prestações serão calculados pela variação ocorrida entre 2 (dois) meses antes da data deste contrato e 2 (dois) meses antes do seu vencimento.

2 - A cada mês as parcelas serão pagas juntamente com o valor apurado do reajuste, tomando como base o item 1 acima.

3 - Em decorrência da atualização do saldo devedor, como indicado na alínea item "a", retro, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do preço, no prazo de 30 (trinta) dias, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos avisos de pagamento.

4 - O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ser solidariamente responsável(is) pelo cumprimento de todas as obrigações pactuadas e assumidas perante a VENDEDORA, permanecendo íntegras suas responsabilidades até o total e definitivo cumprimento das obrigações avençadas, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil.

5 - Em caso de parcelamento inferior a 36 (trinta e seis) meses, o reajuste ocorrerá anualmente.

VIII - DAS CONSEQUÊNCIAS DO ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS (Art. 26 V, da Lei 6766/1979)

Todos os valores devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) e não pagos nas datas convenionadas, conforme item VI, serão aplicados o disposto na Cláusula anterior, ou seja, serão acrescidas de correção (atualização monetária) pelo índice estipulado no item VII-a acima, mais 1% (um por cento) ao mês a título de juros de mora, multa contratual moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, sendo que todas as incidências ocorrem desde o vencimento até final liquidação, além de honorários na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial, ora fixados entre as partes em 10% (dez por cento) do valor do débito total (arts. 389 e 395, do Código Civil).

IX - DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO EM RAZÃO DO INADIMPLENTO DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR (Art. 26-A, V da Lei 6766/1979)

a) Nos termos do art. 32-A da Lei 6.766/1979, caso os COMPRADOR(ES) não cumpra(m) as obrigações previstas neste contrato, notadamente o pagamento do preço e **havendo resolução do contrato extrajudicialmente, ou judicialmente requerido pela VENDEDORA ou no caso de distrato amigável (bilateral) com a expressa**

concordância da VENDEDORA tendo em vista a irretratabilidade deste contrato, arcará o(s) COMPRADOR(ES), em qualquer hipótese, com as consequências abaixo elencadas, que serão descontadas da restituição dos valores pagos, sendo que tanto as parcelas já pagas como os descontos a serem deduzidos deverão, no caso de incidência do índice de reajuste (item VII do QUADRO RESUMO), ser devidamente atualizados pelo mesmo índice aplicado ao reajuste das parcelas.

- 1 - A cláusula penal compensatória (multa contratual compensatória) equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato (item V deste quadro resumo);
- 2 - As multas e os juros moratórios pagos por prestações em atraso;
- 3 - Tributos incidentes sobre o imóvel e não pagos durante o prazo de vigência do contrato até a efetiva retomada da posse pela VENDEDORA;
- 4 - As cotas condominiais, taxas associativas ou tarifas de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel e em aberto durante o prazo de vigência do contrato até a efetiva retomada da posse pela VENDEDORA;
- 5 - Custos fiscais incidentes sobre o negócio, desde já fixados em 5,93% (cinco inteiros e noventa e três décimos por cento), calculados sobre o valor amortizado do contrato;
- 6 - Custas e emolumentos devidos em razão da resolução;
- 7 - Valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) por mês, calculado sobre o valor atualizado deste contrato (item V-a deste quadro resumo), pelo mesmo índice do item VII do Quadro Resumo para compensar a fruição, sendo que para efeito de contagem do prazo de fruição será a data da transmissão da posse ao(s) COMPRADOR(ES) até a efetiva restituição do imóvel para a VENDEDORA.

b) Eventual saldo favorável ao(s) COMPRADOR(ES) será a ele(s) restituído:

- 1 - Caso o loteamento esteja com obras em andamento no momento da resolução ou distrato: o valor residual será devolvido em 12 (doze) parcelas mensais, a iniciar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;
- 2 - Caso o loteamento esteja com obras concluídas no momento da resolução ou do distrato, o valor residual será devolvido em 12 (doze) parcelas mensais, a iniciar no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da resolução ou do distrato;
- 3 - Caso haja revenda da unidade, em até 30 (trinta) dias após o registro do distrato na matrícula do imóvel.

c) Havendo a resolução do contrato por culpa exclusiva da VENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES) receberá (ão) a integralidade dos valores pagos, respeitados os prazos descritos no item b acima.

Assinatura do comprador: _____

X - DOS IMPOSTOS (Art. 26, VI da Lei 6766/1979):

O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como o pagamento, a partir da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento e consequente emissão do Termo de Vistoria de Obras (TVO), e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros

tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros ficando, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos existentes.

XI - INFORMAÇÕES SOBRE ÔNUS QUE RECAI SOBRE O IMÓVEL (Art. 26-A, IX da Lei 6.766/1979):

O imóvel prometido não foi dado como garantia das obras do loteamento a qualquer órgão público, estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus, tendo a VENDEDORA instituído hipoteca em favor da Municipalidade de Paulínia dos imóveis designados pelas matrículas 118.125, 118.126 e 118.127, todas do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, para garantia das obras do presente loteamento.

XII - PRAZO PARA CONCLUSÃO DO PROJETO E PROTOCOLO DO PEDIDO DE EMISSÃO DO TERMO DE VISTORIA DE OBRAS (art. 26-A, XI da Lei 6.766/1979):

- a) A data prevista para conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento: 20/12/2024.
- b) Data final para a VENDEDORA requerer a emissão do Termo de Vistoria da Obra junto ao Poder Público: 20/12/2024.
- c) Fica expressamente pactuado entre as partes a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras de infraestrutura.**

XIII - PRAZO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO (DESISTÊNCIA) (Art. 26-A, VII da Lei 6766/1979):

Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede da VENDEDORA permitem ao(s) COMPRADOR(ES) o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, nos termos do artigo 49 da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor.

XIV – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Ao assinar o presente QUADRO RESUMO, o(s) COMPRADOR(ES), declara(m) ciência e concorda(m) com a Política de Privacidade da VENDEDORA, disponível em <https://gencons.com.br/politica-de-privacidade/>.

Fica também informado que derivado da relação contratual entre a VENDEDORA e o(s) COMPRADOR(ES), a VENDEDORA poderá enviar informações comerciais e promocionais dos produtos e serviços fornecidos, bem como notícias e eventos que possam ser do interesse e/ou útil ao(s) COMPRADOR(ES), por e-mail, mídias eletrônicas ou outros meios tradicionais. Se não desejar receber tais comunicações comerciais e/ou promocionais, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) entrar em contato com a VENDEDORA para exercer os direitos que possui.

O(s) COMPRADOR(ES), poderá(ão) requerer seus direitos sobre seus dados pessoais nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, através do canal oficial do Encarregado de Proteção de Dados: dpo@gencons.com.br.

XV – DOS ANEXOS

- a) Consiste parte integrante do presente Compromisso os anexos abaixo relacionados, cujo teor é de conhecimento do(s) COMPRADOR(ES), que declara(m) estar de acordo:
- 1 - Cópia da Matrícula do Registro do Loteamento;
 - 2 - Cópia da Matrícula do Lote;
 - 3 - Cópia parcial da Planta contendo a quadra e o lote adquirido;
 - 4 - Cópia do Termo de Ciência referente a Associação.
- b) Os anexos abaixo deverão ser solicitados junto a Associação dos Proprietários:
- 1 - Estatuto da Associação dos Proprietários do Loteamento Terrassos Residencial;
 - 2 - Cópia do Código de Obras.

XVI – CONTRATO

Foi concedido ao(s) COMPRADOR(ES) a oportunidade para previamente examinar a íntegra do presente COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, com expressa recomendação de atenta leitura e que toda e qualquer dúvida foi totalmente esclarecida por pessoa ou entidade de sua confiança, pelo que declara estar tudo bem compreendido quanto às condições contratuais e aceita na íntegra todas as cláusulas que compõem o presente contrato.

Assinatura do comprador: _____

Firmam as partes contratantes o presente QUADRO RESUMO, em 3 (três) vias, juntamente com o *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL* e *ANEXO Nº 1 - Conclusão do Compromisso de Compra e Venda e outros Pactos*, os quais formam um único e inseparável instrumento, para todos os fins e efeitos de direito, assinam também duas testemunhas juridicamente capazes, abaixo identificadas, que a tudo assistiram, este QUADRO RESUMO vai impresso em XX (número por extenso) laudas escritas no anverso e verso.

As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que este poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma “Registro de Imóveis do Brasil”, atualmente no endereço <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/>, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, Artigo 6º do Decreto 10.278/2020 e Lei nº 14.063/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelas partes ou seus representantes legais. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF e/ou e-CNPJ. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

Paulínia/SP, XX de XXXXX de 20XX

GENCONS TERRASSOS EMP. IMOB. LTDA
VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

COMPRADOR(ES)

Testemunhas:

1°) _____
XXX

nacionalidade, maior, estado civil, profissão, portadora do RG nº XXXXXXXX SSP/XX e CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, com endereço comercial à Rua Maria das Dores Leal de Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP, CEP:13.140-184.

2°) _____
XXX

nacionalidade, maior, estado civil, profissão, portadora do RG nº XXXXXXXX SSP/XX e CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, com endereço comercial à Rua Maria das Dores Leal de Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP, CEP:13.140-184.

PREÂMBULO

Cláusulas e Condições

Pelo presente Compromisso de Compra e Venda com força de título translativo de propriedade nos termos do art. 26 § 6º da lei 6766/1979, as partes contratantes, devidamente qualificadas no QUADRO RESUMO nos itens I e II, têm entre si justo e contratado, de forma irrevogável e irretroatável a COMPRA E VENDA do imóvel descrito no QUADRO RESUMO item IV, que é parte integrante deste contrato, e no final assinadas com as seguintes cláusulas e condições especificadas:

Declarações Preliminares

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que teve(tiveram) pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste contrato, como também compreendeu(ram) plenamente o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entendeu(ram) celebrar justa e livremente este Compromisso de Compra e Venda de Imóvel.

CLÁUSULA 1º - DO LOTEAMENTO

A **VENDEDORA** é única e exclusiva senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, das áreas de terras, denominadas:

Remanescente B1, oriundo do desdobro do Imóvel designado como Remanescente da Gleba B, Sítio Bom Retiro, localizado no Município e Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D9B-1, ponto este comum ao Sítio Boa Esperança, a Faixa 2, destinada a adequação e oficialização da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula nº 40.642 do 4º RI Campinas-SP) e área em questão; deste ponto segue em linha reta numa distância de 569,38m e rumo de 53º41'11" NE até encontrar o ponto D10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 335,50m e rumo de 40º40'00" NW até encontrar o ponto D11; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta acompanhando o córrego Branco a montante numa distância de 95,00m e rumo de 44º35'27" NE até encontrar o ponto D12, confrontando até este ponto com o Sítio Boa Esperança; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta acompanhando o córrego Branco a montante numa distância de 151,24m e rumo de 64º28'00" NE, confrontando com a Fazenda Paraíso, até encontrar o ponto D13; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 505,78 metros e rumo de 51º02'03" SE até encontrar o ponto D14; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 48,00m e rumo de 23º10'44" SW até encontrar o ponto D15; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 229,19m e rumo de 66º56'56" SE até encontrar o ponto 2, confrontando até este ponto com o lote nº 33 do Núcleo Nova Veneza; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 255,99m e rumo de 47º36'42" SW até encontrar o ponto 2A, confrontando até este ponto com a Faixa 4, destinada a adequação e oficialização da Avenida Prefeito José Lozano Araújo (matrícula

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos Residencial.

n° 40.644 do 4° RI Campinas-SP); deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 133,80m e rumo de 66°40'26" NW até encontrar o ponto D19; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 290,36m e rumo de 22°46'43" SW até encontrar o ponto D19A, confrontando até este ponto com a propriedade de João Fantinato; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 232,64m e rumo de 47°36'42" SW até encontrar o ponto D19A-1; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 155,13m e rumo de 58°00'37" SW até encontrar o ponto D19A-2; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 88,55m e rumo de 47°36'42" SW até encontrar o ponto D19A-3, confrontando até este ponto com a Faixa 3, destinada a adequação e oficialização da Avenida Prefeito José Lozano Araújo e prolongamento da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula n° 40.643 do 4° RI Campinas-SP); deste ponto segue em linha reta numa distância de 78,06m e rumo de 47°36'42" SW até encontrar o ponto D19A-4; deste ponto segue em linha curva à direita numa distância de 84,47m com raio de 40,00m até encontrar o ponto D19A-5; deste ponto segue em linha reta numa distância de 238,08m e rumo de 11°23'24" NW até encontrar o ponto D19A-6; deste ponto segue em linha curva à esquerda numa distância de 10,65m com raio de 105,85m até encontrar o ponto D19A-7; deste ponto segue em linha reta numa distância de 210,07m e rumo de 17°09'25" NW até encontrar o ponto D9B-1, confrontando até este ponto com a Faixa 2, destinada a adequação e oficialização da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula n° 40.642 do 4° RI Campinas-SP), ponto este que deu origem a presente descrição, encerrando uma área de **519.177,54m²**. Devidamente matriculada sob n° **50.299** junto ao 4° Registro de Imóveis, Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária.

Remanescente B2, oriundo do desdobro do Imóvel designado como Remanescente da Gleba B, Sítio Bom Retiro, localizado no Município e Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D19B-5, ponto este comum a Faixa 3, destinada a adequação e oficialização da Avenida Prefeito José Lozano Araújo e prolongamento da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula n° 40.643 do 4° RI Campinas-SP), o Remanescente B3 (matrícula n° 40.646 do 4° RI Campinas-SP) e a área em questão; deste ponto segue em linha reta numa distância de 32,76m e rumo de 62°49'34" SE até encontrar o ponto D19C-2; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 56,78m e rumo de 64°58'34" SE até encontrar o ponto D19C-1; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 65,36m e rumo de 68°47'26" SE até encontrar o ponto D19C, confrontando até este ponto com Remanescente B3 (matrícula n° 40.646 do 4° RI Campinas-SP); deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 460,81m e rumo de 22°46'43" SW até encontrar o ponto D20, confrontando até este ponto com a propriedade de João Fantinato; deste ponto deflete à direita e segue acompanhando o Ribeirão Quilombo a jusante numa distância total de 439,075m, sendo 63,100m em linha reta pelo rumo 33°50'39" NW até o ponto C1, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 22,708m pelo rumo 09°06'18" NW até o ponto C2, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 31,530m pelo rumo 17°41'23" NE até o ponto C3, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 88,104m pelo rumo 11°16'47" NW até o ponto C4, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 134,184m pelo rumo 65°49'42" NW até o ponto C5, deste ponto deflete à direita e segue em

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos Residencial.

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

linha reta numa distância de 90,728m pelo rumo 27°41'31"NE até o ponto C6, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 8,717m pelo rumo 34°13'05"NW até encontrar o ponto C6A, confrontando até este ponto com o Recanto Luar; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 228,04m e rumo de 47°36'42" NE até encontrar o ponto D19B-5, confrontando até este ponto com a Faixa 3, destinada a adequação e oficialização da Avenida Prefeito José Lozano Araújo e prolongamento da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula nº 40.643 do 4º RI Campinas-SP), ponto este que deu origem a presente descrição, encerrando uma área de **76.391,38m²**. Devidamente matriculada sob nº **40.645** junto ao 4º Registro de Imóveis, Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária.

Remanescente B4, oriundo do desdobro do Imóvel designado como Remanescente da Gleba B, Sítio Bom Retiro, localizado no Município e Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: inicia-se no D9A, ponto este comum ao Sítio Boa Esperança, a Faixa 2, destinada a adequação e oficialização da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula nº 40.642 do 4º RI Campinas-SP) e a área em questão; deste ponto segue em linha reta numa distância de 200,34m e rumo de 17°09'25" SE até encontrar o ponto D7A; deste ponto segue em linha curva à direita numa distância de 7,84m com raio de 77,85m até encontrar o ponto D7, confrontando até este ponto com a Faixa 2, destinada a adequação e oficialização da Estrada Municipal PLN-030 (matrícula nº 40.642 do 4º RI Campinas-SP); deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 185,45m e rumo de 73°41'42" SW até encontrar o ponto D8; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 37,70m e rumo de 78°46'50" SW até encontrar o ponto D5, confrontando até este ponto com o Recanto Carvalho; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta acompanhando o córrego Branco a montante, numa distância de 188,00m e rumo de 15°10'23" NE até encontrar o ponto D9; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 129,98m e rumo de 53°41'11" NE até encontrar o ponto D9A, confrontando até este ponto com o Sítio Boa Esperança, ponto este que deu origem a presente descrição, encerrando uma área de **31.162,89m²**. Devidamente matriculada sob nº **40.647** junto ao 4º Registro de Imóveis, Comarca de Paulínia, e 4ª Circunscrição Imobiliária.

Sendo que nestas áreas será promovida a implantação do loteamento denominado TERRASSOS RESIDENCIAL, comercialmente identificado como "TERRASSOS RESIDENCIAL", o qual se encontra aprovado pelo GRAPROHAB através do Certificado nº 157/2022 e pela Prefeitura Municipal de Paulínia, conforme Decreto nº 8.339 de 20 de dezembro de 2022, e registrado sob nº R-4 nas matrículas 50.299, 40.645 e 40.647 todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, neste Estado, tudo em conformidade com a lei 6.766/79 e legislações complementares.

CLÁUSULA 2º - DO OBJETO

§ 1º Pelo presente instrumento, a VENDEDORA se compromete a vender ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete(m) a adquirir o lote de terreno

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos Residencial.

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

identificado no item IV do QUADRO RESUMO, constante do loteamento mencionado na Cláusula 1º, retro, cuja venda é feita “ad-corporis”, ou seja, área certa e determinada, contendo as características, divisas e confrontações, cujas especificações são de conhecimento do(s) COMPRADOR(ES), considerando que foram por eles lidos, examinados, achados conformes e aceitos os documentos constantes no item IV e XV do QUADRO RESUMO.

§ 2º O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento da posição a qual se encontra o lote, situação e localização dentro do empreendimento, topografia, condições do solo, condições de aterros e cortes, posicionamento do sol, ventilação, limites, acessos, infraestrutura e sistema viário e demais informações referentes ao imóvel e ao empreendimento, não cabendo quaisquer outras demandas futuras ou exigências em relação a VENDEDORA.

CLÁUSULA 3º - DO PREÇO

§ 1º As partes, livres e capazes e de comum acordo, estabelecem como justo e correto o preço constante nos itens V e VI do QUADRO RESUMO, que o(s) COMPRADOR(ES) confessa(m) dever e se compromete(m) a pagar o imóvel a que se refere a Cláusula 2º, retro, estabelecendo para pagamento, e por opção do(s) COMPRADOR(ES), as condições abaixo especificadas:

§ 2º As partes estabelecem a manutenção do preço estipulado no item VI do QUADRO RESUMO e forma de pagamento, como condição resolutiva deste Compromisso, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício de liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do Compromisso ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais nos mercados de trabalho, imobiliário e/ou ainda deflação, tudo e conforme as opções abaixo escolhidas:

I - À VISTA

O(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) a opção indicada no item V-a do QUADRO RESUMO, sujeitando-se às demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento.

II - A PRAZO

O(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) a opção indicada no item VI do QUADRO RESUMO sujeitando-se às demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento.

CLÁUSULA 4º - DO REAJUSTE

Parágrafo Único - Assim o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu interesse pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo conforme descrito no item VI do QUADRO RESUMO, em consequência, além do já

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

esboçado na Cláusula 3º e item VII do QUADRO RESUMO, estabelece(m) ainda de comum acordo com a VENDEDORA que:

I - Reconhecem que a atualização monetária prevista neste Compromisso de Compra e Venda não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Compromisso.

II - Os encargos e atualização monetária incidentes sobre o saldo devedor do preço do lote e as prestações previstas neste instrumento são pós-fixados e, em decorrência, não estão sujeitos à desindexação ou deflação a qualquer título;

III - Nas hipóteses de mudança de padrão monetário do País; e/ou extinção, suspensão e/ou congelamento dos índices eleitos neste contrato e/ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contrato de venda de bens imóveis e/ou proibição ou restrição legal do ajuste das prestações e do saldo do preço dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, a forma de pagamento do preço a prazo, obedecerá ao novo índice imposto pelo governo federal, apurando-se, nessa ocasião, o novo saldo devedor;

IV - Em não sendo estabelecido um novo índice, a VENDEDORA notificará o(s) COMPRADOR(ES) para comparecimento ao seu escritório ou outro local que venha a indicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para que fique **ajustada, de comum acordo**, nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado e manutenção do atual equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual;

V - Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) injustificadamente não compareça(m) ao escritório da VENDEDORA ou se recuse(m) a atender à notificação no prazo para o fim estabelecido no subitem anterior, a VENDEDORA poderá requerer judicialmente nova forma de liquidação do saldo do preço apurado, além dos encargos, e às penalidades previstas neste contrato (Cláusula 7º), apurados até a data de seu efetivo pagamento;

VI - Resguardadas as disposições legais, no caso de extinção do índice referencial ou por qualquer motivo houver impedimento para a sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento, os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC - FGV ou IPC-FIPE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.

CLÁUSULA 5º - DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos Residencial.

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

Parágrafo Único – O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o pagamento das parcelas do preço de aquisição do lote à VENDEDORA conforme o pactuado, que lhe dará quitação, observando o disposto nas disposições seguintes:

I - As prestações previstas no item VI do QUADRO RESUMO, serão pagas através de boleto bancário, junto a qualquer estabelecimento bancário, até a data de seu vencimento, e, exclusivamente junto ao Banco autorizado, que serão emitidas, via boleto de cobrança, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência ao seu vencimento, em conformidade com as condições deste contrato.

II - A falta de recebimento do boleto bancário pelo(s) COMPRADOR(ES) não o(s) exime(m) de efetuar o pagamento das parcelas previstas (e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora), nem constitui justificativa por atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter informações necessárias com antecedência aos vencimentos através de todos os canais de comunicação disponibilizadas pela VENDEDORA, quais sejam, site, e-mail, telefone, portal do cliente, ou ainda no escritório da mesma no endereço que consta no item I do QUADRO RESUMO, em atendimento nos dias úteis no horário das 08:00hs as 18:00hs.

III - Os boletos deverão ser retirados pelo(s) COMPRADOR(ES), no endereço indicado no item I do QUADRO RESUMO ou através dos canais de comunicação da VENDEDORA (e-mail e portal do cliente), a partir do primeiro dia útil do mês do vencimento da respectiva prestação, observando-se que, após o vencimento das prestações, o(s) COMPRADOR(ES) incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter(em) o aviso em mãos.

IV - O(s) COMPRADOR(ES) SOMENTE deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações referidas no item VI do QUADRO RESUMO através de boletos bancários diretamente na rede bancária autorizada. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que o Banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o vencimento estabelecido no boleto, e após o vencimento, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão), obrigatoriamente, requerer junto a VENDEDORA a emissão de 2ª via de Aviso de Pagamento com nova data de vencimento e valor, para o pagamento junto ao Banco autorizado.

V - O(s) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) efetuar o pagamento de qualquer parcela do preço após a quitação de parcelas vencidas anteriormente. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalva.

VI - A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela VENDEDORA, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento ou decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

VII - Qualquer pagamento efetuado de forma divergente da estipulada, além de eventuais créditos lançados na conta bancária da VENDEDORA sem expressa autorização desta, será desconsiderado para quaisquer fins ou efeitos de direito, por ser considerados pagamentos genéricos, não pagando parcela específica e nem servindo para purgar mora, bem como, considerar-se-á não realizados os pagamentos efetuados através de cheques não compensados.

VIII - O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar e cumprir todas as instruções detalhadas no boleto, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento de seus termos e condições.

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

CLÁUSULA 6º – DA ANTECIPAÇÃO DAS PARCELAS

Parágrafo Único - O pagamento das prestações do preço do lote deverá ser realizado pelo(s) COMPRADOR(ES), nos vencimentos estipulados, sendo certo que:

I - Fica ressalvado que o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão), dentro do período de financiamento, antecipar total ou parcialmente as parcelas do presente contrato, conforme disposto no § 2º do art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, sendo que sobre o valor será aplicado o reajuste conforme item VII do QUADRO RESUMO e cláusula 4º, até a data da antecipação e efetuado o desconto proporcional dos juros.

II - Qualquer eventual procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos critérios de reajustes estipulados neste contrato;

III - Ressalvado o disposto no inciso I acima, fica vedado ao(s) COMPRADOR(ES) promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente;

CLÁUSULA 7º – MORA E INADIMPLEMENTO

§ 1º O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, importará na cobrança de seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido de:

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

I - Atualização monetária de conformidade com a variação do índice estipulado no item VII do QUADRO RESUMO, ocorrida entre dois meses antes da data deste contrato e dois meses antes do seu efetivo pagamento, calculada "*pro rata tempore*";

II - Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescida das atualizações previstas no item anterior;

III - Multa contratual moratória de 2% (dois por cento) obedecido o disposto no artigo 26, inciso V da Lei 6.766/79, ou o maior percentual admitido por lei, calculada sobre o valor da prestação em atraso, já acrescida das atualizações previstas nos itens anteriores;

IV - Custas de intimações e honorários de advogado ora fixados entre as partes em 10% do valor do débito total (arts. 389 e 395, do código civil), mesmos direitos aos honorários concedidos ao(s) COMPRADOR(ES) caso necessite, por culpa da VENDEDORA, contratar advogado para defesa dos seus direitos decorrentes deste contrato, incidentes sobre o valor do direito pleiteado.

§ 2º Ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste contrato, aplica-se o disposto nas alíneas acima;

§ 3º Após a constituição em mora, na forma da lei, deixando o(s) COMPRADOR(ES) de pagar qualquer prestação do preço ajustado ou dos encargos pecuniários fixados, o presente contrato ficará resolvido de pleno direito nos termos do art. 32 da lei 6.766/1979, segundo o qual: **Vencida e não paga a prestação, considera-se o contrato rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor.** Rescindindo assim o compromisso de compra e venda por inadimplemento contratual do(s) COMPRADOR(ES) cancelando seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, rescisão esta que atenderá, em seu processo, o sistema legal vigente, prevalecendo sempre o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei nº 6.766/79. Não providenciando o(s) COMPRADOR(ES) o registro do presente compromisso no Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, a sua constituição em mora por eventuais atrasos far-se-á através de notificação judicial ou extrajudicial, esta última mediante comunicação pelo cartório de títulos e documentos ou ainda pelo Correio, com aviso de recebimento, na qual será assinalado um prazo de 30 (trinta) dias para a purga da mora, sob pena de rescisão deste contrato, nos termos do artigo 32 da Lei nº 6.766/79.

§ 4º A VENDEDORA, **por sua mera liberalidade**, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULA 8º – DA RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR OU RESILIÇÃO BILATERAL DO CONTRATO

§ 1º O não pagamento de quaisquer das parcelas do preço, dará à VENDEDORA a faculdade de notificar o(s) COMPRADOR(ES) judicialmente ou extrajudicialmente através do Cartório de Títulos e Documentos, nos termos dos arts. 32, 33 e 49 da lei 6.766/1979 para purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias e propor ação de resolução deste contrato ou, se preferir, operar a resolução extrajudicial nos termos do art. 32 ou pela sistemática do leilão extrajudicial previsto no § 2º do art. 34 da Lei 6.766/1979. Caso prefira, a VENDEDORA poderá exigir o cumprimento através da ação de execução das parcelas em aberto (Código Civil, art. 475).

§ 2º Nos termos do art. 32-A da Lei 6.766/1979, caso os COMPRADOR(ES) não cumpra(m) as obrigações previstas neste contrato, notadamente o pagamento do preço e havendo resolução do contrato extrajudicialmente, ou judicialmente **requerido** pela VENDEDORA ou no caso de distrato amigável (bilateral) com a **expressa concordância** da VENDEDORA tendo em vista a irretratabilidade deste contrato, **arcará o(s) COMPRADOR(ES), em qualquer das hipóteses, com as consequências abaixo elencadas, que serão descontadas da restituição dos valores pagos, sendo que tanto as parcelas já pagas como os descontos a serem deduzidos deverão, no caso de incidência do índice de reajuste (item VII do QUADRO RESUMO), ser devidamente atualizados pelo mesmo índice aplicado ao reajuste das parcelas,** desde cada desembolso, fazendo jus ao(s) COMPRADOR(ES) à devolução do valor amortizado do preço, descontados as seguintes despesas da VENDEDORA, a saber:

I - A cláusula penal compensatória (multa contratual compensatória) equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato (Valor da Venda-item V-a do QUADRO RESUMO);

II - As multas e os juros moratórios pagos por prestações em atraso, devidamente atualizados desde cada desembolso pelos índices estipulados no item VII do QUADRO RESUMO;

III - Tributos incidentes sobre o imóvel e não pagos durante o prazo de vigência do contrato até a efetiva retomada da posse pela VENDEDORA, devidamente atualizados;

IV - As taxas associativas ou tarifas de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel e em aberto durante o prazo de vigência do contrato até a efetiva retomada da posse pela VENDEDORA, bem como eventuais multas, todos devidamente atualizados;

V - Custos fiscais incidentes sobre o negócio, e pagos pela VENDEDORA a saber; PIS (0,65%), CONFINS (3,0%), CONTRIBUIÇÃO SOCIAL (1,08%) e IMPOSTO DE RENDA DE PESSOA JURÍDICA (1,2%), e desde já fixados o valor total de 5,93% (cinco inteiros e noventa e três décimos por cento), calculados sobre o valor amortizado do contrato, até a data da resolução do mesmo. O percentual de 5,93% representa a alíquota praticada na

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

data da assinatura deste instrumento, porém será aplicada a alíquota praticada na data da apuração dos impostos, caso haja alteração;

VI - Custas e emolumentos devidos em razão da resolução, devidamente atualizados desde cada desembolso;

VII - Valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) por mês, calculado sobre o valor atualizado deste contrato (item V deste quadro resumo), pelo mesmo índice do item VII do Quadro Resumo para compensar a fruição, sendo que para efeito de contagem do prazo de fruição será a data da transmissão da posse ao(s) COMPRADOR(ES) até a efetiva restituição do imóvel para a VENDEDORA.

CLÁUSULA 9º – DA EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES

Parágrafo Único: O(s) COMPRADOR(ES) fará(ão) jus a qualquer tempo, à devolução de parte do valor amortizado do preço, descontadas as despesas enumeradas na cláusula anterior, mesmo que não tenha completado o pagamento correspondente à 1/3 (um terço) do preço do lote, independente do previsto no artigo 35 da Lei 6766/79. Essa devolução terá como base de cálculo o percentual amortizado do preço do lote, aplicado sobre o valor total da venda atualizada, respeitando assim o **artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, e ressalvado o disposto nos artigos 34 e 35 da Lei 6766/79**. Eventual saldo favorável ao(s) COMPRADOR(ES) será a ele(s) restituído conforme o descrito nos itens abaixo;

I - Caso o loteamento esteja com obras em andamento no momento da resolução ou distrato: o valor residual será devolvido em 12 (doze) parcelas mensais, a iniciar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - Caso o loteamento esteja com obras concluídas no momento da resolução ou do distrato, o valor residual será devolvido em 12 (doze) parcelas mensais, a iniciar no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da resolução ou do distrato.

III - Caso haja revenda da unidade, em até 30 (trinta) dias após o registro do distrato na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA 10 – DAS DEMAIS CONSEQUÊNCIAS DA RESOLUÇÃO OU RESILIÇÃO BILATERAL DO CONTRATO

§ 1º Em caso de resolução contratual, além dos descontos constantes na Cláusula 8º, arcará o COMPRADOR(ES) com os custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, além de custas processuais e honorários de advogado.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES vinculadas ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos Residencial.

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 2º A VENDEDORA fica desde já autorizada pelo(s) COMPRADOR(ES), se for o caso, a compensar a quantia correspondente aos encargos relacionados no item anterior, do valor devido a ele(s) COMPRADOR(ES).

§ 3º Poderá a VENDEDORA, a seu único e exclusivo critério, em lugar da resolução, optar por promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, acrescida da multa, dos juros e da correção monetária ajustada neste contrato, e, se for o caso, dos encargos relacionados no § 1º desta Cláusula, caso em que o(s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos aludidos encargos, das custas judiciais e dos honorários de advogado da VENDEDORA, fixados à base de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, dívida essa que o(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como líquida e certa.

§ 4º O(s) COMPRADOR(ES), caso a VENDEDORA opte pela execução judicial da dívida, indica(m) desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato e suas acessões, se for o caso.

§ 5º Fica convencionado, ainda, que a VENDEDORA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo seu imediato pagamento, independente de qualquer aviso ou notificação caso ocorra qualquer dos itens abaixo:

I - Se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituírem sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;

II - Se contra o(s) COMPRADOR(ES) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;

III - Se os COMPRADOR(ES) deixar(em) de pagar 03 (três) prestações vencidas, consecutivas ou não;

§ 6º Se o(s) COMPRADOR(ES) infringir(em) qualquer cláusula contratual, fica assegurada à VENDEDORA, o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do imóvel;

§ 7º O(s) COMPRADOR(ES) tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e pelas benfeitorias úteis realizadas quando da resolução, desde que em conformidade com o presente contrato e com a Lei, conforme disposto no art. 34, parágrafo único, da Lei 6766/79, e em cumprimento das exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público e Regulamento do Loteamento.

§ 8º O(s) COMPRADOR(ES) não terá(ao) direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias, realizadas no imóvel ora compromissado, ou seja, aquelas realizadas com caráter apenas de embelezamento, nos termos do artigo 96, §1º do Código Civil.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

§ 9º Caso o valor pago seja insuficiente para cobrir os gastos da VENDEDORA, conforme a dedução prescrita em lei, a VENDEDORA dará sequência na cobrança do valor residual servindo este contrato como título executivo.

CLÁUSULA 11 - DOS MELHORAMENTOS

§ 1º Serão implantados no loteamento os melhoramentos abaixo relacionados:

I – Obras de Infraestrutura:

- a) Guias, Sarjetas e Pavimentação Asfáltica;
- b) Galerias de Águas Pluviais;
- c) Sistema de Distribuição de Água Potável;
- d) Sistema de Afastamento e Coleta de Esgotos Sanitários, com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional;
- e) Redes de Afastamento de Esgoto Sanitários e Águas Pluviais em vielas sanitárias;
- f) Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública; com os respectivos ramais de ligação subterrânea, para cada lote ou área institucional;
- g) Locação Topográfica e Demarcação de Lotes;
- h) Arborização de Ruas e dos Sistemas de Lazer
- i) Cumprimento às exigências técnicas no Certificado GRAPROHAB nº 157/2022.

II – Obras Complementares:

- a) Portaria Social;
- b) Praças de Convívio: 03 praças e 05 espaços destinados a lazer;
- c) Clube: 02 edificações destinadas a salão de festas; Espaço destinado a academia e vestiários; Piscina infantil; Piscina adulto; 08 churrasqueiras; 1 quadra de tênis; 2 quadras poliesportivas; 02 quadras de areia; Equipamentos de ginástica ao ar livre; Playground; Alameda com pergolado;
- d) Complexo de lazer: Deck Panorâmico; Lareira de chão; Anfiteatro; Espaço destinado a lazer; Espaço destinado a eventos e food truck; Espaço destinado a horta e pomar; Espaço destinado a crossfit; Playground; 02 quadras de areia; Campo de gramado; 03 churrasqueiras; Prédio de apoio e vestiários; Bosque de árvores frutíferas com pista de caminhada;
- e) Administração;
- f) Portaria de serviços;
- g) Espaço de apoio aos colaboradores;
- h) Lixeiras para coleta seletiva (bem como a implantação das lixeiras subterrâneas quando exigíveis pelo Poder Público Municipal, após regulamentação da legislação);
- i) Fechamento perimetral com muro e gradil no entorno do loteamento com altura mínima de 2,60m.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 2º Todos as obras de infraestrutura descritas no §1º, inciso I, serão realizados por conta da **VENDEDORA**, de conformidade com o cronograma físico de obras aprovado pela Prefeitura Municipal Paulínia;

§ 3º Fica expressamente pactuado entre as partes a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento.

§ 4º As obras complementares, descritas no inciso II do § 1º, serão realizadas pela **VENDEDORA**, e serão concluídas até 31/03/2025, independente da liberação das licenças e entrega final do empreendimento.

§ 5º Resta consignar que cumprindo o disposto no inciso V do artigo 18 da Lei Federal 6766/79 a **VENDEDORA** instituiu hipoteca em favor da Municipalidade de Paulínia dos imóveis designados pelas matrículas 118.125 e 118.126 118.127 todas do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, para garantia das obras do presente loteamento.

CLÁUSULA 12 - DA IMISSÃO NA POSSE

§ 1º O(s) **COMPRADOR(ES)** entrará(ão) na posse precária do imóvel comprometido, assim que concluídas as obras de infraestrutura do loteamento, descritas no § 1º, item I, da Cláusula 11, e expedida a respectiva Certidão pela Prefeitura Municipal de Paulínia, bem como dos demais órgãos competentes.

§ 2º Exercendo, a partir daí, a posse a título precário em nome da **VENDEDORA**, sendo-lhe(s) facultado levantar nele as benfeitorias próprias, desde que aprovadas pelo Poder Público competente, obedecendo às suas normas e diretrizes, e atendidas as disposições e normas previstas neste contrato, regimento interno, além da convenção coletiva da Associação, respondendo em caso de descumprimento, não só o(s) **COMPRADOR(ES)** como também o responsável técnico.

§ 3º O lote comprometido está assinalado em planta anexa a este contrato, já estando fisicamente demarcado. Novas despesas com aviventação dos marcos ou com remarcação, serão assumidas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**. Outrossim, a **VENDEDORA** não se responsabiliza por quaisquer benefícios feitos fora do limite do lote especificado neste contrato.

§ 4º O(s) **COMPRADOR(ES)**, desde o recebimento do lote até a **AVERBAÇÃO DO TERMO DE QUITAÇÃO** ou **ESCRITURAÇÃO**, deverá(ão) adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do lote, e respeitando o disposto no § 2º da presente Cláusula, respondendo diretamente por qualquer dano causado ao Lote, à construção eventualmente nele realizada, ou, ainda às áreas públicas e privativas do Loteamento, bem como os lotes vizinhos, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente e prevista em Lei.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 5º O lote deverá ser ocupado pelo(s) COMPRADOR(ES) e sua família, JAMAIS, ao seu cessionário ou sub-rogatório, na hipótese de cessão ou sub-rogação de direitos e obrigações em desconformidade e desobediência aos requisitos deste contrato.

§ 6º Se o(s) COMPRADOR(ES), por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma (o lote) sem ter previamente cumprido todas as obrigações decorrentes deste contrato, ou recebido formalmente da VENDEDORA, ficará(ão) sujeito(s) as disposições do código civil, considerado assim esbulhador(es) ficando nesta eventualidade sujeito(s) as medidas judiciais cabíveis para reintegração da posse do imóvel, inclusive com pedido de liminar e cobrança de perdas e danos.

CLÁUSULA 13 - DA ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO

§ 1º O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar no prazo de 05 (cinco) dias, através dos canais de comunicação disponibilizados pela VENDEDORA (e-mail e portal do cliente), a mudança de domicílio, eventual alteração de seu endereço de e-mail ou a desativação e/ou alteração do número de telefone, sob pena de não o fazendo ser(em) considerado(s) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização.

§ 2º Sem prejuízo do disposto acima, o(s) COMPRADOR(ES) indica(m) no item II do QUADRO RESUMO o endereço de e-mail destinado à comunicação formal com a VENDEDORA, o qual será preferencialmente adotado, aceitando as correspondências enviadas com plena eficácia legal.

§ 3º O(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) a verificar, periodicamente, no endereço de e-mail indicado para comunicação com a VENDEDORA, se há mensagem nova recebida desta; assegurar que o programa utilizado para receber e-mails não bloqueará, por mecanismo Anti Spam ou de natureza similar, às mensagens enviadas pela VENDEDORA.

§ 4º O(s) COMPRADOR(ES) tem ciência de que a VENDEDORA colocou à disposição do(s) mesmo(s) um canal de comunicação pelo site através do acesso do cliente (Portal do Cliente).

CLÁUSULA 14 - DOS IMPOSTOS

Parágrafo Único - O(s) COMPRADOR(ES), a partir da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento com a consequente emissão do Termo de Vistoria de Obras pelo Município, será(ão) o(s) único(s) responsável(is) pelo pagamento dos impostos prediais e territoriais urbanos, na proporção da sua cota de terreno e, posteriormente em virtude do lançamento individual, mesmo que em nome de outrem, além de obrigar(em)-se a cumprir todos os itens abaixo;

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

I - Todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como o pagamento, a partir da conclusão das obras de infraestrutura e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDORA ou de terceiros ficando, contudo, ajustado entre as partes, que para os efeitos de registro deste instrumento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, os contratantes se responsabilizam solidariamente por eventuais débitos existentes.

II - O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do lote objeto deste contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da emissão do TVO, a fim de que, para o exercício seguinte, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamento e a pagá-los, eximindo a VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições;

III - Se O(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada no item anterior, a VENDEDORA terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

IV - O não pagamento pelo(s) COMPRADOR(ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoantes o acima ajustado, implicará os termos da cláusula 7º do inadimplemento.

V - Se constatado pela VENDEDORA a existência de prestações de aludidos tributos ou contribuições não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à VENDEDORA a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do lote, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigida monetariamente de acordo com os incisos I, II e III da Cláusula 7º deste contrato, acrescido das despesas e encargos administrativas e/ou judicial que tiver nesse sentido.

CLÁUSULA 15 - DO LOTE

§ 1º O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do lote e suas divisas, achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o terreno é entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, as remarcações antes de iniciar qualquer construção no imóvel;

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 2º Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Art. 500, § 1º da Lei 10.406/02 - Código Civil Brasileiro), isto é, 1/20 (um vigésimo) da extensão total enunciada na metragem do imóvel ora compromissado, deverá ser compensada tanto em relação à VENDEDORA como em relação ao(s) COMPRADOR(ES), na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará em favor do(s) COMPRADOR(ES) mediante abatimento do preço e em favor da VENDEDORA mediante acréscimo ao preço.

§ 3º O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir gratuitamente a passagem pelo lote, de obras de drenagem, canalizações de água servida, potável e pluvial e de esgoto, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de, até no máximo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das suas divisas laterais e aos fundos dos lotes.

§ 4º Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do lote, fica a critério do(s) COMPRADOR(ES) a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) COMPRADOR(ES).

§ 5º O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais.

CLÁUSULA 16 - DAS LEIS E REGULAMENTOS

§ 1º O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer, rigorosamente, às determinações da Prefeitura Municipal de Paulínia e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo outrossim, fazer instalações prejudiciais ao(s) lote(s) vizinho(s), responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, convenções coletivas da Associação dos Proprietários do loteamento, regulamentos e posturas que devam ser observadas;

§ 2º Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados, inscritos no órgão da classe (arquitetos, engenheiros civis), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhamento do projeto para a aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes, bem como para a Associação dos Proprietários;

§ 3º Fica expressamente proibida a habitação no loteamento antes da concessão Auto de Conclusão (habite-se) emitido pela Prefeitura Municipal;

§ 4º O(s) COMPRADOR(ES) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram).

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

§ 5º Fica estabelecido que tanto a VENDEDORA como quaisquer do(s) COMPRADOR(ES), em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

CLÁUSULA 17 - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

Parágrafo Único - As construções realizadas no lote de terreno integrante do loteamento TERRASSOS RESIDENCIAL, além de obedecer às determinações legais da Prefeitura de Paulínia, bem como outros dispositivos Estaduais ou Federais e ainda as dispostas no Regulamento do Loteamento, ficará adstrito à observância das normas para edificação, uso e ocupação do solo adiante consignadas e estabelecidas, como restrições urbanísticas convencionais, declarando desde já que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do lote e de suas divisas, achando-as conforme as especificações e confrontações aqui constantes:

I - Tratando-se de lote residencial, fica vedada a construção e utilização de qualquer tipo de estabelecimento industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer espécie, além de estabelecimentos políticos, religiosos e recreativos, devendo a finalidade ser respeitada por herdeiros e/ou sucessores;

II - As construções comerciais respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia;

III - As construções residenciais respeitarão, obrigatoriamente, os afastamentos mínimos das divisas dos lotes em que se situem, e, somente poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos pela Associação dos Proprietários, bem como, obtido o respectivo alvará de obra expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia;

IV - Quaisquer benfeitorias feitas fora dos limites do imóvel serão removidas, sendo certo que, as despesas daí decorrentes ficarão a cargo e responsabilidade do proprietário;

V - Fica a Associação dos Proprietários com expressos poderes de embargar as construções feitas em desacordo com as restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, correndo todas as despesas judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, por conta exclusiva do infrator;

VI - Qualquer construção residencial no loteamento deverá ter sua planta previamente analisada pela Associação dos Proprietários que, se limitará a proceder a verificação quanto às exigências concernentes às restrições urbanísticas estabelecidas e ora convencionadas, para depois ser entregue ao proprietário, para encaminhamento e aprovação junto às autoridades públicas competentes, sendo certo que, a assinatura aposta

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

pela Associação no projeto, jamais implicará qualquer responsabilidade quanto à aceitação ou recusa do projeto por parte do Poder Público;

VII - Aprovado o projeto nos lotes residenciais, deverá ser entregue uma via do mesmo, bem como cópia do alvará de construção à Associação dos Proprietários para controle e arquivo;

VIII - Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;

IX - Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita;

X - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, com exceção de placas indicativas de construtores, responsáveis técnicos e autores de projetos de obras, somente durante o seu período de construção. Fica a cargo da Associação a proibição ou não das placas referentes à venda ou locação do imóvel;

XI - Enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada 04 (quatro) meses, conservando plantadas todas as árvores existentes, com o objetivo de preservar a saúde pública, evitando-se a proliferação de pragas e riscos de incêndio;

XII - Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote;

XIII - Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar;

XIV - Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplanagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, bem como pela Associação dos Proprietários, devendo os serviços de terraplanagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

XV - Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) COMPRADOR(ES), para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do órgão competente quando for o caso, deverá(ao) fazer a devida compensação de acordo com a exigência do referido órgão;

XVI - Os Lotes que têm a obrigatoriedade da faixa não edificante terá essa restrição descrita no caput desta Cláusula e gravada na matrícula do mesmo.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULA 18 - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

§ 1º A cessão e transferência do presente compromisso de compra e venda realizada pelo(s) COMPRADOR(ES) e cessionário(s) só produzirão efeitos perante a VENDEDORA depois que esta for cientificada por escrito pelas partes, através da remessa de uma via do documento de cessão e transferência para o endereço indicado no item I do Quadro de Resumo, ou quando registrada a cessão junto ao Cartório de Registro de Imóveis, atendido, neste último caso, ao estabelecido no § 2º do art. 31 da Lei nº 6.766/79.

§ 2º Caso o(s) COMPRADOR(ES) solicite(m) que a VENDEDORA elabore o contrato de cessão e transferência, a mesma se reserva o direito de proceder a análise de todos os documentos e certidões do(s) eventual(is) cessionário(s), e desde que venha(m) cumprindo com suas obrigações inerentes ao imóvel adquirido, especialmente em relação aos pagamentos das parcelas, quanto aos valores principais e acessórios, contribuições à Associação dos Proprietários, ao IPTU e demais taxas ou tarifas públicas ou particulares que sejam de responsabilidade do(s) mesmo(s), devendo apresentar(em) e repassar(em) ao(à) novo(a) adquirente no ato da cessão.

§ 3º Fica estabelecido que, em caso de cessão do imóvel, os valores de registro da cessão, bem como de pagamento de emolumentos e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) serão ônus do(s) COMPRADOR(ES) e do(s) cessionário(s), inexistindo qualquer obrigação por parte da VENDEDORA;

§ 4º O instrumento de cessão do imóvel objeto do presente compromisso deve cumprir com todos os termos exigidos pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel;

§ 5º Caso o(s) COMPRADOR(ES) solicite(m) que a VENDEDORA elabore o contrato de cessão e transferência caberá à VENDEDORA o direito de cobrar uma taxa administrativa pelas providências cabíveis, como análise e aprovação de crédito, elaboração da minuta, reconhecimento de firma;

§ 6º Fica terminantemente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote compromissado, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica ainda pactuado que a VENDEDORA não outorgará a escritura de venda e compra do lote compromissado em partes certas de áreas, mas, unicamente, em sua totalidade;

§ 7º Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam de forma solidária, não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(ais) COMPRADOR(ES), mas também a todos que venham a sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, persistindo a responsabilidade ainda que a transferência seja, eventualmente, feita à revelia e sem anuência da VENDEDORA;

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 8º A VENDEDORA poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes deste Compromisso, ficando, desde já autorizada pelos COMPRADOR(ES) a fazê-lo caso lhe seja conveniente.

CLÁUSULA 19 - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

§ 1º A VENDEDORA obriga-se a outorgar ao(s) COMPRADOR(ES) a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado, estiverem cumpridas todas as demais obrigações deste contrato e desde que esteja(m) em dia com as obrigações inerentes ao imóvel adquirido. Todas as despesas com escrituras, registros, impostos de transmissão inter-vivos - ITBI e outras despesas existentes, necessárias ao registro deste contrato, correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), como condição do presente instrumento, ora expressamente ajustadas pelas partes;

§ 2º Oito dias antes da lavratura da escritura referida na alínea retro, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel desde esta data e apresentar os demais documentos exigidos por lei à época da transferência da propriedade do lote;

§ 3º Por sua vez, a VENDEDORA fornecerá ao Cartório de Notas todos os documentos necessários e exigidos por lei, cuja lavratura, será providenciada pelo(s) COMPRADOR(ES);

§ 4º Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias depois de efetuado o pagamento da última prestação e satisfeitas todas as cláusulas e condições deste, poderá a VENDEDORA notificar o(s) COMPRADOR(ES), através de carta com aviso de recebimento ao endereço constante deste instrumento, e-mail e portal do cliente, para receber escritura definitiva de venda e compra no prazo de 30 (trinta) dias, ou caso opte em averbar o TERMO DE QUITAÇÃO do Compromisso de Venda e Compra conforme Cláusula 20, prazo que será contado a partir do recebimento da comunicação escrita da VENDEDORA. O não atendimento do descrito nesta cláusula, ensejará a aplicação da multa de 2% ao mês sobre o valor do imóvel (item V-a do QUADRO RESUMO) devidamente atualizado até o cumprimento da obrigação.

§ 5º Com a anuência expressa do(s) COMPRADOR(ES) é facultado à VENDEDORA, durante o prazo de vigência deste contrato, optar por outorgar, antecipadamente, a respectiva escritura do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES), o(s) qual(is) se obriga(m) então na qualidade de proprietário e FIDUCIANTE (devedor), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, à transferir à VENDEDORA, essa então na qualidade de FIDUCIÁRIA (credora), ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a Alienação Fiduciária em garantia de bem imóvel, assinando o(s) COMPRADOR(ES) quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

§ 6º Competirá à VENDEDORA a faculdade de escolha do tabelionato para a prática de outorga da escritura definitiva do imóvel compromissado.

§ 7º No caso de falecimento do(s) COMPRADOR(ES), a escritura definitiva será outorgada aos herdeiros e sucessores mediante apresentação do alvará judicial ou formal de partilha.

CLÁUSULA 20 - DA EXCEPCIONALIDADE DA DISPENSA DA ESCRITURA PÚBLICA

Parágrafo único - Consigna-se que o presente Compromisso de Venda e Compra de acordo ao art. 26 § 6º da Lei nº. 6.766/79 e art. 221, inciso II da Lei nº. 6.015/73, dispensa a lavratura de escritura pública, servindo como título de transmissão definitiva da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis, desde que acompanhado do **instrumento particular de compromisso de venda e compra original, e eventuais instrumentos de cessão e/ou promessa de cessão**, com firmas reconhecidas de todas as partes, inclusive das 2 (duas) testemunhas, bem como a imprescindibilidade do **TERMO DE QUITAÇÃO emitido pela ora VENDEDORA**, além da **Guia de ITBI paga**, de acordo (art. 26, § 6º da Lei nº. 6.766/79 e art. 221, inciso II da Lei nº. 6.015/73 c/c. Decisão do Conselho Superior da Magistratura/SP, Ap. Cível 0012161-30.2010.8.26.0604, Diário da Justiça de 29/02/2012), tendo assim os COMPRADOR(ES) a liberalidade de dispensar a liturgia da Cláusula 19, desde que cumprido os requisitos da lei ora aqui expressa.

CLÁUSULA 21 – DA ASSOCIAÇÃO CIVIL

§ 1º A Associação é uma entidade sem fins lucrativos, sob a denominação de **Associação dos Proprietários do Loteamento Terrassos Residencial**, que terá por objeto zelar pela segurança, conservação, manutenção, reparação e melhoramento das coisas e serviços comuns servientes exclusivamente ao loteamento TERRASSOS RESIDENCIAL, além de atender a outros fins de interesse da comunidade.

§ 2º A Associação dos Proprietários será responsável pela verificação e aprovação das plantas e fiscalização das construções na conformidade das normas concernentes às restrições urbanísticas convencionais atinentes ao loteamento.

§ 3º Da Associação serão associados, todos os titulares de domínio ou direitos relativos à aquisição de lotes de terreno residenciais no TERRASSOS RESIDENCIAL, a partir de sua imissão, mesmo que provisória, dos lotes de terrenos, sendo que, o(s) COMPRADOR(ES) dos **lotes residenciais** recebe(m) uma cópia dos estatutos da Associação, com indicação de número de registro e do Cartório de Registro de Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas, e pelos quais, os proprietários/compromissários compradores obrigam-se a observá-los e cumpri-los, rigorosamente.

§ 4º O(s) COMPRADOR(ES) tem o conhecimento e concorda, como condição essencial do presente negócio, com sua filiação, neste ato, a Associação dos Proprietários do

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

Loteamento Terrassos Residencial, uma vez que a referida Associação exercerá atividades em benefício dos proprietários e compromissários compradores, e que independentemente da condição de associado, e para evitar enriquecimento ilícito em detrimento dos demais adquirentes de lotes, **obriga(m)-se a arcar com as obrigações mensais, proporcionais ao seu lote de terreno, resultantes de suas atividades por meio de pagamento das taxas previstas no Estatuto Social da Associação, obrigando-se por si e por seus herdeiros e/ou sucessores em caráter irrevogável.**

§ 5º Em caso de cessão do presente contrato, o(s) novo(s) titular(es) de direitos sub-rogar-se-á(ão) automaticamente, nos direitos e obrigações constantes na presente cláusula.

CLÁUSULA 22 - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

§ 1º A definição dos termos referentes à Proteção de Dados, para os fins de interpretação das cláusulas a seguir expostas, seguirá o disposto no art. 5º da Lei de Proteção de Dados do Brasil (Lei nº 13.709/2018 – LGPD).

§ 2º Para os fins deste Contrato, atuará a VENDEDORA na qualidade de CONTROLADORA, relativamente aos Dados Pessoais tratados em decorrência da relação com o(s) COMPRADOR(ES) (“Titular(es) de Dados”).

§ 3º Para todos os efeitos a VENDEDORA **GENCONS TERRASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** faz parte integrante da empresa Gencons Empreendimento Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ: 05.559.175/0001-57.

§ 4º A VENDEDORA se obriga, por si e por seus colaboradores, a atuar em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) e eventuais determinações de órgãos reguladores ou fiscalizadores sobre a matéria.

§ 5º As Partes concordam que os dados pessoais fornecidos pelos COMPRADOR(A)(ES) a VENDEDORA, são indispensáveis para viabilizar a execução do objeto do presente Contrato, estando, portanto, autorizado o tratamento dos dados pessoais dos COMPRADOR(A)(ES) na forma do art. 7º, incisos I, V e X, da Lei 13.709/18 (“LGPD”).

§ 6º A VENDEDORA se compromete:

I - Tratar os dados pessoais do(s) COMPRADOR(ES) observando os princípios e diretrizes estabelecidos na Lei Geral de Proteção de Dados;

II - Tratar e usar os Dados Pessoais obtidos por meio da relação com o(s) COMPRADOR(ES) apenas para finalidades comerciais específicas, legítimas e estritamente necessárias para o bom cumprimento deste Contrato;

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

III - Implementar medidas técnicas necessárias para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizado, bem como contra qualquer outra forma de tratamento ilícito dos mesmos.

§ 7º Ao assinar este Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) declara ciência e concorda com a Política de Privacidade e Política de Segurança da Informação da VENDEDORA, disponível em <https://gencons.com.br/politica-de-privacidade/>.

§ 8º O acesso aos Dados Pessoais será limitado aos(às) funcionários(as) da VENDEDORA e da empresa Gencons Empreendimento Imobiliários Ltda, ou eventuais prestadores de serviços subcontratados, cuja atividade esteja relacionada com a execução do objeto do presente Contrato, estendendo-se a estes os respectivos deveres e responsabilidades pactuadas neste instrumento.

§ 9º O(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) o compartilhamento dos seus dados pessoais, com: (1) Cartório de Registro de Imóveis competente; (2) Associação dos Proprietários do Loteamento Terrassos Residencial; (3) Eventuais Cessionários nos casos de Cessão e Transferência do Imóvel adquirido; entre outros necessários para o cumprimento deste contrato.

§ 10º Fica também informado que derivado da relação contratual entre a VENDEDORA e o(s) COMPRADOR(ES), a VENDEDORA poderá enviar informações comerciais e promocionais dos produtos e serviços fornecidos, bem como notícias e eventos que possam ser do interesse e/ou útil ao(s) COMPRADOR(ES), por e-mail, mídias eletrônicas ou outros meios tradicionais. Se não desejar receber tais comunicações comerciais e/ou promocionais, o(s) COMPRADOR(ES) poderá entrar em contato com a VENDEDORA para exercer os direitos que possui.

§ 11º O(s) COMPRADOR(ES) poderá requerer seus direitos sobre os seus dados pessoais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, através do canal oficial do Encarregado de Proteção de Dados: dpo@gencons.com.br.

§ 12º Na eventualidade de um Incidente de Segurança, nos termos da LGPD, a VENDEDORA deverá executar as seguintes ações:

I - Notificar e fornecer, imediatamente, o(s) COMPRADOR(ES) sobre a ocorrência do Incidente de Dados, contendo, (1) o tipo de dado que foi objeto do Incidente de Dados; (2) a natureza da violação às medidas de segurança; (3) a duração e consequências esperadas do Incidente; e (4) quaisquer medidas para mitigação e/ou remediação tomadas ou planejadas em resposta ao Incidente.

§ 13º Os dados fornecidos pelo(s) COMPRADOR(ES) serão armazenados pelo tempo necessário para o cumprimento das obrigações contratuais ora pactuadas ou para o cumprimento de obrigações legais impostas às **CONTRATADAS**.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

CLÁUSULA 23 - DAS CONDIÇÕES GERAIS

§ 1º O presente contrato, por ser retificação e ratificação de entendimentos anteriores, resultantes de aproximação e negociação das partes e que tiveram caráter transitório, bem como de quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente vistados ou rubricados, e por se tratar o presente, de contrato definitivo de compromisso de venda e compra, prevalece com suas cláusulas, sobre quaisquer outros documentos anteriormente assinados pelas mesmas partes. Sendo que para ser apurado o preço ajustado do lote e as condições de pagamento do mesmo, levou em consideração a localização, topografia, prazo de execução de obras de infraestrutura e demais características peculiares deste lote.

§ 2º O presente contrato é pactuado com a cláusula de **irrevogabilidade e irretratabilidade**, dele não podendo, pois, as partes se arrependerem, obrigando-se a cumprir até o final, por si, seus herdeiros e sucessores;

§ 3º Caso alguma disposição deste Compromisso de Compra e Venda venha a ser considerada, por autoridade judicial competente, como inválida, tal declaração não atingirá as demais Cláusulas e condições aqui previstas.

§ 4º Poderá ficar a cargo da VENDEDORA o encaminhamento do presente contrato e anexos necessários ao cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o ônus ficará às expensas do(s) COMPRADOR(ES) e que após o registro deverá(ão) retirar o contrato no escritório da VENDEDORA.

§ 5º As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de situação do imóvel, objeto deste contrato, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais;

§ 6º Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR constante no item II do QUADRO RESUMO, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais;

§ 7º Sempre que a VENDEDORA tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES) ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará(ão) o(s) COMPRADOR(ES) responsável(eis) pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa que serão contabilizados no cálculo da Resolução do Contrato;

§ 8º O fato de a VENDEDORA não usar dos direitos decorrentes deste contrato, quando do descumprimento por parte do(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer de suas obrigações, não

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a VENDEDORA entender de usá-los;

§ 9º Desde que não afete diretamente as dimensões e características do imóvel objeto do presente, o(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) expressamente a VENDEDORA a proceder a quaisquer alterações que, por motivo de ordem técnica, se impuserem ao imóvel objeto do presente, e/ou nos demais imóveis integrantes do Loteamento ou no próprio Loteamento, como um todo, inclusive no que se refere a restrições, dimensão e traçado dos outros lotes, áreas comuns ou vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, promovendo, se necessário, as alterações cabíveis no Registro de Imóveis competente, independentemente da anuência, concordância ou interveniência pessoal dele(s) COMPRADOR(ES), cuja anuência somente será exigida quando relacionada diretamente com o imóvel objeto deste contrato.

§ 10º O(s) COMPRADOR(ES), desde já, nomeia(m) e constitui(em) a VENDEDORA sua bastante procuradora para o fim especial de, se quando necessário, representá-lo(s) perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, e enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao loteamento “TERRASSOS RESIDENCIAL”, podendo, para tanto, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, inclusive requerendo, perante o Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações do memorial do loteamento, nos limites do item anterior.

§ 11º O(s) COMPRADOR(ES) anui(em) com a permanência na parte externa ao fechamento do empreendimento de luminosos, placas, painéis publicitários, stand de vendas e corretores, até a completa comercialização e outorga de escrituras e transferência da posse dos imóveis alienados.

§ 12º Serão automaticamente associados da **Associação dos Proprietários do Loteamento TERRASSOS RESIDENCIAL**, apenas os adquirentes de **lotes residenciais**.

§ 13º O(s) COMPRADOR(ES) é(são) o(s) único(s) responsável pelo pagamento da despesa com os serviços de corretagem diretamente ao credor respectivo (empresa imobiliária e/ou corretor imobiliário), conforme descrito no inciso V-b do QUADRO RESUMO, não podendo, sob qualquer hipótese, a VENDEDORA ser responsabilizada pelo pagamento da referida despesa, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de resolução contratual por inadimplemento de quaisquer das partes contratantes.

§ 14º O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter ciência que no prazo para conclusão das obras de infraestrutura e protocolo do pedido do TVO, **não se inclui** o tempo necessário para a execução de serviços complementares e acessórios, ou seja, aqueles descritos na alínea II do § 1º da Cláusula 11.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

§ 15º O(s) COMPRADOR(ES) aceitam e declaram que durante o tempo necessário para a conclusão das obras complementares que se fizerem necessárias, conviverá(ão) com as mesmas, independente dos transtornos normais e temporários deste tipo de empreendimento (tráfego de caminhões, circulação de operários e materiais de construção, barulho, poeira e etc.), durante o horário comercial.

§ 16º O(s) COMPRADOR(ES) declara e garante a VENDEDORA expressamente e sob responsabilidade civil e criminal que os recursos para pagamento do preço do imóvel, qualquer que seja seu local de origem, são legítimos e declarados as autoridades tributárias competentes e não decorrem, direta ou indiretamente, de qualquer atividade ilícita, de evasão de divisas, de sonegação de impostos, de violação das Leis Anticorrupção, de lavagem de dinheiro, de tráfico de drogas e/ou terrorismo.

CLÁUSULA 24 - DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Parágrafo Único: A VENDEDORA desde já declara, sob responsabilidade civil e criminal, que explora com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, e que o imóvel compromissado não faz e nunca fez parte de seu ativo imobilizado, tendo sido lançado contabilmente em seu ativo circulante, razão pela qual, deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social (CND), e da Certidão Conjunta Negativa (CCN) de Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, Administrados pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, tudo de acordo com o Art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02/10/2014.

CLÁUSULA 25 - DOS ANEXOS

§1º Consiste parte integrante do presente Compromisso os anexos abaixo relacionados, cujo teor é de conhecimento do(s) COMPRADOR(ES), que declara estar de acordo:

- I - Cópia da Matrícula do Registro do Loteamento;
- II - Cópia da Matrícula do Lote;
- III - Cópia parcial da Planta contendo a quadra e o lote adquirido;
- IV - Cópia do Termo de Ciência referente a Associação.

§2º Os anexos abaixo deverão ser solicitados junto a Associação dos Proprietários:

- I - Estatuto da Associação dos Proprietários do Loteamento Terrassos Residencial;
- II - Cópia do Código de Obras;

CLÁUSULA 26 - DO FORO

Fica eleito, nos termos da lei, o foro da situação do imóvel para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários de advogado constituído pela parte vencedora.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento Terrassos

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas juridicamente capazes, abaixo identificadas, que a tudo assistiram, do qual vai impresso em 27 (vinte e sete) laudas escritas no anverso e verso.

As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que esse poderá ser assinado eletronicamente através da plataforma “Registro de Imóveis do Brasil”, atualmente no endereço <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/>, com fundamento no Artigo 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001, Artigo 6º do Decreto 10.278/2020 e Lei nº 14.063/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelas partes ou seus representantes legais. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório, seja mediante utilização de certificados e-CPF e/ou e-CNPJ. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

Paulínia/SP, XX de XXXXX de 20XX

GENCONS TERRASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

COMPRADOR(ES)

Testemunhas:

1º) _____
XXX
nacionalidade, maior, estado civil, profissão,
portadora do RG nº XXXXXXXX SSP/XX e
CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, com endereço
comercial à Rua Maria das Dores Leal de
Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP,
CEP:13.140-184.

2º) _____
XXX
nacionalidade, maior, estado civil, profissão,
portadora do RG nº XXXXXXXX SSP/XX e
CPF/MF XXX.XXX.XXX-XX, com endereço
comercial à Rua Maria das Dores Leal de
Queiroz, nº 784, Centro, Paulínia-SP,
CEP:13.140-184.



ANEXO Nº 1 – Conclusão do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento TERRASSOS RESIDENCIAL:

Contrato: XXXX X XX

ÁREA: XXXXX m²

COMPRADOR(ES): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

1- O(s) **COMPRADOR(ES)** acima identificado(s), receberá(ão) no prazo de 30 (trinta) dias os documentos abaixo relacionados:

- 1 (uma) via do Compromisso de Compra e Venda;
- 1 (uma) cópia da Matrícula do Registro do Loteamento;
- 1 (uma) cópia da Matrícula do Lote;
- 1 (uma) cópia parcial da Planta contendo a quadra e o lote adquirido;
- 1 (uma) cópia do Termo de Ciência referente a Associação.

2- O(s) **COMPRADOR(ES)**, no ato da formalização de sua proposta de compra e venda foi(ram) atendido(s) pelo corretor, ocasião em que lhe(s) foi (am) apresentadas todas as características do empreendimento, condições de pagamento e dadas as oportunidades de ler, analisar, esclarecer e conferir previamente todos os documentos acima mencionados. Neste ato, perante nosso(a) funcionário(a) devidamente qualificado(a), reafirma que tomou(ram) conhecimento do conteúdo integral do contrato e, em especial, dos itens abaixo relacionados:

a) **Do item V “a” do Quadro Resumo – PREÇO DO IMÓVEL.**

b) **Do item VI do Quadro Resumo – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.**

c) **Do item VII do Quadro Resumo – ÍNDICE(S) DE CORREÇÃO (ATUALIZAÇÃO) MONETÁRIA APLICÁVEL(EIS) AO CONTRATO:** indexador de reajuste das parcelas, da periodicidade do reajuste, e que o primeiro reajuste ocorrerá no mês de “_____” pelo índice “_____”.

d) **Da Cláusula 7º - Tomou conhecimento das penalidades referente ao atraso no pagamento das parcelas.** _____

e) **Da Cláusula 8º - Tomou conhecimento das penalidades referente a resolução por inadimplemento ou rescisão bilateral.** _____

f) **Da Cláusula 9º - Tomou conhecimento das condições de eventual devolução de valores quando da resolução por inadimplemento ou rescisão bilateral do contrato.**

g) **Da Cláusula 10 - Tomou conhecimento das demais consequências da resolução ou rescisão bilateral do contrato.** _____

1/2

ANEXO Nº 1 vinculado a CLÁUSULAS E CONDIÇÕES e ao QUADRO RESUMO e que juntos integram o Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outros Pactos do Empreendimento TERRASSOS RESIDENCIAL.

h) **Da Cláusula 11** - Do valor total do preço ajustado no contrato de compra estão incluídos todos os melhoramentos relacionados na referida cláusula.

i) **Da Cláusula 15** - Tomou conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes no contrato.

j) **Da Cláusula 16** - Tomou conhecimento da obrigatoriedade de seguir a regulamentação para construção no lote.

k) **Da Cláusula 17** - Tomou conhecimento dos itens relacionados de “I” a “XVI”, que tratam de todas as restrições de uso e ocupação do lote.

l) **Da Cláusula 18** - Tomou conhecimento de todas as opções quanto à forma de Cessão e Transferência do contrato.

m) **Da Cláusula 19 e 20** - Tomou conhecimento da condição, dele(s) COMPRADOR(ES), solicitar à VENDEDORA, a lavratura da escritura definitiva ou do termo de quitação, bem como, não sendo solicitado, das providências que a VENDEDORA poderá exercer para que o ato se conclua.

n) **Da Cláusula 21** – Em se tratando de lote residencial, tomou conhecimento da obrigatoriedade de filiar-se a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO TERRASSOS RESIDENCIAL, estando totalmente ciente da função da mesma, bem como, da obrigação do pagamento da TAXA DE MANUTENÇÃO.

o) **Da Cláusula 22** – Tomou conhecimento quanto aos seus direitos como titular de dados nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

p) **Da Cláusula 23** - Tomou conhecimento do conteúdo dos § 1º a § 16º, que tratam das condições gerais.

q) Tendo em vista o prazo de execução das obras, a descontinuidade de equipamentos e materiais, a VENDEDORA se reserva o direito de alterar itens aqui especificados.

r) De acordo com a Lei 6.766/79 o prazo para conclusão das obras de infraestrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do Decreto de aprovação expedido pela Prefeitura Municipal de Paulínia, ficando expressamente pactuado a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das referidas obras.

Paulínia/SP, XX de XXXXX de 20XX

VENDEDORA

ATENDENTE

COMPRADOR

COMPRADOR