

DAS NORMAS CONTRATUAIS

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e na melhor forma de direito, as Partes mencionadas no item I do 'Quadro Resumo', têm entre si justo e acordado, o presente Instrumento Particular, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir expostas:

CAPÍTULO 1 – DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO

1.1. A VENDEDORA é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora do imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Arapanés, 1384-fundos, 1388, 1376, 1364 e 1354 e Avenida Cotovia, nº 749 e 759, Bairro Indianópolis, objeto da matrícula n.º 247.444 do 14.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, abaixo descrito e caracterizado:

“PRÉDIOS, CASAS E RESPECTIVOS TERRENOS tem início no ponto 1, localizado na intersecção dos alinhamentos prediais da esquina da Avenida Cotovia com Alameda dos Arapanés, deste ponto segue com distância de 24,88m até encontrar o ponto 2, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 180°51'35" e distância de 14,94m até encontrar o ponto 3 deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 178°34'07" e distância de 10,03m até encontrar o ponto 4, confrontando nos segmentos formados pelos pontos 1 ao 4 com o alinhamento predial da Avenida Cotovia, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 90°54'09" e distância de 50,20m até encontrar o ponto 5, confrontando neste segmento com imóvel lançado sob nº 737 da Avenida Cotovia, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 89°54'12" e distância de 10,16m até encontrar o ponto 6, confrontando neste segmento com parte do imóvel lançado sob nº 206 da Avenida Bem-Te-Vi, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 89°56'54" e distância de 10,05m até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 269°59'03" e distância de 39,94m até encontrar o ponto 8, confrontado nos segmentos formados pelos pontos 6 ao 8 com imóvel lançado sob nº 1.344 da Alameda dos Arapanés; deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 90°01'32" e distância de 20,01m até encontrar o ponto 9, deste ponto deflete à direita com o ângulo interno de 179°39'44" e distância de 9,94m até encontrar o ponto 10, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 179°56'43" e distância de 10,23m, até encontrar o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, formando o ângulo interno de 90°12'01", confrontando nos

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

segmentos formados pelos pontos 8 ao 1 com o alinhamento predial da Alameda dos Arapanés, encerrando a área total de 2.110,40m².”

1.2. Referido imóvel encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo sob os contribuintes n^{os}, 041.179.0021-8, 041.179.0022-6, 041.179.0037-4, 041.179.0025-0, 041.179.0036-6 e 041.179.0023-4.

1.3. O Imóvel foi adquirido pela **INCORPORADORA** mediante os seguintes títulos aquisitivos:

- a) Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 23 de junho de 2021, pelo 26^o Tabelião e Notas desta Capital (L^o 4.228, fls. 133/139), devidamente registrado sob n^o R.11/M.10.407, em 3 de agosto de 2021;
- b) A fração ideal de 12,50% do imóvel objeto da matrícula n^o 14.611, foi havida por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 09 de fevereiro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP (L^o 387, págs 193/198), devidamente registrada sob n^o R.10/M.14.611, em 22 de março de 2022. Ainda, a fração ideal de 87,50% foi havida por meio da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 17 de novembro de 2022, pelo Oficial de Registro Civil, Interdições, Tutelas, e Tabelião de Notas da Sede da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP (L^o 397, págs. 327/334), devidamente registrado sob n^o R.21/M.14.611, em 2 de dezembro de 2022.
- c) Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 06 de abril de 2021, pelo 26^o Tabelião de Notas desta Capital (L^o 4196, fls. 377/382), devidamente registrado sob n^o R.4/M.83.510, em 17 de maio de 2021;
- d) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula n^o 71.259, foi adquirida por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 01 de outubro de 2021, pelo 26^o Tabelião de Notas desta Capital (L^o 4272, fls. 199/207), devidamente registrado sob n^o R.12/M.71.259, em 27 de janeiro de 2022. Ainda, a outra metade ideal foi havida por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 15 de fevereiro de 2023, pelo 26^o Tabelião de Notas desta Capital (L^o 4457, fls. 003/008), devidamente registrada sob n^o R.15/71.259, em 17 de março de 2023;
- e) Por meio de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 11 de fevereiro de 2021, pelo 26^o Tabelião de Notas desta Capital (L^o 4178, fls. 201/206), devidamente registrado sob n^o R.8/27.666, em 07 de abril de 2021;
- f) Por meio de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 18 de outubro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil, Interdições, Tutelas e Tabelião de Notas da Sede e

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

Comarca de Campo Limpo Paulista/SP (Lº 384, págs. 037/042), devidamente registrado sob nº R.3/M.53.888, em 23 de novembro de 2021.

1.4. A incorporação imobiliária do empreendimento denominado “**Condomínio Monogram – Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”**” foi registrada sob o R.3 da matrícula n.º 247.444, em 04 de julho de 2023, perante o 14.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.4.1. O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um empreendimento constituído de 01 (um) prédio de uso misto, composto por 20 (vinte) pavimentos, contendo 120 (cento e vinte) unidades autônomas, sendo 60 (sessenta) unidades autônomas não residenciais, localizadas nos 1º ao 8º Pavimento; e 60 (sessenta) unidades autônomas *studios* residenciais, localizadas do 9º ao 16º Pavimento, dois subsolos, térreo, 16º pavimento de lazer e ático, com acesso pela Avenida Cotovia, nº 749 e 759 e demais partes comuns adiante descritas. Além disto, o **CONDOMÍNIO** conterá 5 (cinco) unidades autônomas lojas localizadas no Térreo e 1º Pavimento, a ser construído sobre parte do terreno, segundo o Alvará de Edificação nova nº 11209-22-SP-ALV, publicado em 25/04/2023 pela Municipalidade de São Paulo e que receberá a denominação de “**Condomínio Monogram – Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”**” a situar-se na Alameda dos Arapanés, 1384-fundos, 1388, 1376, 1364 e 1354 e Avenida Cotovia, nº 749 e 759 - Bairro Indianópolis.

1.5. O(A,ES) COMPRADOR(A,ES) declara expressamente que possui ciência da existência dos demais subcondomínios que integram e pertencem ao Condomínio MONOGRAM, devidamente descritos na Convenção de Condomínio, documento este que foi recebido pelo (à,es) COMPRADOR(A,ES) e integralmente lido, razão pela qual o (a,es) COMPRADOR(A,ES) também concorda, sem possuir qualquer questionamento e/ou dúvida a este respeito.

1.5.1. Os Subcondomínios, embora subordinados às normas gerais do **CONDOMÍNIO** como um todo, poderão ter normas próprias e, nos limites fixados na Convenção do Condomínio, independência administrativa, orçamentária e financeira, exceto no que diz respeito às áreas comuns do “**Condomínio MONOGRAM**” que não sejam de uso exclusivo.

1.5.2. Os Subcondomínios poderão ter centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelos condôminos do respectivo setor.

1.5.3. Embora o “**Condomínio MONOGRAM**” como um todo seja subordinado às disposições da Convenção do Condomínio, cada um dos Subcondomínios poderá

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

aprovar normas específicas de utilização e convivência de suas áreas privativas e áreas comuns de uso exclusivo, que serão objeto dos Regimentos Internos próprios.

1.5.4. Nesse sentido, será princípio básico da Convenção do Condomínio a maior independência político/administrativa entre cada um dos Subcondomínios; as questões surgidas serão resolvidas com independência em cada um dos Subcondomínios, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no “**Condomínio MONOGRAM**”, como um todo.

1.5.5. As partes de **PROPRIEDADE E USO COMUNS** do “**Condomínio MONOGRAM**” e de cada Subcondomínio, além das estabelecidas em lei, são as a seguir discriminadas e têm, especialmente, as seguintes localizações: **TÉRREO**: jardins, áreas de circulação de pedestres;

1.5.5.1. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa na Convenção de Condomínio.

15.6. As partes **COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR CONDOMINIAL COMERCIAL E DO SETOR CONDOMINIAL RESIDENCIAL STUDIOS**, além das estabelecidas em lei, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, as seguintes localizações:

PARTES COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR CONDOMINIAL COMERCIAL E DO SETOR CONDOMINIAL RESIDENCIAL STUDIOS:

2º SUBSOLO: áreas técnicas, áreas técnicas com reservatórios, pressurização, circulação vertical escada de emergência.

1º SUBSOLO: gerador, áreas técnicas, vestiário, a.p.a, chave, lixos, circulação, pressurização, circulação vertical escada, circulação de pedestres horizontal, 2 (dois) elevadores.

TÉRREO: acesso serviço pela Avenida Cotovia, acesso social pela Avenida Cotovia, guarita, banheiro PCD guarita, encomendas, hall, copa, coworking, área técnica, lavanderia, 1 (um) wc PCD, escadas, 2 (dois) elevadores, pressurização.

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

1º PAVIMENTO: escada, 2 (dois) elevadores, pressurização, hall, área técnica, jardim sobre laje.

2º AO 15º PAVIMENTO: áreas técnicas, pressurização, hall, escada, 2 (dois) elevadores.

16º PAVIMENTO: spa, solário, jardim, academia, terraços, 1 (um) wc, 1 (um) wc pcd, casa de bombas, áreas técnicas, hall, escada, 2 (dois) elevadores.

ÁTICO: casa de bombas de incêndio, laje impermeabilizada, barrilete, coberturas, elevador, 04 (quatro) reservatórios.

1.5.7 As partes de **PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DE CADA PROPRIETÁRIO** constituídas das 120 (cento e vinte) unidades autônomas são as que seguem:

DO SETOR CONDOMINIAL COMERCIAL E DO SETOR CONDOMINIAL RESIDENCIAL STUDIOS - Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

1º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 103, Unidade Autônoma Não Residencial nº 104, Unidade Autônoma Não Residencial nº 107 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 108.

2º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 201, Unidade Autônoma Não Residencial nº 202, Unidade Autônoma Não Residencial nº 203, Unidade Autônoma Não Residencial nº 204, Unidade Autônoma Não Residencial nº 205, Unidade Autônoma Não Residencial nº 206, Unidade Autônoma Não Residencial nº 207 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 208.

3º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 301, Unidade Autônoma Não Residencial nº 302, Unidade Autônoma Não Residencial nº 303, Unidade Autônoma Não Residencial nº 304, Unidade Autônoma Não Residencial nº 305, Unidade Autônoma Não Residencial nº 306, Unidade Autônoma Não Residencial nº 307 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 308.

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

4º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 401, Unidade Autônoma Não Residencial nº 402, Unidade Autônoma Não Residencial nº 403, Unidade Autônoma Não Residencial nº 404, Unidade Autônoma Não Residencial nº 405, Unidade Autônoma Não Residencial nº 406, Unidade Autônoma Não Residencial nº 407 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 408.

5º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 501, Unidade Autônoma Não Residencial nº 502, Unidade Autônoma Não Residencial nº 503, Unidade Autônoma Não Residencial nº 504, Unidade Autônoma Não Residencial nº 505, Unidade Autônoma Não Residencial nº 506, Unidade Autônoma Não Residencial nº 507 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 508.

6º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 601, Unidade Autônoma Não Residencial nº 602, Unidade Autônoma Não Residencial nº 603, Unidade Autônoma Não Residencial nº 604, Unidade Autônoma Não Residencial nº 605, Unidade Autônoma Não Residencial nº 606, Unidade Autônoma Não Residencial nº 607 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 608.

7º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 701, Unidade Autônoma Não Residencial nº 702, Unidade Autônoma Não Residencial nº 703, Unidade Autônoma Não Residencial nº 704, Unidade Autônoma Não Residencial nº 705, Unidade Autônoma Não Residencial nº 706, Unidade Autônoma Não Residencial nº 707 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 708.

8º Pavimento: Unidade Autônoma Não Residencial nº 801, Unidade Autônoma Não Residencial nº 802, Unidade Autônoma Não Residencial nº 803, Unidade Autônoma Não Residencial nº 804, Unidade Autônoma Não Residencial nº 805, Unidade Autônoma Não Residencial nº 806, Unidade Autônoma Não Residencial nº 807 e Unidade Autônoma Não Residencial nº 808.

9º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 901, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 902, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 903, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 904, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 905, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 906, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 907, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 908.

10º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1001, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1002, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1003, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1004, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1005, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1006, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1007, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1008.

11º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1101, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1102, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1103, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1104, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1105, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1106, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1107, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1108.

12º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1201, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1202, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1203, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1204, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1205, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1206, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1207, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1208.

13º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1301, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1302, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1303, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1304, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1305, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1306, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1307, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1308.

14º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1401, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1402, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1403, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1404, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1405, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1406, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1407, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1408.

15º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1501, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1502, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1503, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1504, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1505, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1506, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1507, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1508.

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

16º Pavimento: Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1603, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1604, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1607, Unidade Autônoma Studio Residencial nº 1608.

1.5.8. Cada uma das unidades autônomas integrantes do “**Condomínio Monogram – Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”**” tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

SETOR CONDOMINIAL COMERCIAL E SETOR CONDOMINIAL RESIDENCIAL
STUDIOS - TORRE NDK “EDIFÍCIO PROFESSORA OLGA CALIL MENAH”

Unidades Autônomas Não Residenciais nºs 202, 204, 205, 207, 302, 304, 305, 307, 402, 404, 405, 407, 502, 504, 505, 507, 602, 604, 605, 607, 702, 704, 705, 707, 802, 804, 805 e 807, localizadas do 2º ao 8º Pavimento da Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

Área Privativa	26,1900m ²
Área Privativa Total	26,1900m ²
Área de Uso Comum	12,0377m ²
Área Real Total	38,2277m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002120

Unidades Autônomas Não Residenciais nºs 104 e 107, localizadas no 1º Pavimento da Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

Área Privativa	43,2100m ²
Área Privativa Total	43,2100m ²
Área de Uso Comum	14,1849m ²
Área Real Total	57,3949m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002498

Unidades Autônomas Não Residenciais n°s 201, 203, 206, 301, 303, 306, 401, 403, 406, 408, 501, 503, 506, 508, 601, 603, 606, 608, 701, 703, 706, 708, 801, 803, 806, 808, localizadas do 2º ao 8º Pavimento da Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

Área Privativa	27,1000m ²
Área Privativa Total	27,1000m ²
Área de Uso Comum	12,4555m ²
Área Real Total	39,5555m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002194

Unidades Autônomas Não Residenciais n°s 208 e 308, localizadas no 2º e 3º Pavimentos da Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

Área Privativa	27,2200m ²
Área Privativa Total	27,2200m ²
Área de Uso Comum	12,5159m ²
Área Real Total	39,7359m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002204

Unidade Autônoma Não Residencial n° 103, localizada no 1º Pavimento da Torre NDK – Edifício “Professora Olga Calil Menah”

Área Privativa	44,6400m ²
Área Privativa Total	44,6400m ²
Área de Uso Comum	14,6632m ²
Área Real Total	59,3032m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002583

Unidade Autônoma Não Residencial nº 108, localizada no 1º Pavimento da Torre NDK – Edifício “*Professora Olga Calil Menah*”

Área Privativa	44,7600m ²
Área Privativa Total	44,7600m ²
Área de Uso Comum	14,7236m ²
Área Real Total	59,4836m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002593

Unidades Autônomas *Studios* Residenciais nºs 902, 904, 905, 907, 1002, 1004, 1005, 1007, 1102, 1104, 1105, 1107, 1202, 1204, 1205, 1207, 1302, 1304, 1305, 1307, 1402, 1404, 1405, 1407, 1502, 1504, 1505, 1507, 1604 e 1607, localizadas do 9 ao 16º Pavimento da Torre NDK – Edifício “*Professora Olga Calil Menah*”

Área Privativa	26,1900m ²
Área Privativa Total	26,1900m ²
Área de Uso Comum	16,0715m ²
Área Real Total	42,2615m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002323

Unidades Autônomas *Studios* Residenciais nºs 901, 903, 906, 908, 1001, 1003, 1006, 1008, 1101, 1103, 1106, 1108, 1201, 1203, 1206, 1208, 1301, 1303, 1306, 1308, 1401, 1403, 1406, 1408, 1501, 1503, 1506, 1508, 1603 e 1608 localizadas do 9º ao 16º Pavimento da Torre NDK – Edifício “*Professora Olga Calil Menah*”

Área Privativa	27,1000m ²
Área Privativa Total	27,1000m ²
Área de Uso Comum	16,6294m ²
Área Real Total	43,7294m ²
Coefficiente de Proporcionalidade = Fração Ideal de Terreno	0,002404

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

1.5.9. No memorial de incorporação e na minuta da futura convenção do condomínio, arquivados perante o 14.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, acham-se perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e aquelas de uso e propriedade exclusivos, os quais são de conhecimento do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

1.5.10. O empreendimento “**Condomínio MONOGRAM**” foi submetido ao regime de afetação, previsto no artigo 31-A à 31-F da Lei 4.591/64, introduzidos pela Lei 10.931/04. Oportunamente, a **VENDEDORA** convocará a realização de uma assembleia geral de construção para a eleição da primeira comissão de representantes.

CAPÍTULO 2 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

2.1. Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)** e este(a,s) dela adquirir(em), para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no 'Quadro Resumo' parte integrante e indissociável do presente instrumento, com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas, hipoteca e outros ônus.

CAPÍTULO 3 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

3.1. O preço certo e ajustado para a venda ora prometida, para pagamento à vista, é o constante do 'Quadro Resumo', que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** optou(aram) por pagar parceladamente, na forma ali descrita e observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças. Fica certo que 40% (quarenta por cento) do valor total do preço aqui pactuado, bem como de todas as parcelas, referem-se ao valor da fração ideal de terreno. A presente indicação porcentual obedece ao disposto no artigo 41 da Lei nº 4591/64.

3.1.1. Todas as parcelas do preço constantes do 'Quadro Resumo' deste, vencíveis até o mês da expedição do Certificado de Conclusão da Obra pela Prefeitura do Município de São Paulo ('Habite-se'), serão pagas em moeda circulante nacional; reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste instrumento até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

a) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente;

b) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior;

c) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

3.1.2. A partir da expedição do Certificado de Conclusão de Obra ('Habite-se'), o saldo devedor passará a ser reajustado pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) na Revista Conjuntura Econômica, calculado '*pro rata die*', sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Certificado de Conclusão de Obra ('Habite-se').

3.1.3. Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada.

3.1.4. A partir da data do Certificado de Conclusão da Obra ('Habite-se'), serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no 'Quadro Resumo', com inclusão de juros, são meramente indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras.

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

3.1.6. Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerá sempre os critérios aqui definidos.

3.1.7. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

3.1.8. Considerando o disposto na cláusula “3.1.5.” retro, o acerto final de contas é que representará o exato cumprimento das obrigações assumidas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), pelo que se constitui em condição suspensiva da consecução do objeto deste instrumento, ou seja, somente a quitação do preço revestirá o objeto da presente avença de plena eficácia.

CAPÍTULO 4 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

4.1. Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon. Se o mesmo ocorrer com relação ao IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, fica eleito como seu substitutivo o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.1.1. Ocorrendo as hipóteses previstas na cláusula “4.1.” retro, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

4.1.2. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela VENDEDORA ao(ã,s) COMPRADOR(A,ES), verbalmente ou por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

CAPÍTULO 5 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

5.1. No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à VENDEDORA a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

CAPÍTULO 6 - DOS PAGAMENTOS:

6.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) deverá(ão) efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de cobrança bancária, sendo vedada qualquer outra forma

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

de pagamento. Fica estabelecido que a falta do recebimento do aviso de cobrança não exime o(a,s) COMPRADOR(A,ES) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos neste contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Instantâneo Brasileiro (PIX), Ordem de Pagamento (OP), depósito em contas da VENDEDORA, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo se houver consentimento prévio e expresso da VENDEDORA.

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

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

CAPÍTULO 7 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS:

7.1. Fica assegurado ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), nos termos do parágrafo 2.º do artigo 52 da Lei nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste instrumento, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

7.1.1. A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela.

7.1.2. É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

7.1.3. Das parcelas, cujos valores estiverem acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, nos termos do mencionado texto legal.

CAPÍTULO 8 - DO INADIMPLEMENTO

8.1. Se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no 'Quadro

Rubricas:VENDEDORA

COMPRADOR(A,ES)

Resumo', o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela VENDEDORA, judicial ou extrajudicialmente, neste caso por intermédio do Registro de Títulos e Documentos ou por outro meio com comprovação de recebimento, sempre no endereço indicado no 'Quadro Resumo' deste instrumento, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar(em) o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de não o fazendo, caracterizar-se como inadimplemento absoluto, e, a critério da VENDEDORA optar por rescindir automaticamente e de pleno direito o presente contrato (na forma do art. 474, do Código Civil, combinado com o artigo 1º do Decreto-lei nº 745/1969), ou seja, independentemente de qualquer providências judicial, ficando neste caso a VENDEDORA liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- a) atualização monetária do débito '*pro-rata-die*' pelos índices aqui eleitos;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês;
- c) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto;
- d) despesas judiciais e ou extrajudiciais provocadas pelo atraso.

8.1.1. A multa acima referida será de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida vencida e não paga.

8.1.2. A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data de sua entrada em vigor.

8.1.3. A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(a,s) COMPRADOR(A,ES) dará à VENDEDORA o direito de, a seus critérios, adotarem uma das seguintes providências:

- a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto nas cláusulas "8.1." supra e "8.2." e "8.3." adiante;
- b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1.425, inciso III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos na cláusula "8.1." retro, e na cláusula "9.4" adiante.

8.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) atualizadas de acordo com o critério utilizado para o

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente:

- a) valor da comissão (corretagem pela intermediação) paga diretamente pela VENDEDORA aos Intermediaries (empresa de vendas de imóveis e ou aos consultores imobiliários independentes);
- b) Multa compensatória de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total pago pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), nos termos da Lei nº13.786/2018;
- c) Outras despesas efetivamente pagas e comprovadas pela VENDEDORA.

8.2.1. Após as deduções mencionadas acima, se houver valor remanescente, a VENDEDORA restituirá ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), em parcela única, devidamente reajustada, **no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de emissão do Certificado de Conclusão do Obra ('Habite-se') pela Prefeitura Municipal de São Paulo**, sendo certo que, se neste interregno ocorrer a revenda da unidade autônoma objeto do presente instrumento pela VENDEDORA, referido pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da promessa de venda e compra ou da escritura definitiva desse Imóvel.

8.2.2. Fica estabelecido que não incidirá a cláusula penal (pena convencional) aqui na hipótese do(a,s) COMPRADOR(A,ES) que der(em) causa ao desfazimento do contrato encontrar(em) um substituo para si, que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos neste instrumento e cumpra com as obrigações inadimplidas por ele(a,s), desde que com a devida anuência da VENDEDORA e, ainda, mediante prévia análise e a aprovação do cadastro e da capacidade financeira e econômica do substituto seja realizada por ela, VENDEDORA.

8.2.3. Os valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), diretamente aos intermediadores (empresa de vendas de imóveis e ou corretores imobiliários independentes), à título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o COMPRADOR(A,ES), tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(a,s) COMPRADOR(A,ES) e os intermediadores imobiliários.

8.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), este(a,s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* o imóvel à VENDEDORA, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula "8.2." retro, serão acrescidas as seguintes:

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

a) 0,5% (cinco décimos por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, *pro rata die*, de fruição do imóvel objeto do presente;

b) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel;

c) Despesas efetuadas pela VENDEDORA para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(a,s) COMPRADOR(A,ES);

d) Todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais, água e esgoto, energia elétrica, gás e qualquer outra aplicável à espécie referente ao período em que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) esteve(estiveram) na posse do imóvel.

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

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

8.6. Somente será considerada purgada a mora do(a,s) COMPRADOR(A,ES) inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

8.7. Recorrendo a VENDEDORA à Justiça ou havendo intervenção de advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(a,s) COMPRADOR(A,ES), ainda, com as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários advocatícios desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CAPÍTULO 9 - DO FINANCIAMENTO

As disposições deste Capítulo não se aplicam no caso da Forma de Pagamento constante do 'Quadro Resumo' prever pagamento à vista ou parcelamento a ser quitado exclusivamente com recursos próprios do(a,s) COMPRADOR(A,ES)

9.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) poderá(ão) optar por liquidar a parcela de preço indicada no 'Quadro Resumo', na data ali fixada ou em até 60 (sessenta) dias da data da expedição do Certificado de Conclusão de Obra ('Habite-se') pela Prefeitura do

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

Município de São Paulo – prevalecendo o que ocorrer por último, e nas condições estipuladas neste contrato, por meio de financiamento concedido pela entidade financeira que vier a financiar as obras do empreendimento ou por qualquer outra entidade financeira de livre escolha do(a,s) COMPRADOR(A,ES), cuja obtenção deste recurso será de responsabilidade única e exclusiva dele(a,s), COMPRADOR(A,ES), assim como todas as despesas decorrentes, tais como mas não se limitando a cópias, certidões, autenticações, avaliações, entre outras e tudo que for exigido pelo agente financiador à época da contratação.

9.1.1. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a VENDEDORA, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

9.1.2. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas à concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

9.1.3. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

9.1.4. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) se obriga(m) a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que a Instituição Financeira venha a exigir, nas formas e condições determinadas pela própria Instituição Financeira, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(as,) COMPRADOR(A,ES) a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no 'Quadro Resumo', para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, *importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(a,s) COMPRADOR(A,ES), que se sujeitará(ão) às consequências daí resultantes.*

9.1.5. Caso o financiamento concedido pela Instituição Financeira não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no 'Quadro Resumo', o(a,s) COMPRADOR(A,ES), se obriga(m) a completar o referido

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

9.2. *Se, por qualquer motivo, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não obtiver(em) o financiamento tratado neste Capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(a,s), COMPRADOR(A,ES), na data fixada no 'Quadro Resumo', sob as penas previstas no Capítulo que trata do inadimplemento.*

9.2.1. A não obtenção do financiamento pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento com devolução integral dos valores pagos, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à VENDEDORA qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pela Instituição Financeira escolhida e contratada por ele(a,s) COMPRADOR(A,ES), sendo que tal rescisão será observada nos critérios deste contrato.

9.3. *Como a VENDEDORA só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as Partes convencionam que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à VENDEDORA da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no 'Quadro Resumo', e a da efetiva liberação do crédito pela Instituição Financeira, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.*

9.4. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pela Instituição Financeira, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) pagará(ão) à VENDEDORA as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

9.5. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever(em) à VENDEDORA, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a VENDEDORA, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

9.5.1. A eventual declaração da VENDEDORA no mencionado contrato de financiamento de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(a,s)

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

COMPRADOR(A,ES) ofereça(m) o imóvel em garantia hipotecária à Instituição Financeira, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela VENDEDORA, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto na cláusula “9.5.” retro.

CAPÍTULO 10 - DO PRAZO ESTIMADO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

10.1. As obras do empreendimento “**Condomínio MONOGRAM – TORRE NDK – EDIFÍCIO “PROFESSORA OLGA CALIL MENAH”** têm seu término previsto conforme indicado no item “XII” do ‘Quadro Resumo’, admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, contados da data prevista para entrega das obras do empreendimento.

10.1.1. Fica expressamente convencionado que a edificação do empreendimento “Condomínio MONOGRAM – TORRE NDK – EDIFÍCIO “PROFESSORA OLGA CALIL MENAH” e da unidade autônoma objeto do presente instrumento será considerada pronta e acabada para todos os fins e efeitos de direito pela expedição do competente “CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA” (‘Habite-se’) da construção pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP.

10.1.2. No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento, averbação da construção junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, obtenção de certidões e implantação do condomínio de utilização do empreendimento.

10.1.3. Periodicamente e durante a execução das obras do empreendimento, a VENDEDORA disponibilizará ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), mediante correspondência física, eletrônica ou por meio de publicação em web site da VENDEDORA ou do empreendimento na internet, a informação sobre o estágio das obras do empreendimento.

10.2. O prazo estimado de conclusão das obras do empreendimento poderá ainda ser prorrogado nas hipóteses de ocorrência de caso fortuito, força maior, por culpa exclusiva dos adquirentes ou por culpa das autoridades públicas, podendo, nestas hipóteses, ultrapassar, inclusive, o prazo de tolerância previsto na cláusula “11.1.” retro.

10.2.1. As Partes indicam, desde já, como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam ser caracterizados como tal: (a) greves parciais ou gerais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e,

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução da obra do empreendimento; (b) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras do empreendimento; (c) falta de material ou mão de obra; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; (e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos contíguos ao imóvel onde será desenvolvido o empreendimento e que determinem a paralisação da obra do empreendimento, ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada; (f) demora na execução dos serviços que serão próprios das empresas concessionárias de serviços públicos; (g) demora dos poderes públicos na concessão do 'Habite-se' por razões independentes dos serviços e responsabilidades da VENDEDORA; (h) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; (i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; (j) indisponibilidade de matérias primas em decorrência de períodos de congelamento de preços e/ou disponibilidade delas mediante pagamento de ágio nos preços; (k) atos ou medidas do poder público, que venham alterar o relacionamento contratual ou informal entre a VENDEDORA, a CONSTRUTORA, os contratantes, empreiteiros e empregados, prejudicando o desenvolvimento normal das obras do empreendimento; (l) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, nos prazos para tanto inicialmente previstos; e (m) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos.

10.2.2. Na hipótese de caso fortuito, força maior, ou quando houver culpa exclusiva dos adquirentes, serão imediatamente suspensos os prazos para execução da obra do empreendimento, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal, não incidindo qualquer penalidade em face da VENDEDORA.

10.3. Caso o prazo estimado para conclusão das obras do empreendimento, acrescido do prazo de tolerância, seja extrapolado, salvo pelos motivos previsto nas cláusulas "11.2." e "11.2.1" retro, ou mesmo outros motivos de caso fortuito, força maior ou culpa exclusiva dos adquirentes, e desde que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) esteja(m) adimplente(s) com todas as suas obrigações aqui previstas, ficará facultado ao(à,s) COMPRADOR(A,ES) em atenção ao art. 43-A e seus parágrafos da Lei n.º 4.591/1964, optar(em) por uma das seguintes alternativas, as quais, em hipótese alguma, poderão ser aplicadas cumulativamente:

a) resolver o presente contrato com a restituição pela VENDEDORA, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, da integralidade de todos

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

os valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), exceto o valor referente a juros moratórios ou multas moratórias pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), devidamente atualizados pelos mesmos índices contratualmente estabelecidos; OU

b) manter o presente contrato para a aquisição da unidade autônoma e desde que este(a,s) esteja adimplente com suas obrigações contratuais, hipótese em que a VENDEDORA deverá pagar ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), por ocasião da entrega da unidade autônoma, a multa moratória e compensatória de 1% (um por cento) calculado sobre o valor efetivamente pago pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) à VENDEDORA à título de preço de aquisição da unidade autônoma até a data de emissão do Certificado de Conclusão de Obra ('Habite-se'), para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado no presente instrumento. A multa ora estabelecida será devida a partir do final do prazo de tolerância previsto na cláusula "11.1. e cláusulas seguintes" até a emissão do 'Habite-se' pela Prefeitura Municipal.

10.3.1. Para a hipótese prevista no item "a" da cláusula "11.3." acima, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá no prazo máximo de 7 (sete) DIAS contados a partir da emissão do Habite-se, enviar notificação escrita, por meio de carta registrada, com aviso de recebimento à VENDEDORA, comunicando sua intenção de resolver o presente contrato. Caso o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não envie(m) o comunicado até a data de expedição do 'Habite-se', ocorrerá a manutenção do presente contrato, aplicando-se a hipótese prevista no item "b" dessa mesma cláusula "11.3."

10.3.2. Os valores das penalidades serão disponibilizados o(a,s) COMPRADOR(A,ES), a critério da VENDEDORA, mediante depósito em conta corrente de titularidade do(a,s) COMPRADOR(A,ES) ou no caso item "b" da cláusula "11.3.", com compensação total ou parcial com eventual saldo do preço da unidade autônoma ainda pendente de pagamento, quando da assinatura da escritura pública de venda e compra da unidade autônoma.

10.3.3. Para fins de definição do critério base para aplicação das cláusulas penais da cláusula "11.3." retro, fica estabelecido que será considerado apenas o valor do principal corrigido, excluídos eventuais comissões de corretagem, juros ou multas moratórias pagas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) e ou pela VENDEDORA.

10.3.4. Com a quitação das penalidades previstas na cláusula "11.3." retro, nada mais será devido pela VENDEDORA em favor do(a,s) COMPRADOR(A,ES) a qualquer título, em razão de ter sido extrapolado o prazo de entrega de obras do empreendimento.

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

10.4. As obras do empreendimento poderão, entretanto, ser concluídas em prazo menor do que o previsto na cláusula “11.1.” retro, o que acarretará na antecipação, por igual período, do vencimento das parcelas previstas no item “III” do ‘Quadro Resumo’.

10.5. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) tem ciência de que o prazo de conclusão das obras previsto no na cláusula “11.1.” retro, não se confunde com a data de realização da (a) 1ª. Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, (b) com a data de disponibilização da unidade autônoma ou (c) com a data de entrega da posse da unidade autônoma, que se dará na forma prevista na cláusula “13.1.” abaixo.

CAPÍTULO 11 - DO MEMORIAL DESCRITIVO:

11.1. A obra do empreendimento ““**Condomínio MONOGRAM – TORRE NDK – EDIFÍCIO “PROFESSORA OLGA CALIL MENAH”**” objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão e com os documentos constantes do Memorial de Incorporação arquivados no Registro de Imóveis competente, os quais, inteiramente aceitos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), ficam fazendo parte integrante deste contrato como se aqui estivessem transcritos, ressalvadas as modificações que, nos termos deste compromisso e da procuração adiante outorgada, nele venham a ser introduzidas.

11.1.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) expressamente ter(em) ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliário e acabamentos previstos no memorial descritivo prevalecem, substituem e revogam todos e quaisquer impressos promocionais, quaisquer papéis, cartas, folhetos, anúncios de propaganda e de venda, que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, os quais têm caráter meramente ilustrativo, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste contrato.

11.1.2. Da mesma forma o(a,s) COMPRADOR(A,ES) tem ciência de que a maquete do empreendimento e os materiais e mobiliário utilizados nos apartamentos modelos decorados não fazem parte da unidade autônoma, sendo mera exemplificação e sugestão de decoração.

11.1.3. Assim, fica claro que o Memorial Descritivo anexo contém todas as informações de materiais, e acabamento das unidades autônomas, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos.

11.2. Independentemente de qualquer consulta ao(à,s) COMPRADOR(A,ES) e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear(em) qualquer indenização, poderá a

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

VENDEDORA, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção do empreendimento, em razão de imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, questões mercadológicas ou por critérios técnicos supervenientes à data do presente instrumento, mesmo que tais modificações, sem outro grau de solução, impliquem na mudança estética dos projetos de arquitetura, paisagismos dentre outros, originalmente previstos em maquetes, folhetos, reprinters, etc.

11.3. Fica ajustado entre as Partes que não existe opção de alteração de plantas e não será permitido nas unidades autônomas nem tampouco nas áreas comuns, modificar e/ou alterar suas dependências internas e não serão analisados qualquer pedido para tal, sendo certo que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) desde já concorda(m) e aceita(m) a configuração da planta da unidade ora por ele rubricada, na forma como foi concebida. Rasuras efetuadas na referida planta não serão consideradas, obrigando o mesmo a receber a unidade autônoma na forma original tipo padrão.

CAPÍTULO 12 - DA POSSE

12.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) entrará(ão) na posse, ou seja, por ocasião da assinatura do termo de entrega de chaves que deverá ser precedido de vistoria da unidade, no prazo previsto neste instrumento, e desde que esteja(m) rigorosamente em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato, especialmente (a) assinatura do contrato de financiamento bancário e conclusão do seu registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, se for o caso, e (b) necessariamente do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia Fidejussória, ou (c) da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, sempre que, na ocasião da entrega das chaves, a integralidade do preço de aquisição não estiver quitada.

12.1.1. A partir da data da assinatura do presente ou da data de expedição do Certificado de Conclusão de Obra ('Habite-se') pela Municipalidade – prevalecendo o que ocorrer por último, passarão a correr exclusivamente por conta do(a,s) COMPRADOR(A,ES) todos os impostos, taxas, tributos, despesas de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a unidade autônoma ora compromissada, ainda que lançados em nome da VENDEDORA ou de terceiros, mesmo que ainda não tenham sido entregues ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) as chaves da unidade.

12.1.2. Até a data da lavratura da escritura pública de venda e compra ou contrato de financiamento bancário com força de escritura pública, o não pagamento das despesas mencionadas na cláusula "13.1.1." acima colocará o(a,s)

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

COMPRADOR(A,ES) em mora para todos os fins de direito, sujeitando-se inclusive às penalidades previstas no Capítulo 8 – DO INADIMPLEMENTO acima, estando a VENDEDORA autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

12.1.3. É facultado à VENDEDORA o direito de retenção da unidade autônoma enquanto não liquidadas todas as obrigações exigíveis do(a,s) COMPRADOR(A,ES) por força do presente, sem prejuízo das obrigações do(a,s) COMPRADOR(A,ES), estipuladas na cláusula “13.1.1.” retro.

12.1.4. Não será permitida ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como decorações na unidade, antes da entrega de chaves pela VENDEDORA, com a assinatura do respectivo termo de recebimento de chaves e transmissão da posse direta do imóvel.

12.1.5. Tendo o(a,s) COMPRADOR(A,ES) obtido o financiamento antes referido, a transmissão da posse também ficará condicionada à anterior assinatura do contrato de financiamento com seu respectivo registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e assinatura da correspondente confissão de dívida, se necessária, nos termos dos Capítulo 9 retro. Em caso de não obtenção de financiamento, a transmissão da posse também estará condicionada à assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, cujas despesas correrão às expensas dos Compradores nos termos do Capítulo 13 – DA ESCRITURA, em especial as disposições da cláusula “13.1.”, adiante.

12.1.6. Se, em algum momento da obra, for necessário o aporte de verbas relacionadas com despesas condominiais, inclusive a pré-contratação de funcionários, ou aquisição de equipamentos destinados às necessidades do Condomínio de moradores, independentemente da entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes, as mesmas deverão ser assumidas por todos os futuros Condôminos, indistintamente, ficando a critério exclusivo da VENDEDORA lançar tais valores a débito dos futuros condôminos, ou efetuar o pagamento das despesas antecipadamente, hipótese em que deverá ser reembolsada, imediatamente após a realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

12.1.7. Fica a VENDEDORA expressamente autorizada a promover, pelo prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de expedição do Certificado de

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

Conclusão de Obra ('Habite-se'), a contratação, observados os parâmetros de mercado, de empresa especializada para administrar o futuro "**Condomínio MONOGRAM - TORRE NDK - "EDIFÍCIO OLGA CALIL MENAH"**", bem como, nos termos da Convenção Condominial, indicar o primeiro síndico do Condomínio - profissional ou não -, para ratificação em assembleia, o qual poderá ser reeleito.

12.1.8. As providências e despesas com ligações dos troncos de energia elétrica, telefone, gás e outros dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, bem como as ligações necessárias simplesmente para a utilização de tais serviços na unidade autônoma objeto deste contrato, ficarão a cargo exclusivo do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

12.1.9. Também correrão por conta exclusiva do(a,s) COMPRADOR(A,ES), sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada, as seguintes despesas:

a) com a decoração e instalação de equipamentos e mobiliários das partes comuns, não prevista no Memorial Descritivo;

b) com a manutenção mensal do sistema de segurança, se houver;

c) com todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei nº4.591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários advocatícios e outros.

12.1.10. A VENDEDORA poderá adiantar os valores mencionados nas cláusulas "13.1.6." e "13.1.9." acima, os quais deverão ser reembolsados pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), por ocasião do pagamento da primeira taxa condominial, mediante a comprovação de tais despesas.

CAPÍTULO 13 - DA ESCRITURA

As disposições deste Capítulo não se aplicam no caso da Forma de Pagamento constante do 'Quadro Resumo' prever parcelamento a ser quitado com recursos oriundos de Financiamento a ser obtido pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) junto a um agente financeiro

13.1. A escritura definitiva, livre de ônus e gravame, será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios dele(a,s) COMPRADOR(A,ES), no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da solicitação do(a,s) COMPRADOR(A,ES) ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, prevalecendo o que ocorrer por último, desde que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) esteja(m) em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente contrato. Correrão por conta

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

do(a,s) COMPRADOR(A,ES), todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da VENDEDORA.

13.1.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) se obriga(m) a receber a escritura pública do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a VENDEDORA lhe fizer nesse sentido, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga(m) a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal de São Paulo, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura ou do lançamento individualizado do IPTU, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

13.1.2. Não cumprindo o supra estipulado, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) responderá(ão) pelo ressarcimento dos prejuízos que a VENDEDORA vier a experimentar por omissão dele(a,s), COMPRADOR(A,ES), e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da VENDEDORA vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste contrato seja de responsabilidade do(a,s) COMPRADOR(A,ES). Este contrato na forma do art. 784, III do Novo Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido. Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, a VENDEDORA fica, desde já, expressamente autorizada pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) a, se entender conveniente, providenciar, ela própria, a inscrição municipal acima mencionada em nome do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

13.1.3. Tendo o(a,s) COMPRADOR(A,ES) obtido o financiamento referido no Capítulo 9 – DO FINANCIAMENTO; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele(a,s), COMPRADOR(A,ES).

13.1.4. Para efeitos práticos, as Partes ajustam que caberá à VENDEDORA determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

CAPÍTULO 14 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

14.1. Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, bem como o direito de arrependimento conforme estabelecido no Quadro Resumo, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CAPÍTULO 15 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

1.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES), desde que esteja(m) em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha(m), por escrito, a prévia anuência da VENDEDORA, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à VENDEDORA, de uma taxa de 3% (três por cento) do preço de venda corrigido, à título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

15.1.1. Para efetivação da transferência supramencionada, o(a,s) Cessionário(a,s) deverá(ão) comprovar à VENDEDORA que é(são) jurídica, econômica e financeiramente apto(s) à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

15.2. Fica livremente facultado à VENDEDORA, a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

CAPÍTULO 1 -6 DA VISTORIA

16.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) assume(m), desde já, a obrigação de vistoriar(em) a unidade ora compromissada no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data da convocação que a VENDEDORA lhe(s) fará nesse sentido, sob pena de, não o fazendo, dar(em) como aceita a unidade autônoma, no estado em que se encontrar, ficando a VENDEDORA isenta de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, seja de que natureza forem, salvo às coberturas previstas no Termo de Garantia do Imóvel e ou àquelas previstas em lei.

CAPÍTULO 17 – DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

17.1. Por razões de segurança, fica vedado ao(à,s) COMPRADOR(A,ES) qualquer interferência, direta ou indireta, na obra, quer seja em entendimentos com o mestre de obra ou encarregados, quer com operários em serviço na construção, bem como a entrada e permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do(a,s) COMPRADOR(A,ES) ser apresentada através da VENDEDORA. Além disso, não será

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

permitida a visita do(a,s) COMPRADOR(A,ES) à obra, exceto no caso das visitas programadas e pré-agendadas pela VENDEDORA.

17.2. O(a,s) COMPRADOR(A,ES) declara(m) estar(em) ciente(s) de que não poderá(ão) solicitar que a VENDEDORA realize personalizações em sua unidade autônoma.

17.3. Conforme acima indicado, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) declara(m) ter conhecimento de que a VENDEDORA é a incorporadora do empreendimento, sem a prestação de serviços construtivos. Para a respectiva construção será(ão) contratada(s) uma ou mais CONSTRUTORA(S), à(s) qual(is) caberá(ão) garantir a obra contra vícios, defeitos, solidez e segurança ou quaisquer imperfeições, ressalvados os casos em que as garantias sejam dadas diretamente pelos fabricantes de equipamentos, tais como elevadores, bombas e etc.

17.4. O(s) nome(s) da(s) construtora(s) e de outros fornecedores constarão do Manual do Proprietário a ser entregue ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) quando da entrega das chaves da unidade autônoma. Assim, quaisquer pedidos de manutenção ou ações por vícios ou defeitos deverão ser feitos direta e exclusivamente contra a(s) referida(s) CONSTRUTORA(s) ou fornecedor(es), salvo, sempre, nos casos em que, não havendo responsabilidade desta(s), os pedidos deverão ser feitos contra os fornecedores de equipamentos.

17.5. Para obter a prestação da manutenção o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá(ão) estar em dia com o cumprimento de suas obrigações perante a VENDEDORA. Caso o(a,s) COMPRADOR(A,ES) venha(m) a impedir ou, de qualquer forma, não permitir o acesso de preposto da CONSTRUTORA e/ou da VENDEDORA na unidade autônoma objeto deste contrato, para vistoria técnica e verificação da procedência ou não de eventuais reclamações do(a,s) COMPRADOR(A,ES), tal fato implicará na perda das garantias sobre os itens respectivos.

17.6. Declara(m)-se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ciente(s) de que a CONSTRUTORA, no prazo máximo improrrogável de até 06 (seis) meses, contados da data da expedição do 'Habite-se', prestará assistência ao empreendimento, através de equipe própria ou de empresa que contratar, na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme Manual de Instruções e Advertências, que será entregue ao Síndico do "CONDOMÍNIO" na assembleia de instalação do condomínio de utilização, e Manual do Proprietário, que será entregue na posse da unidade autônoma ao(à,s) COMPRADOR(A,ES).

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

17.7. Declara(m)-se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ciente(s) de que o prazo para as garantias previstas no Manual do Proprietário, inicia-se a partir da data da expedição do 'Habite-se'.

17.8. O(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá(ão) sempre consultar o Manual do Proprietário e as normas da Convenção de Condomínio do empreendimento antes de realizar obras em sua unidade autônoma. Qualquer reforma na unidade autônoma deverá também ser precedida de aprovação de projeto de reforma perante a autoridade competente e acompanhamento de profissional devidamente credenciado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) com o devido recolhimento da ART e ou da RRT.

17.9. A VENDEDORA e a CONSTRUTORA ficam ainda isentas de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do(a,s) COMPRADOR(A,ES) em relação à manutenção preventiva e corretiva de sua unidade autônoma, na forma que é indicada no Manual do Proprietário, a ser entregue ao(à,s) COMPRADOR(A,ES) juntamente com as chaves da unidade autônoma, bem como em relação às modificações que este venha por sua conta e risco realizar em sua unidade autônoma, respondendo, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) inclusive perante o "CONDOMÍNIO", seus vizinhos e terceiros, por danos que venha causar.

CAPÍTULO 18 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

18.1. Toda vez que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) mudar(em) de residência, ficará(ão) obrigado(s) a comunicar seu novo endereço, por escrito, à VENDEDORA, por meio de carta postal registrada ou comunicado junto ao canal de atendimento ao cliente da VENDEDORA, através do endereço eletrônico constante no item "9.2." do 'Quadro Resumo', valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CAPÍTULO 19 - DO EVENTUAL FINANCIAMENTO DESTINADO À CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

19.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) tem ciência e concorda(m) expressamente de que a VENDEDORA poderá obter financiamento para custeio parcial da construção do empreendimento "**CONDOMÍNIO MONOGRAM - TORRE NDK - "EDIFÍCIO OLGA CALIL MENAH"**" junto a qualquer Instituição Financeira, dando à mesma, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade autônoma objeto deste contrato,

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

bem como ceder-lhe fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) desde já concorda e autoriza.

19.1.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) tem ciência que, quando da contratação do financiamento à produção do empreendimento, a Instituição Financeira poderá convocá-lo(a,s) para assinar o termo de anuência ao contrato de financiamento celebrado com a VENDEDORA.

19.1.2. O(a,s) COMPRADOR(A,ES), assim, compromete-se a comparecer e assinar, no prazo de 10 (dez) dias contados da convocação, o termo de anuência à aludido financiamento, bem como eventuais outros documentos que a Instituição Financeira imponha como necessários à contratação para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas, sob pena de inadimplemento contratual.

19.1.3. Fica devidamente esclarecido que:

a) os recursos liberados pela instituição financeira serão utilizados pela VENDEDORA exclusivamente no desenvolvimento das obras do empreendimento;

b) os créditos da VENDEDORA decorrentes da presente alienação poderão ser caucionados ou cedidos fiduciariamente em favor da Instituição Financeira;

c) a responsabilidade pelo pagamento do financiamento e consequente liberação das garantias cabe exclusivamente à VENDEDORA;

d) as parcelas devidas do financiamento devidas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) com vencimento após a emissão do 'Habite-se', a critério da VENDEDORA, poderão ser pagas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) mediante eventual repasse de financiamento à produção ou financiamento à comercialização, ou eventualmente com seus recursos próprios.

19.1.4. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) expressamente concorda(m) que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela VENDEDORA junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento, respeitando-se o disposto na cláusula "13.1." do Capítulo 13 - DA ESCRITURA retro.

19.2. A liberação da hipoteca ou da alienação fiduciária incidente sobre o imóvel, que será de responsabilidade exclusiva da VENDEDORA, deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, (a) contados da quitação do financiamento pela VENDEDORA, (b) da averbação da construção e instituição de condomínio, ou (c) da quitação do preço da unidade autônoma pelo(a,s)

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

COMPRADOR(A,ES), prevalecendo o que por último ocorrer. A liberação da hipoteca ou alienação fiduciária incidente sobre a unidade autônoma objeto deste contrato, no que se refere ao eventual financiamento obtido pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) para pagamento da parcela indicada no item “III” – Forma de Pagamento do ‘Quadro Resumo’ será de responsabilidade dele(a,s), COMPRADOR(A,ES).

CAPÍTULO 20 –DA CESSÃO DE CRÉDITOS E SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS

20.1. Como condição essencial do presente contrato, a VENDEDORA poderá ceder e transferir a terceiros os direitos e obrigações deste contrato, em relação a ela, VENDEDORA, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do(a,s) COMPRADOR(A,ES), inclusive por meio de operações de securitização ou emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) lastreadas no crédito decorrente da venda e compra ora compromissada e representado pelas parcelas vincendas do preço.

20.2. Na hipótese de securitização de recebíveis, caso exigido pela empresa securitizadora, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá(ão) contratar os seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI), e arcar(em) com a taxa de administração do crédito, sempre em condições mercadológicas.

20.3. Eventual cessão de seu crédito obrigará o CESSIONÁRIO a respeitar todas as cláusulas e condições aqui ajustadas, porém, não exonerará a VENDEDORA de suas obrigações e responsabilidades como incorporadora do empreendimento.

20.4. O(a,s) COMPRADOR(A,ES) concorda(m) também, na hipótese de cessão de crédito acima referida, que, mediante correspondência encaminhada pela VENDEDORA, os pagamentos das prestações vincendas do preço, inclusive seus eventuais encargos, sejam realizados diretamente ao CESSIONÁRIO do crédito.

20.5. A seu exclusivo critério e a qualquer tempo e como maneira de instrumentalizar a cessão de crédito, a VENDEDORA poderá solicitar emissão, pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) de notas promissórias representativas das parcelas vincendas do preço, que serão recebidas em caráter *pro solvendo* pela VENDEDORA.

20.6. Para efeitos do disposto nas cláusulas acima desse Capítulo 20, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) outorga(m) à VENDEDORA, no que for aplicável a esta última, na forma da legislação em vigor, em caráter irrevogável e irretratável, amplos poderes para, em qualquer época, realizar instrumentos de financiamento e proceder por qualquer forma a captação de recursos, que tenham sido ou venham a ser tomados ou contratados; efetuar a cessão de direitos creditórios e sua securitização, inclusive com a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) ou

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); concordar previamente com os termos dos citados instrumentos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, empenhar, ceder, transferir e securitizar os direitos creditórios originados deste instrumento ou dos instrumentos que forem celebrados; custodiar ou contratar instituição responsável pela custódia, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, os títulos emitidos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) e vinculados a este contrato, bem como constituir garantias reais.

20.7. O(a,s) COMPRADOR(A,ES) declara(m) ter(em) plena ciência e manifesta(m) sua concordância que: (a) nos procedimentos de emissão dos títulos mobiliários serão fornecidas informações e documentos referentes a presente contratação; (b) na emissão de tais títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste contrato, de forma a garantir a ininterrupção do fluxo de recebíveis durante o prazo de vigência do presente contrato, necessária ao bom andamento das operações de securitização ou cessão dos créditos; (c) as operações poderão envolver a formalização de instrumentos perante as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos títulos e créditos, referentes à cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente instrumento pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES); (d) poderão ser citados e referidos expressamente o nome do(a,s) COMPRADOR(A,ES) em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (rating) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste contrato.

CAPÍTULO 21 – DECLARAÇÕES DO COMPRADOR(A,ES)

21.1. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) expressamente declara(m):

a) que teve(tiveram) prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está(ão) plenamente de acordo;

b) que ratifica(m) o(a,s) COMPRADOR(A,ES) sua ciência de que o presente instrumento substitui e revoga todos e quaisquer impressos promocionais, quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste contrato;

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

c) **que tem ciência de que o empreendimento “CONDOMÍNIO MONOGRAM” foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO previsto no artigo 31-A à 31-F da Lei nº4.591/1964, introduzidos pela Lei nº10.931/2004, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da VENDEDORA e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação e à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes.**

Oportunamente, a VENDEDORA convocará a realização de uma assembleia geral de construção para a eleição da primeira comissão de representantes;

d) que concorda expressamente de que a VENDEDORA poderá obter financiamento para custeio parcial da construção junto a qualquer agente financeiro, dando ao mesmo, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste, bem como ceder-lhe fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;

e) que concorda(m) com a eventual securitização dos créditos decorrentes deste instrumento, junto às empresas a serem escolhidas pela VENDEDORA;

f) que expressamente concorda(m) que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela VENDEDORA junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento;

g) que desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas e ainda a apresentar, à qualquer tempo, mediante solicitação da VENDEDORA, documentação relativa a sua comprovação de renda, uma vez que se trata de venda com pagamento diferido;

h) que as plantas, das unidades autônomas e das vagas distribuídas no subsolo, nos moldes do projeto construtivo aprovado perante a autoridade municipal, os acabamentos e o Memorial Descritivo das partes comuns do condomínio são do conhecimento do(a,s) COMPRADOR(A,ES) e por ele(a,s) inteiramente rubricados e

Rubricas:VENDEDORA

COMPRADOR(A,ES)

aceitos, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades ou divergências constantes das ilustrações e folhetos que lhe foram apresentadas poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue;

i) que tem ciência de que o projeto aprovado junto a PMSP os materiais, equipamentos, mobiliário e acabamentos previstos no memorial descritivo e mobiliário prevalecem, substituem e revogam todos e quaisquer impressos promocionais, quaisquer papéis, cartas, folhetos, meios eletrônicos (internet, mala direta), anúncios de propaganda e de venda, que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, os quais têm caráter meramente ilustrativo, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste contrato;

j) fica estipulado que as diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa (para mais ou para menos), das áreas totais e de fração ideal de terreno de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBr 12.721 e destes comparativamente às do projeto de execução, não darão à VENDEDORA, nem ao(à,s) COMPRADOR(A,ES), quaisquer direitos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra;

k) que está(ão) ciente(s) de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da unidade habitacional, salvo expresse ajuste entre as Partes, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à VENDEDORA, em cumprimento de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros em razão do que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) nomeia(m) e constitui(em) a VENDEDORA sua bastante procuradora, para representá-lo(s) perante os órgãos técnicos competentes, muito especialmente a Prefeitura da Municipalidade, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável;

l) que não são permitidas quaisquer alterações no projeto da unidade autônoma;

m) que lhe(s) foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração” e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do empreendimento. O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expressos nos folhetos são meramente enunciativos, de modo que o mesmo será executado

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

com “mudas”, cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja o nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas;

n) que está(ão) ciente(s) de que é expressamente proibido qualquer interferência direta na obra, quer seja em entendimento com mestre de obras ou encarregado, quer com operários a serviço da VENDEDORA ou subempreiteira que contratar e, bem assim, a entrada e permanência na obra sem autorização prévia e por escrito de profissional dela encarregado, sob pena de, no caso de desobediência a esta disposição contratual caracterizar-se infração contratual ensejadora de rescisão deste contrato, na forma anteriormente estabelecida;

o) que reconhece(m) e concorda(m) com o direito da VENDEDORA de colocar à venda as unidades ainda não transacionadas, assegurando-lhe o direito de utilização gratuita de áreas de uso comum do condomínio e/ou unidades não vendidas, até a venda da última unidade de sua propriedade, a exclusivo critério dela, para atendimento por seus corretores ou por profissionais por ela indicados, de interessados na aquisição das demais unidades;

p) que concorda(m) e permite(m) à VENDEDORA, a título gratuito, a colocação de luminosos e faixas de propaganda, com ou sem movimento, em qualquer posição nas áreas de uso comum e/ou em unidades não vendidas, para promoção e venda de unidades não transacionadas. Permite, ainda, a colocação de forma definitiva de luminoso ou placa promocional com o nome da VENDEDORA, em local a ser por ela escolhido, observando-se o padrão arquitetônico do edifício, as quais deverão ser mantidas e conservadas às expensas da VENDEDORA;

q) que em se tratando de mais de um COMPRADOR, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela VENDEDORA, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

r) que lhe(s) foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

s) que tem ciência e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto

Rubricas:VENDEDORA

COMPRADOR(A,ES)

deste, a VENDEDORA poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele(a,s) COMPRADOR(A,ES) nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SCPC e outros;

t) que tem ciência, concorda(m) e anui(em) de que a VENDEDORA indicará o primeiro síndico profissional ou NÃO para os 02 (dois) primeiros anos de mandato (biênio) que decorrer da data da expedição do 'Habite-se' do Condomínio, bem como em vista da necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o início de sua vida operacional, um perfeito serviço administrativo, compatível com o padrão adotado para o Edifício e com os serviços básicos a serem oferecidos, a VENDEDORA nomeará a primeira administradora do Edifício;

u) que tem ciência e concorda(m) que é permitida a locação por curta temporada, inclusive por meio de plataformas digitais, das unidades autônomas integrantes dos Setores Condominial Comercial e Condominial Residencial Studios, ambos da Torre NDK - Edifício "Professora Olga Calil Menah", somente.

v) que a VENDEDORA colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e a minuta da Convenção de Condomínio devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;

w) que tem ciência que em razão da sua estrutura e para o bom andamento e organização de seus trabalhos, a VENDEDORA, como regra geral, não efetua alienação de unidades sem a intermediação de um profissional legalmente habilitado, sendo certo que conforme expressamente divulgado pela VENDEDORA em seus veículos de comunicação/divulgação relativos ao empreendimento imobiliário objeto do presente instrumento, bem como no próprio estande de vendas, o COMPRADOR(A,ES) está(ão) plenamente ciente(s) de que é(são) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(is) pelo pagamento dos serviços que lhe(s) foram prestados pelos corretores autônomos e ou imobiliária intermediadora;

x) que reconhece(m) e concorda(m) que nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil, a comissão de corretagem incidente sobre o presente negócio será paga pelo(s) COMPRADOR(A,ES) diretamente ao corretor autônomo e ou à imobiliária intermediadora;

Rubricas:VENDEDORA

COMPRADOR(A,ES)

y) que o(s) COMPRADOR(A,ES) foi(ram) expressamente informado(s) do Valor Total do Negócio Imobiliário ora celebrado, o qual é composto pelo preço de aquisição da unidade autônoma e o valor da comissão de corretagem devida, nunca tendo transparecido que a aquisição da unidade autônoma poderia ocorrer por valor inferior ao todo informado;

z) que embora os valores da intermediação não integrem o preço da unidade autônoma ora compromissada, tem ciência o(s) COMPRADOR(A,ES) de que tem direito ao recebimento das notas fiscais ou recibos de pagamento de autônomo (RPA) de todos os corretores (pessoas físicas ou jurídicas) para os quais pagar valores de intermediação, de forma que, com referidas notas fiscais/recibos, os valores em questão poderão ser somados ao valor total do bem, como seu custo de aquisição, para fins de imposto de renda e eventual apuração futura de lucro imobiliário;

aa) que está(ão) de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações, dentre outros.

21.2. Declara(m), ainda, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ter(em) pleno conhecimento da futura convenção de empreendimento “**Condomínio MONOGRAM**” com a qual está(ão) de pleno acordo e se obriga(m) a respeitá-la fielmente, por si ou sucessores, a qualquer título, bem como o regulamento interno que for aprovado pelos Condôminos.

21.3. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) poderá(ão) locar a unidade autônoma objeto do presente instrumento (apartamento), inclusive por meio de plataformas digitais por períodos curtos, e desde que observadas as disposições da Convenção “**CONDOMÍNIO MONOGRAM**”, levando sempre ao conhecimento da administração “**Condomínio Monogram**” os dados do(s) locatário(s) (qualificação completa, e-mail, endereço e origem) e o período de ocupação através de e-mails a serem encaminhados ao respectivo subsíndico e com cópia para a Administradora do “Condomínio”, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

21.4. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) será(ão) responsável(is) perante o “Condomínio” por todos os danos e prejuízos causados por si, seus familiares, seus prepostos, seus funcionários, locatários (inclusive ocupantes de locação por curto período), seus visitantes, etc. em quaisquer partes comuns, instalações e equipamentos do “Condomínio” e/ou nas unidades autônomas de outros Condôminos, correndo por sua

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos, indenizações ou alterações que se fizerem necessárias.

21.5. O(A,S) COMPRADOR(A,ES) obriga(m)-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todos os artigos e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno do “**Condomínio MONOGRAM**” que vier a ser aprovado.

21.5.1. Nos contratos de venda, promessa de venda, promessa de cessão, bem como, locação ou empréstimo de uso de qualquer Unidade Autônoma a terceiro, o(a,s) COMPRADOR(A,ES), locador ou cedente, deverá constar declaração expressa, na qual o(a,s) COMPRADOR(A,ES), compromissário comprador, promitente cessionário, cessionário locador ou ocupante, declare que tem pleno conhecimento dos termos da Convenção e do Regulamento Interno “Condomínio” que vier a ser aprovado, e que se compromete por si, bem como, seus dependentes e sucessores, a cumpri-los fielmente, por cujos atos continuarão responsáveis.

CAPÍTULO 22 – PRAZO DE CARÊNCIA

22.1. A incorporação do empreendimento “**Condomínio MONOGRAM – TORRE NDK – “EDIFÍCIO OLGA CALIL MENAH”**” foi submetida ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro do memorial de incorporação (o que se deu em 04 de julho de 2023), dentro do qual poderá a VENDEDORA desistir de sua realização caso não sejam alienadas 70% (setenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento e/ou caso não seja obtido o financiamento à produção junto a alguma instituição financeira, tudo conforme o artigo 34 da Lei nº 4.591/64 e artigo 121 do Código Civil.

22.1.1. Ocorrendo tal desistência, a VENDEDORA fará a devida comunicação o(a,s) COMPRADOR(A,ES), disponibilizando a este(a,s) todos os valores pagos, corrigidos monetariamente pelo índice eleito neste instrumento, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do decurso do prazo indicado na cláusula 23.1. acima.

22.1.2. Havendo a desistência do empreendimento, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, retornando os contratantes ao *status quo ante*, sem cominação de penalidade de lado a lado.

CAPÍTULO 23 – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

23.1. Nas relações que implicarem no acesso, recebimento, processamento, transmissão, tratamento e/ou transferência internacional de dados de caráter pessoal, as Partes deverão:

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

a) cumprir as leis de privacidade de dados em relação ao tratamento de dados pessoais objeto deste Contrato, naquilo que for aplicável;

b) tratar os dados de caráter pessoal a que tenham acesso, com a exclusiva finalidade de cumpri-lo, sempre em conformidade com os critérios, requisitos e especificações qualificadas e descritas na relação entre as Partes, sem a possibilidade de utilizar esses dados para finalidade distinta;

c) não divulgar a terceiros os dados de caráter pessoal a que tenham tido acesso, salvo mediante prévia e expressa autorização de qualquer das Partes;

d) manter em absoluto sigilo todos os dados de caráter pessoal e informações que lhe tenham sido confiados, obrigação esta que subsistirá inclusive após o término da relação estabelecida entre as Partes;

e) não tratar dados pessoais em local diferente do estabelecido pelas Partes;

f) colaboração mútua para garantir o integral cumprimento das disposições previstas nas leis de proteção de dados pessoais.

23.1.1. Para os propósitos deste contrato, "dados de caráter pessoal" significam todas as informações acessadas ou recebidas pelas Partes em qualquer forma tangível ou intangível referente, ou que pessoalmente identifiquem ou tornem identificáveis, qualquer empregado, cliente, agente, usuário final, fornecedor, contato ou representante da VENDEDORA.

23.1.2. DO COMPARTILHAMENTO DE DADOS COM TERCEIROS. As Partes poderão comunicar ou transferir em parte ou na sua totalidade os Dados Pessoais a entidades públicas e/ou privadas sempre que tal decorra de obrigação legal e ou seja necessário para cumprimento deste ou outras disposições do presente contrato, ficando as Partes expressamente cientes de tal procedimento, tais como mas não se limitando à empresa de assessoria ao crédito e ou assessoria ao repasse bancário, CONSTRUTORA do empreendimento, administradora do futuro condomínio, seus prepostos e prestadores de serviços de gestão em atendimento ao cliente.

23.1.3. As Partes garantem, salvo impedimento legal, a salvaguarda dos direitos de terem acesso aos dados pessoais que lhe digam respeito, bem como do direito à portabilidade dos dados e, ainda, o direito de retirar consentimento em qualquer altura, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado com base no cumprimento de obrigações legais ou com base no consentimento previamente

Rubricas: **VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)

dado, e o direito de reclamação sobre o tratamento de dados junto da ANPD – Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

23.1.4. VIOLAÇÃO DE DADOS PESSOAIS: Em caso de violação de dados pessoais, as Partes, em comum acordo, deverão decidir quem irá se comprometer a notificar a ocorrência à ANPD – Autoridade Nacional de Proteção de Dados nos termos e condições previstos na lei.

23.1.4.1. Toda interação com agentes públicos deve se dar, tão somente, em estrita conformidade com este contrato, e sempre com prévia e expressa anuência da outra Parte, sob pena das cominações legais e contratuais cabíveis. As Partes deverão comunicar, uma a outra, acerca de todas as atividades e andamentos relacionados e poderão exigir os respectivos comprovantes de suporte.

CAPÍTULO 24 –DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente.

24.2. Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o(a,s) COMPRADOR(A,ES) declara(m) estar de acordo:

- (i)* Quadro Resumo
- (ii)* Planta da Unidade Autônoma objeto deste instrumento;
- (iii)* Plantas do Térreo, 1º Pavimento, 1º e 2º Subsolos (vagas) e Pavimento Lazer (17º);
- (iv)* Anexos I e II (Memorial Descritivo e Descritivo de Mobiliário Áreas Comuns).

24.3. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

Rubricas:**VENDEDORA**

COMPRADOR(A,ES)