

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**  
**Rua Stefano Baruffi nº 1.127 – Jardim Anhanguera – Ribeirão Preto – S.P.**

**UNIDADE: 76**

**VAGA GARAGEM: 29**

---

**QUADRO RESUMO**

**INTEGRANTE DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E  
OUTRAS AVENÇAS**

---

**ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDORA:**

**MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 15.252.700/0001-40, com sede na Avenida Senador Cesar Vergueiro, 960 – sala 2 – Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, com seu contrato social firmado em 10 de janeiro de 2012, registrado na JUCESP sob nº. 3522618337-7 em 24/01/2012, e instrumento particular de alteração e ratificação contratual datado de 20 de julho de 2012, registrado na JUCESP sob o nº. 249.834/12-1 em 24/07/2012.

---

**ITEM 02 – PROMISSÁRIA COMPRADORA:**

Nome: **ALESSANDRA TAKATA**

Nacionalidade: Brasileira

Estado civil: Casada

Endereço: Rua Guarujá, 341 – apto 103 – Jardim Paulista – CEP.: 14090-283

Profissão: Empresaria

RG: 33.560.733-0 SSP/SP

CPF/MF: 327.154.278-32

---

**ITEM 03 – CONSTRUTORA:**

**A COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 00.161.955/0001-20, com sede na Rua Cavalheiro Torquato Rizzi, 645 – Ribeirão Preto – SP.

---

**ITEM 04 – OBJETO:**

4.1 - Apartamento nº 76, situado no 7º andar, cabendo uma vaga de garagem de nº 29, parte integrante do RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE, situado na Rua Stefano Baruffi, 1.127 – Jardim Anhanguera – Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, cujas áreas estão descritas nos Capítulo 2, item 2.2. e 2.3. do Compromisso de Venda e Compra.





COMPRADORA:

Alessandra Takata

ALESSANDRA TAKATA



TESTEMUNHAS:

NOME:

RG:

NOME:

RG:



# CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS “CONTRATO PADRÃO”

### O COMPROMISSO

A PROMITENTE VENDEDORA, denominada **MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 15.252.700/0001-40, com sede na Avenida Senador Cesar Vergueiro, 960 – sala 2 – Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente VENDEDORA, promete vender ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), doravante denominado(s) simplesmente COMPRADOR, que se obriga(m) a comprar, uma das unidades integrantes do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**”, com a especificação e características constantes no **QUADRO RESUMO** deste contrato, o que é feito nas condições seguintes;

### APROVAÇÕES, REGISTROS E DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### Capítulo 1 - APROVAÇÕES E REGISTROS

**1.1 - INCORPORAÇÃO** - Nos termos da Lei no 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto no 55.815, de 8 de Março de 1965, com as alterações introduzidas pela Lei no 4.864, de 29 de Novembro de 1965, e Lei nº 10.931, de 03 de agosto de 2.004, a VENDEDORA, promoveu a incorporação do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**”, que se situará na Rua Stefano Baruffi, 1.127, na Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº **R.3/142938** na matrícula nº **142.938** de **02/07/2012 (INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO)** nos termos do instrumento particular de incorporação de condomínio datado de 23 de julho de 2012, com registros anteriores R.8/5029, R.6/13792, R.6.6/13793, R.6/13794, R.5/43147 e R.6/43148 de 21/12/2011 de 18/12/2.008 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto -SP. Nos termos do contrato social firmado em 10 de janeiro de 2012, registrado na JUCESP sob nº. 3522618337-7 em 24/01/2012, e instrumento particular de alteração e ratificação contratual datado de 20 de julho de 2012, registrado na JUCESP sob o nº. 249.834/12-1 em 24/07/2012, onde a proprietária **A COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 00.161.955/0001-20, com sede na Rua Cavalheiro Torquato Rizzi, 645 – Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, transferiu o imóvel desta matrícula a título de incorporação para a integralização de capital social, em favor da empresa **MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 15.252.700/0001-40, com sede na Avenida Senador Cesar Vergueiro, 960 – sala 2 – Ribeirão Preto – Estado de São Paulo.

**1.2 - PROJETO DE CONSTRUÇÃO** – A construção do empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - SP, nos termos do Alvará número 42.966, emitido em 14 de junho de 2012 extraído do processo número 02 2012 021202 8, que receberá a denominação de “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**”.

#### Capítulo 2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**2.1 - O EMPREENDIMENTO:** O “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**” é constituído por um edifício de 13 (treze) pavimentos, sendo 01 (um) subsolo/piso garagem/acesso, térreo, 10 (dez) pavimentos tipo e o ático, assim distribuídos e caracterizados:

- a) - 1º. Pavimento ou subsolo/piso garagem/acesso: Onde se localizarão 55 (cinquenta e cinco) vagas de garagem, 11 (onze) armários, 05 (cinco) vagas para motos, guarita secundária, acesso de pedestres veículos e reservatório pluvial;
- b) - 2º. Pavimento ou térreo: Onde se localiza 34 (trinta e quatro) vagas de garagem, sendo 01 (uma) vaga destinada ao uso de portadores de necessidades especiais, área para lixo, medidores, pátio de lazer descoberto, 2 (duas) churrasqueiras, depósito de lixo, depósito de material de limpeza, copa, 2 (dois) vestiários para funcionários, sala infantil, sala adulto, sala jovem com depósito, salão de festas com copa 03 (três) sanitários, guarita principal com banheiro, caixa de escadas, elevadores, hall de circulação e 08 (oito) apartamentos residenciais;
- c) - Do 3º. Ao 12º. Pavimentos ou do 1º. Ao 10º. Andar, onde se localizarão o hall de circulação, caixa de escadas, elevadores e 8 (oito) apartamentos.

d) - 13º Pavimento ou ático, onde se localizarão o ático, barrilete, casa de máquinas e o reservatório superior.

e) - As unidades autônomas, em número de 88 (Oitenta e oito), estarão assim designadas e distribuídas nos pavimentos e andares:

**TÉRREO OU 2º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08.

**1º ANDAR OU 3º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18.

**2º ANDAR OU 4º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28.

**3º ANDAR OU 5º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38.

**4º ANDAR OU 6º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48.

**5º ANDAR OU 7º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58.

**6º ANDAR OU 8º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68.

**7º ANDAR OU 9º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78.

**8º ANDAR OU 10º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88.

**9º ANDAR OU 11º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98.

**10º ANDAR OU 12º PAVIMENTO:** Apartamentos nºs. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108.

fls. 128

### 2.3 - ÁREAS DAS UNIDADES

a) - O Apartamento número 01 possuirá a área privativa de 48,130 metros quadrados e a área comum de 25,758 metros quadrados, totalizando a área de 73,888 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,007719143 do terreno e das coisas comuns.

b) - Os Apartamentos de números 02, 03, 06 e 07 possuirão a área privativa de 67,690 metros quadrados e a área comum de 36,057 metros quadrados, totalizando a área de 103,747 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010805758 do terreno e das coisas comuns.

c) - Os Apartamentos números 04 e 05 possuirão a área privativa de 66,270 metros quadrados e a área comum de 36,281 metros quadrados, totalizando a área de 102,551 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010872866 do terreno e das coisas comuns.

d) - O Apartamento número 08 possuirá a área privativa de 65,380 metros quadrados e a área comum de 35,765 metros quadrados, totalizando a área de 101,145 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010718135 do terreno e das coisas comuns.

e) - Os Apartamentos a partir do 3º pavimento ou 1º andar com finais 1 e 8 possuirão a área privativa de 61,540 metros quadrados e a área comum de 35,214 metros quadrados, totalizando a área de 96,754 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010552973 do terreno e das coisas comuns.

f) - Os Apartamentos a partir do 3º pavimento ou 1º andar com finais 2, 3, 6 e 7 possuirão a área privativa de 62,130 metros quadrados e a área comum de 35,573 metros quadrados, totalizando a área de 97,703 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010660763 do terreno e das coisas comuns.

g) - Os Apartamentos a partir do 3º pavimento ou 1º andar com finais 4 e 5 possuirão a área privativa de 62,870 metros quadrados e a área comum de 35,985 metros quadrados, totalizando a área de 98,855 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010784200 do terreno e das coisas comuns.

### 2.4 - CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES

a) - O apartamento números finais 01 confrontará pela frente com o hall social, fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o hall de circulação e lado esquerdo com o apartamento número 02.

b) - O apartamento números finais 08 confrontará pela frente com o hall social, fundos com áreas comuns do condomínio, lado direito com o apartamento número 07 e lado esquerdo com o hall de circulação.

c) - Os apartamentos números finais 1, confrontarão pela frente com o hall de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento número final 8 do andar e lado esquerdo com o apartamento número final 2 do andar.

d) - Os apartamentos números finais 2, confrontarão pela frente com o Hall de circulação e apartamento número final 1 do andar; fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Stéfano Baruffi; lado direito com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com o apartamento número final 3 do andar.

e) - Os apartamentos números finais 3, confrontarão pela frente com o hall de circulação e apartamento número final 4 do andar; fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Stefano Barufi, lado direito com o apartamento número final 2 do andar, e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

f) - Os apartamentos números finais 4, confrontarão pela frente com o hall de circulação e elevadores; fundos com áreas comuns do condomínio, lado direito com o apartamento número final 3 do andar, e lado esquerdo com o apartamento número final 5 do andar.

g) - Os apartamentos números finais 5, confrontarão pela frente com o hall social e caixa de escadas; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento número final 4 do andar, e lado esquerdo com o apartamento número final 6 do andar.

h) - Os apartamentos números finais 6, confrontarão pela frente com o Hal de circulação e apartamento número final 5 do andar; fundos com a garagem do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento número final 7 do andar.

i) - Os apartamentos números finais 7, confrontarão pela frente com o hall de circulação e apartamento número final 8 do andar; fundos com a garagem do condomínio; lado direito com o apartamento número final 6 do andar, e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

j) - Os apartamentos números finais 8, confrontarão pela frente com o hall social; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento número finais 7 do andar, e lado esquerdo com o apartamento número final 1 do andar.

## 2.5 - GARAGEM

a) - A garagem do edifício estará situada no 1º Pavimento ou subsolo/piso garagem/acesso e 2º Pavimento ou térreo, comportará um total de 88 (oitenta e oito) vagas de garagem determinadas para estacionamento de veículos, 01 (uma) vaga de garagem destinada para a utilização de portadores de necessidades especiais.

b) - Cabendo a cada apartamento 01 (uma) vaga de garagem, conforme localização determinada no projeto aprovado pela Municipalidade local.

## 2.6 - ÁREA DAS VAGAS

a) - As vagas de garagem números: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 89, possuirão a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de 1,088 metros quadrados, totalizando a área de 13,588 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,000325977 do terreno e das coisas comuns.

b) - As vagas de garagem números: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44, possuirão a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de 3,626 metros quadrados, totalizando a área de 16,126 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,001086591 do terreno e das coisas comuns.

c) - A vaga de garagem de número: 55 possuirá a área privativa de 13,700 metros quadrados, incluída nesta 01 (um) armário, e a área comum de 3,974 metros quadrados, totalizando a área de 17,674 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,001190904 do terreno e das coisas comuns.

d) - As vagas de garagem números: 45, 46, 47, 48 e 49, possuirão a área privativa de 14,950 metros quadrados, incluída nesta 1 (um) armário, e a área comum de 4,336 metros quadrados, totalizando a área de 19,286 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,001299563 do terreno e das coisas comuns.

e) - As vagas de garagem números: 50, 51, 52, 53 e 54, possuirão a área privativa de 16,225 metros quadrados, incluída nestas vagas 01 (um) armário e 01(uma) vaga para motocicleta, e a área comum de 4,706 metros quadrados, totalizando a área de 20,931 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,001410395 do terreno e das coisas comuns.

**2.7 - VINCULAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM** - As vagas de garagem são acessórias para estacionamento de veículo de passeio de tamanho pequeno, médio e grande, cabendo a cada apartamento as seguintes vagas:

APTO	VAGA								
1	14	2	1	3	2	4	3	5	4
7	6	8	7	11	8	12	9	13	10
15	12	16	13	17	89	18	57	21	58
23	60	24	61	25	62	26	63	27	64
31	66	32	67	33	68	34	69	35	70
37	72	38	73	41	74	42	75	43	76
45	78	46	79	47	15	48	80	51	81
53	83	54	84	55	85	56	16	57	17
61	87	62	88	63	49	64	50	65	20
67	22	68	23	71	24	72	25	73	26
75	28	76	29	77	30	78	31	81	32
83	34	84	35	85	36	86	37	87	38
91	40	92	41	93	42	94	43	95	44
97	46	98	47	101	48	102	18	103	19
									104 51

105 52 106 54 107 54 108 55

**2.8 - ÁREAS DO CONDOMÍNIO** - O CONDOMUÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE será constituído por uma parte consubstanciada nas coisas e áreas de uso comum dos condôminos do edifício, indivisíveis e inalienáveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do edifício, as quais pela sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, de forma especial as seguintes: o terreno onde será construído o edifício, as fundações, a estrutura, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado e o telhado; as paredes do edifício, com exceção das internas das utilidades autônomas, que não as dividam com as partes e coisas comuns; a fachada e seus ornamentos, exceto as janelas, venezianas e persianas, os halls, as escadas, os patamares do edifício, os encanamentos troncos de água, luz, gás, telefone e esgoto, lixo, as calhas e condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados às dependências e propriedade de uso comum, inclusive seus terminais, 01 (uma) vaga de garagem destinada ao uso de portadores de necessidades especiais, reservatório pluvial 02 (duas) guaritas, acessos de escada e elevadores, área para lixo, medidores, pátio de lazer, 02 (duas) churrasqueiras, depósito de lixo, depósito de material de limpeza, copa, 02 (dois) vestiários para funcionários, sala infantil, sala adulto, sala jovem com depósito, salão de festas com copa, 03 (três) sanitários, e todas as demais coisas desde que não especificadas como sendo de propriedade autônoma e exclusiva, e outra parte consubstanciada nas coisas de uso privativo de cada condômino do edifício, que são os apartamentos residenciais, já descritos.

### **Capítulo 3 - PREMISSAS DA CONTRATAÇÃO**

**3.1 - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO** – Este contrato atenderá a sua função social desde que seja cumprido pelas partes, tal como convencionado, pois, assim ocorrendo, possibilitará a reunião dos recursos necessários para a execução do empreendimento, de um lado, e a entrega das unidades para a coletividade dos compradores, de outro.

**3.2 - EQUILÍBRIOS ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO** – A presente negociação é feita no pressuposto de que os índices de reajuste eleitos neste contrato expressem a real variação dos custos ou preços, conforme o caso, e que seja possível a cobrança dos reajustes dos valores contratuais na forma e periodicidade pactuadas. Em vista do propósito das partes de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato até o seu final cumprimento, convencionam que a sistemática de reajustes estabelecida não se alterará pela superveniência de qualquer norma, plano econômico, ou de qualquer norma instituidora de pré-fixação ou congelamento de preços, que permanecerá em pleno vigor, sem qualquer solução de continuidade, reconhecendo-se que este é um ato jurídico perfeito.

**3.3 - OBTEÇÃO DE FINANCIAMENTO PELA VENDEDORA** – Para permitir a execução e a viabilização do referido edifício, a VENDEDORA firmará com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante designada CEF ou outra Instituição Financeira participante do Sistema Financeiro de Habitação neste ato designada SFH, contrato de abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças e, em decorrência deste, o terreno e as unidades aí edificadas, inclusive a que é objeto deste instrumento, foram dados em primeira hipoteca. Assim sendo, o(s) COMPRADOR(es) aceita(m) e tem ciência de que o imóvel deste Instrumento Particular encontra-se hipotecado em 1º grau, a favor da CEF ou outra Instituição de Credito do SFH, como garantia pelo empréstimo destinado a produção do imóvel acima mencionado, e que a VENDEDORA estará providenciando a liberação do gravame hipotecário.

Parágrafo Primeiro: O(s) COMPRADORE(s), tem ciência de que:

- O imóvel objeto deste instrumento particular poderá ser hipotecado em primeiro grau a favor da CEF ou da SFH, como garantia pelo empréstimo designado a produção do imóvel deste instrumento.
- O CREDOR HIPOTECÁRIO, somente liberará o gravame hipotecário fiduciário mediante o recebimento da importância relativa a dívida da unidade/fração ideal objeto deste instrumento.
- A cobrança das importâncias relativas aos pagamentos ajustados neste instrumento será feita pela CEF ou pelo SFH, no endereço constante do Quadro Resumo, eleito para ao envio dos boletos;
- A eventual amortização extraordinária, parcial ou total do saldo do preço, ajustado no presente instrumento, também deverá ser obrigatoriamente realizada diretamente à CEF ou a SFH.

### **Capítulo 4 - DO PENHOR DOS CREDITOS**

**4.1 - O(s) PROMISSÁRIO(s) COMPRADOR(es) declara(m) que está(ão) ciente(s) de que a VENDEDORA, cedem, nos termos do artigo 1453 do Código Civil, nesta data, em penhor à CEF ou SFH, todos os**

créditos mencionados na clausula quarta, dentre as quais está incluído o crédito relativo ao instrumento firmado por ele, COMPRADOR(es), que deverá(ão) ser pagos pelo(s) COMPRADOR(es), diretamente à CEF ou SFH, os créditos cedidos em penhor serão cobrados pela CEF ou pelo SFH, cujo produto será destinado a amortização de dívida decorrente do financiamento concedido pelo aos VENDEDORES para a construção do empreendimento em questão.Também integra a garantia pignoratícia constituída em favor da CEF ou da SFH a parcela anual correspondente a correção monetária do período, cujo valor será apresentado pela VENDEDORA à CEF ou à SFH, para cobrança.

## **Capítulo 5 - DA PARTICIPAÇÃO DO CREDOR CEF ou SFH.**

**5.1** - A CEF ou SFH comparece(m), neste ato, para receber o penhor dos créditos relativos ás parcelas de pagamento decorrentes das unidades comercializadas, para acompanhar e fiscalizar o cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra e para tomar ciência dos termos do presente compromisso, não implicando o seu comparecimento em:

- a) Qualquer garantia ou promessa de financiamento para os promitentes compradores;
- b) Concordância com as estipulações contratuais avençadas entre o(s) comprador(es) e os vendedor(es);
- c) Reconhecimento dos direitos e obrigações contratados entre o (s) comprador(es) e os vendedores.
- d) Aceitação expressa ou tácita das clausulas e condições constantes do presente instrumento;
- e) Responsabilidade pela construção do empreendimento, solidez, e segurança da construção, bem como qualquer vício ou defeito de construção.

TODA alteração, cessão ou rescisão do presente compromisso, deverá ser submetida ao CREDOR – CEF ou SFH para ciência.

## **Capítulo 6 - DA CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO Á PRODUÇÃO PELO CREDOR**

**6.1** - O(s) COMPRADOR(es) declaram que está(ão) ciente(s) e concorda(m) que Pelo Instrumento Particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com Garantia hipotecária e outras avenças, firmado em data e registrado conforme número e matrícula constante do neste instrumento e com registro no serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, na qualidade de CREDOR, concedeu à VENDEDORA crédito destinado a construção do empreendimento imobiliário aqui tratado, com gravame de primeira e única hipoteca fiduciária abrangendo todas as benfeitorias e acessões nele existentes ou que venham a existir, incluindo-se a unidade que está sendo adquirida, conforme Quadro Resumo que faz parte integrante deste Contrato.

## **Capítulo 7 – OUTORGА DA ESCRITURA**

**7.1** - O(s) COMPRADOR(es) declara(m) que está(ão) cientes de que o CREDOR HIPOTECÁRIO CEF ou SFH, somente liberará a unidade habitacional ora comercializada do gravame constituído, após a quitação do saldo devedor correspondente, junto ao CREDOR HIPOTECÁRIO CEF ou SFH, sendo que a outorga da escritura definitiva de venda e compra livre de ônus hipotecário dependerá também de quitação do saldo devedor correspondente junto ao CREDOR HIPOTECARIO CEF ou SFH.

## **Capítulo 8 - SOBRE A HIPOTECA DO IMÓVEL**

**8.1** - O(s) COMPRADOR(es) tem pleno conhecimento e concorda(m) expressamente, que para a obtenção de financiamento imobiliário junto ao CREDOR, para pagamento do saldo devedor correspondente á unidade habitacional comercializada, terá(ão) que atender integralmente todas as exigências da CEF ou SFH, no que concerne a sua política de crédito, notadamente quanto ao cadastro, valores do negócio, comprovação, comprometimento e componentes de renda, que estiverem vigorando no momento da contratação.

Parágrafo primeiro: Serão consideradas as taxa de juros efetiva e demais condições de financiamento imobiliários que estejam vigentes no momento da contratação junto ao CREDOR CEF ou SFH.

Parágrafo segundo: Após aprovação da proposta de financiamento perante a CEF ou SFH, o(s) comprador(es) declara(m) que estão ciente(s) de que deverá(ão) abrir e manter uma conta corrente perante a CEF ou SFH.

## **Capítulo 9 - DO PREÇO (CONDIÇÕES GERAIS E REAJUSTES)**

**9.1 - PREÇO** - O preço ajustado para a venda e compra da unidade é o constante do Quadro Resumo e refere-se ao valor da fração ideal e da construção, com caráter de produção de bem para entrega futura. O preço é certo para pagamento antecipado, mas o comprador declara ser seu interesse a aquisição de forma parcelada. A VENDEDORA concede ao(s) COMPRADOR(es) direito de pagá-lo parceladamente, estabelecendo como condição essencial do parcelamento o reajuste do saldo do preço e a cobrança de juros, o que é aceito pelo(s) COMPRADOR(es).

**9.2 - ÍNDICES DE REFERÊNCIA PARA O CÁLCULO DO REAJUSTE** – Tendo em vista que na data de vencimento das parcelas é possível que não se tenha conhecimento do índice referente ao último mês, o cálculo do reajuste dos valores contratuais será feito tomando por referência o índice de 2 (dois) meses anteriores ao mês base de assinatura deste contrato, e o índice de 2 (dois) meses anteriores ao pagamento das parcelas. O valor atualizado das prestações deverá ser de conhecimento do(s) COMPRADOR(es) e aplicados nos valores dos boletos bancários emitidos pela VENDEDORA, dispensando qualquer comunicação ou conforme determinado no Quadro Resumo.

**9.3 - ÍNDICES SUBSTITUTIVOS** - Em caso de extinção, restrição legal ou qualquer forma que impossibilite a utilização do índice eleito neste contrato para o reajuste das prestações, estes serão feitos de acordo com a variação dos índices substitutivos indicados no Quadro Resumo, na ordem de nomeação ou o aplicável conforme legislação, sem qualquer solução de continuidade nos reajustes.

**9.4 - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS** - O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do saldo devedor somente poderá ser feito desde que o(s) COMPRADOR(es) esteja adimplente com suas obrigações e no dia de aplicação integral do índice, com o valor reajustado até aquela data. Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial ou antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, deverá ser feito na ordem inversa das prestações, ou seja, amortizando as parcelas do final para o início, pelo valor integral das parcelas (não fracionado), e desde que as parcelas antecipadas representem o valor mínimo de 10% (dez por cento) do saldo devedor; a antecipação não representará novação ou modificação do presente instrumento e nem tampouco implicará na antecipação do prazo para conclusão da obra ou outorga da escritura definitiva.

## **Capítulo 10 - FINANCIAMENTO/REPASSE**

**10.1** - Os COMPRADOR(es) se obriga(m) a entregar os documentos necessários para o financiamento da Caixa Econômica Federal – CEF ou outra instituição de crédito que for indicada, no momento em que forem exigidos pela VENDEDORA, num prazo de 10 (dez) dias, após ser(em) notificado(s), bem como se submeter(em) aos trâmites e as aprovações necessárias, de forma a garantir que os recursos sejam disponibilizados de imediato à VENDEDORA, se comprometendo a assinar todos os demais documentos exigidos para a realização do financiamento num prazo de 30 (Trinta) dias, após ser notificado pela Instituição de Crédito, conforme consta no Quadro Resumo.

**10.2** - Todas as despesas com a obtenção do financiamento, correrão por conta dos COMPRADOR(es). Caso não sejam cumpridos os termos da presente cláusula, o contrato poderá ser rescindido.

**10.3** – Todas as despesas cartorárias para registro do Contrato de Financiamento serão por conta do(s) COMPRADOR(es), bem como o pagamento do ITBI.

## **Capítulo 11 - MORA E INADIMPLEMENTO - PENALIDADES E RESCISÃO**

**11.1 - MORA** - A impontualidade do(s) COMPRADOR(es) no pagamento de qualquer valor devido por força deste instrumento acarretará, independente de prévio aviso ou notificação, a imediata incidência de:

a) - Reajuste dos valores em débito até a data de seu efetivo pagamento, segundo a variação do índice que esteja sendo adotado, calculado "pro rata tempore", ou seja, aplicação por dia de atraso de 1/30 (um trinta avos) da última variação mensal conhecida;

b) - multa moratória de 10% (dois por cento) a.m. sobre o valor do débito em atraso;

c) - juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

d) - despesas, emolumentos, taxas despendidas com a cobrança, e honorários advocatícios, desde já prefixados em 10% na fase extrajudicial e 20% na fase judicial.

**11.2** - O simples pagamento do principal, reajustado, sem os acréscimos mencionados, não exonerará o(s) COMPRADOR(es) da responsabilidade de liquidá-los, continuando em mora para todos os fins legais e

contratuais. Fica reconhecida a liquidez e certeza de tais valores e assegurado à VENDEDORA o direito de cobrá-los pela via executiva. Se o(s) COMPRADOR(es) pretender(em) purgar a mora deverá fazê-lo juntamente com o pagamento dos encargos, os quais incidirão sobre o valor das prestações em atraso, atualizadas monetariamente.

**11.3 - INADIMPLEMENTO** - Em caso de inadimplemento do(s) COMPRADOR(es), os direitos à fração ideal do terreno e à parte construída adicionada responderão pelo débito (vencido e a vencer). Nessa hipótese, depois de notificar o(s) COMPRADOR(es), a VENDEDORA poderá considerar rescindido este contrato, conforme mencionado e corrigidas conforme reajustes estipulados neste instrumento.

**11.4** - Este contrato também se rescindirá, a critério da VENDEDORA:

- a) - Por infração a qualquer cláusula contratual, se, depois de notificado(s), o(s) COMPRADOR(es) não suprir(em) a falta;
- b) - se o(s) COMPRADOR(es) ceder(em) os direitos e obrigações do contrato sem a prévia anuência da VENDEDORA;
- c) - se contra o(s) COMPRADOR(es) for(em) promovida(s) qualquer medida judicial que venha a atingir os direitos e obrigações do contrato;
- d) - na hipótese de insolvência do(s) COMPRADOR(es).

**11.5** - A falta de aplicação dos capítulos penais e resolutórios previstos neste contrato, será havida sempre como liberalidade da VENDEDORA, não implicando em novação e nem gerando ao(s) COMPRADOR(es) quaisquer direitos ou pretensões. A aplicação dos mesmos poderá se dar a qualquer tempo, enquanto subsistir mora ou inadimplemento.

## **Capítulo 12 - DA CONSTRUÇÃO / DAS OBRAS**

**12.1** - As obras serão executadas conforme o projeto arquitetônico, o memorial descritivo e os documentos constantes do Memorial de Incorporação arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, os quais ficam fazendo parte integrante deste contrato como se aqui estivessem transcritos.

**12.2** - A VENDEDORA poderá alterar o projeto em razão da imposição de boas normas técnicas de execução de obras, por determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, independentemente de qualquer consulta ao(s) COMPRADOR(es), sendo admitida tolerância de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos nas medidas e áreas do imóvel e das partes comuns, dentro da qual as partes não terão direito a qualquer indenização.

**12.3** - Não serão admitidas mudanças no projeto e nem nos acabamentos das unidades autônomas. A entrada ou permanência do(s) COMPRADOR(es) na obra dependerá de prévia autorização escrita de profissional credenciado pela VENDEDORA ou pela Construtora. É vedada a interferência direta do(s) COMPRADOR(es) na obra.

**12.4** - Somente serão permitidas visitas à obra, por parte do(s) COMPRADORES, com autorização expressa da Construtora e sempre na companhia do engenheiro da obra. Estas autorizações não serão concedidas durante os 90 (noventa) dias que antecederem a data de entrega final das unidades residenciais, pois os serviços de acabamento final têm sua execução prejudicada com a presença de elementos não envolvidos na obra.

## **Capítulo 13 - CONCLUSÃO DAS OBRAS**

**13.1** - A conclusão das obras e entrega das unidades estão previstas para a data indicada no Quadro Resumo. Os prazos estabelecidos para a entrega das obras terão uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes da impossibilidade de obtenção do "habite-se" por motivos alheios à vontade da VENDEDORA ou imputáveis às concessionárias, empresas públicas ou Corpo de Bombeiros, além de motivos de força maior, tais como, guerras, greves, revoluções, epidemias, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, e de embargos judiciais das obras. Em todos os casos supracitados, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades, inclusive da tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

**13.2** - O imóvel deverá ser entregue em condições de habitabilidade, conforme previsto no memorial descritivo.

**13.3 -** As ligações definitivas de água, luz, gás e telefone, competem ao(s) comprador(es), não impedindo a colocação das chaves à disposição.

**13.4 -** Nenhuma reclamação de atraso nas ligações pelas concessionárias de serviços públicos, ou pretensão referente a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das prestações do saldo devedor. POSSE, ESCRITURA E GARANTIAS.

## **Capítulo 14 - POSSE (COLOCAÇÃO DAS CHAVES À DISPOSIÇÃO)**

**14.1 - POSSE/CHAVES** – O(s) COMPRADOR(es) será(ao) imitido(s) na posse da unidade após a expedição do “habite-se”, no ato da quitação da PARCELA DO SALDO DO PREÇO, desde que esteja em dia com todas as suas obrigações. Em vista das diversas hipóteses previstas neste contrato, fica convencionado o que segue no tocante à entrega das chaves:

- a) - Se a VENDEDORA contratar financiamento para a construção do imóvel e a PARCELA DO SALDO DO PREÇO for quitada mediante o REPASSE do débito correspondente para o nome do(s) COMPRADOR(es), as chaves ser-lhe-ão entregues após assinatura do Contrato de Financiamento;
- b) - se o(s) COMPRADOR(es) obtiver(em) financiamento para a quitação da PARCELAS DAS CHAVES, estas lhe serão entregues no momento da escritura com financiamento;
- c) - se for implementada a alienação fiduciária do imóvel no momento da entrega das chaves, para garantia do saldo devedor, estas serão entregues ao(s) COMPRADOR(es) no momento do registro da alienação fiduciária em garantia no Registro de Imóveis;
- d) - se o(s) COMPRADOR(es) quitar(em) o valor da compra no ato ou antes da entrega das chaves, as mesmas ser-lhe-ão entregues na data contratualmente prevista;
- e) - se o(s) COMPRADOR(es) estiverem com suas parcelas contratadas e devidas à VENDEDORA totalmente e devidamente quitadas.

**14.2 -** No ato da entrega das chaves o(s) COMPRADOR(es) assinará(ão) o Termo de Vistoria e aceitação das obras, recebendo na ocasião o MANUAL DO PROPRIETÁRIO. Caso o(s) COMPRADOR(es) não atenda(m) a solicitação da VENDEDORA para vistoria e entrega das chaves, as mesmas serão colocadas à disposição por carta. As despesas relativas ao imóvel (condomínio, impostos, taxas, etc.) passarão a correr por conta do(s) COMPRADOR(es) a partir do registro da instituição e especificação do condomínio, mesmo que o recebimento das chaves pelo COMPRADOR seja retardado por atraso na liberação de eventual financiamento ou do implemento de obrigações que lhe incumbem. De qualquer forma, o atraso no recebimento das chaves não poderá ser superior a 90 (noventa) dias, sob pena de ensejar a rescisão do contrato.

**14.3 -** Caso a conclusão do imóvel ocorra antes da data prevista, as chaves somente serão entregues desde que o(s) COMPRADOR(es) pague(m) antecipadamente as parcelas vincendas até aquele evento, especialmente a PARCELA DO SALDO DO PREÇO. Por outro lado, caso a entrega das chaves ocorra posteriormente à data prevista, dentro da tolerância estabelecida neste contrato, todas as demais parcelas deverão continuar a serem pagas nos seus vencimentos, sem qualquer solução de continuidade, exceção feita à PARCELA DO SALDO DO PREÇO, a qual deverá ser paga na ocasião do evento, reajustada na forma pactuada.

## **Capítulo 15 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**15.1 -** As prerrogativas previstas neste instrumento, relativas á alienação fiduciária, não poderão ser exercidas pela VENDEDORA enquanto a unidade autônoma objeto deste contrato permanecer hipotecada ao CREDOR HIPOTECÁRIO, aplicando-se á espécie o disposto no artigo 125 do Código Civil, visando esclarecer os adquirentes de que não haverá concomitância de gravames sobre as unidades.

## **Capítulo 16 - ESCRITURA**

**16.1 -** Em vista das diversas hipóteses previstas neste instrumento, fica convencionado o que segue no tocante à escritura:

- a) se a VENDEDORA contratar financiamento para a construção do imóvel e, para a quitação da PARCELA DO SALDO DO PREÇO, for procedido o REPASSE do débito correspondente para o nome do(s) COMPRADOR(es), a escritura ser-lhe-á(ao) outorgada no momento do REPASSE;



- b) se a quitação da PARCELAS DAS CHAVES ocorrer mediante financiamento a ser obtido pelo(s) COMPRADOR(es), a escritura ser-lhe-á(ao) outorgada no momento da assinatura com o agente financeiro;
- c) se for implementada a alienação fiduciária do imóvel no momento da entrega das chaves, para garantia do saldo devedor, a outorga da escritura dar-se-á naquele ato;
- d) se o(s) COMPRADOR(es) quitar(em) o valor da compra no ato, antes ou depois da entrega das chaves, a escritura definitiva ser-lhe-á(ao) dada após o "habite-se", ao final do qual o imóvel deverá estar liberado de qualquer eventual hipoteca.

**16.2** – O(s) COMPRADOR(es) deverá(ao) comparecer(em) no dia, hora e local aprazados pela VENDEDORA para assinar a escritura pública, ficando convencionado que o Cartório de Notas será de livre escolha do(s) COMPRADOR(es).

### **Capítulo 17 – CONDIÇÕES PARA O RECEBIMENTO DA ESCRITURA**

**17.1** - Como condição para o recebimento da escritura, o(s) COMPRADOR(es) deverá(ao) ter pago previamente todas as despesas referentes à mesma (emolumentos, ITBI, registro da venda e compra e da garantia), na forma prevista neste contrato.

### **Capítulo 18 – DESPESAS, DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**18.1 - DESPESAS COM O IMÓVEL** – O(s) COMPRADOR(es) arcará(ao) com todas as despesas incidentes sobre o imóvel (IPTU, vigilância, manutenção, jardim, etc.), a partir do registro da instituição e especificação do condomínio, que ocorrerá depois de expedido o auto de conclusão ("habite-se"), mesmo que o recebimento das chaves pelo(s) COMPRADOR(es) seja retardado por atraso na liberação de eventual financiamento ou do implemento de obrigações que lhe incumbem.

**18.2** - Além de outras previstas neste contrato, correrão por conta do(s) COMPRADOR(es), na proporção de sua fração ideal, as seguintes despesas:

- a) tudo o que não estiver expressamente consignado no memorial descritivo ou Quadro Resumo, visto que tais despesas correrão por conta dos condôminos;
- b) com as despesas notariais, de registro, ITBI, taxas e demais despesas referentes à escritura, bem como à formalização da alienação fiduciária em garantia e respectivos registros;
- c) com os serviços de processamento administrativo do contrato de repasse ou do contrato de financiamento bancário, se houver;
- d) com as despesas de cobrança bancária.

**18.3** - Exceto as despesas referentes à escritura, que deverão ser pagas com antecedência, as demais que competem ao(s) COMPRADOR(es) deverão ser pagas à medida de sua exigibilidade, arcando com as consequências decorrentes do atraso ou falta de pagamento.

### **Capítulo 19 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1 - NORMAS DE MANUTENÇÃO E DEFEITOS** – O(s) COMPRADOR(es) tem a obrigação de zelar pela conservação da sua unidade e das áreas comuns, promovendo o que se fizer necessário para a sua manutenção, conforme especificado no Manual do Proprietário.

**19.2** - Caso surjam defeitos na unidade autônoma, apurados dentro dos prazos de garantia, deverão ser observadas as seguintes regras:

- a) o(s) COMPRADOR(es) solicitará(ao) a intervenção da construtora, por carta protocolada, relatando detalhadamente a natureza e origem do defeito;
- b) comprovado que o defeito derivou de mau uso da unidade autônoma, das instalações, equipamentos ou componentes, ou por atos de terceiros, o(s) COMPRADOR(es) deverá(ao) pagar à CONSTRUTORA as despesas decorrentes do conserto;
- c) se o defeito não derivou de mau uso da unidade autônoma por parte do(s) COMPRADOR(es), e for constatado dentro do prazo de garantia, a CONSTRUTORA providenciará o conserto, sem ônus para o(s) COMPRADOR(es).

**19.3 - CESSÃO** - Para que produza efeitos perante a VENDEDORA, qualquer cessão deste contrato dependerá sempre de seu expresso consentimento. O(s) COMPRADOR(es), desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, mediante o pagamento da taxa de 3% (três por cento) sobre o total atualizado deste contrato, a título de taxa de expediente pela anuência e fiscalização da cessão, condicionada ainda ao preenchimento das condições cadastrais pelo(s) cessionário(s), que por isso deverá(ao) ser(em) aceito(s) pela VENDEDORA. Nessa hipótese, o(s) cessionário(s), além de assumir(em) todas as obrigações do(s) mesmo(s), ficará(ão) responsável(eis) juntamente com o(s) cedente(s) por todos os impostos, taxas e demais despesas decorrentes da cessão.

**19.4** – Esta cessão somente poderá ser feita antes de ocorrido o repasse do financiamento para a Instituição de Crédito (CEF ou SHF).

**19.5 - MUDANÇA DE ENDEREÇO** – O(s) COMPRADOR(es) obriga-se a comunicar à VENDEDORA, mediante carta protocolada, qualquer mudança do seu endereço residencial e comercial, sob pena de não o fazendo, serem consideradas válidas quaisquer correspondências, interpelações e notificações enviadas para o endereço constante no Quadro Resumo.

**19.6 - CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO E ADMINISTRADORA** - O condomínio de utilização será instalado depois de expedido o "habite-se", aplicando-se o previsto na Convenção de Condomínio. A VENDEDORA se reserva o direito de indicar uma empresa especializada, tanto para administrar o condomínio como para exercer as funções de síndica, pelo primeiro biênio, contado a partir da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização.

**19.7 - SEGURO** – O(s) COMPRADOR(es) se compromete(em) a contratar no ato da assinatura da Escritura de Alienação Fiduciária os seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados nesta escritura, juntamente com as prestações mensais, nos valores constantes acima. Se por inobservância do(s) COMPRADOR(es) quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação daquele saldo perante a VENDEDORA. O(s) COMPRADOR(es) igualmente responderá por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo dos reajustes referidos acima. A indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente será apurada proporcionalmente à participação de cada OUTORGADO.

**19.8 - FINANCIAMENTO PELO COMPRADOR:** O(s) COMPRADOR(es) declara(m) expressamente que tem conhecimento de todas as normas atualmente vigentes para a concessão de crédito, bem como, de que tem conhecimento da renda familiar atualmente exigida para a concessão do empréstimo e do valor da prestação inicial, NESTA DATA, para o montante a ser parcelado. Sendo que o(s) COMPRADOR(es) deverá(ao) apresentar os comprovantes e demonstrativos de composição de renda para uma pré-analise no momento da assinatura deste instrumento, e apresentar novamente no momento que antecede a entrega do imóvel para analise de crédito, estando ciente que sua assiduidade e adimplência durante o período de obra serão diretamente analisadas para a concessão efetiva do crédito.

**19.9 -** Fica convencionado entre as partes contratantes que se o(s) COMPRADOR(es) vier(em) a fazer uso do FGTS (caso se enquadre nas normas de uso e limites estabelecidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço à época da contratação) para a satisfação total ou parcial do preço ajustado, a atualização monetária prevista neste contrato passará a ser calculada "pro rata die", a contar da data estipulada para o vencimento da obrigação até a data em que o montante correspondente ao FGTS for efetivamente colocado à disposição da VENDEDORA, razão pela qual o(s) COMPRADOR(es) desde já, se compromete(m) a pagar à VENDEDORA qualquer diferença por ventura apurada entre o montante devido, reajustado na forma ora convencionada, e aquele efetivamente liberado à VENDEDORA.

**19.10 - PROCURAÇÃO (1)** – Em vista da possibilidade expressamente convencionada de obtenção de financiamento para construção, o(s) COMPRADOR(es) outorga à VENDEDORA neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 1.317, inciso II do Código Civil, poderes para o fim especial de hipotecar e ceder fiduciariamente os créditos à instituição financiadora a fração ideal correspondente e

as acessões que comporão a sua unidade, como garantia real de mútuo, destinado exclusivamente à construção do EMPREENDIMENTO.

**19.11 - PROCURAÇÃO (2)** – O(s) COMPRADOR(es) nomeia(m) a VENDEDORA como sua procuradora, conferindo-lhe poderes específicos para representá-lo(s) perante a Prefeitura Municipal, quaisquer órgãos públicos municipais, estaduais e federais e concessionárias de serviços públicos caso venham a ser necessárias quaisquer alterações no projeto e aprovações referentes à construção, bem como perante o Registro de Imóveis, para atender as disposições da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar, no ato da elaboração e registro dos instrumentos de especificação, instituição, e convenção de condomínio, podendo inclusive re ratificar o Memorial de Incorporação e a minuta da Convenção de Condomínio, para proceder as alterações necessárias.

**19.12 - DECLARAÇÕES** – O(s) COMPRADOR(es) declara(m):

- a) que seu estado civil e dados pessoais são os que constam no Quadro Resumo;
- b) que leu e concorda com os termos do Memorial Descritivo, do Memorial de Incorporação, da Convenção de Condomínio e demais documentos relativos ao empreendimento;
- c) que tem conhecimento que os móveis e utensílios utilizados nas maquetes, folhetos, posters, quadros ou plantas de demonstrações usadas comercialmente são meramente decorativos e não integram o presente negócio;
- d) que concorda com a permanência de placas e painéis publicitários da VENDEDORA ou de seus prepostos, a título gratuito, bem como de uma equipe de vendas nos locais por ela indicados, pelo período necessário à comercialização de todas as unidades que compõem o empreendimento, mesmo que este se estenda para após a entrega das chaves, bem como com a utilização da imagem do empreendimento pela VENDEDORA mesmo depois de concluído;
- e) que todos os capítulos do presente contrato foram devidamente explicados, e que lhe foi concedida antecedência para leitura, não lhe restando qualquer dúvida quanto ao que foi aqui pactuado;

**19.13 -** O presente contrato consolida o entendimento das partes e se sobrepõe a quaisquer tratativas feitas anteriormente entre o(s) COMPRADOR(es) e VENDEDORA ou seus prepostos. A eventual declaração de ineficácia de qualquer cláusula deste contrato não prejudicará as demais, substituindo-se aquela por outra que conduza as partes ao mesmo resultado **econômico ou jurídico almejado**.

**19.14 - ANEXOS** – O QUADRO RESUMO, rubricado pelas partes, faz parte integrante deste contrato. O(s) COMPRADOR(es) declara(m) que lhe(s) foram exibidos e por ele(s) examinado(s) o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal, o Memorial de Incorporação, e que, além do QUADRO RESUMO, recebeu, leu e concorda com os seguintes documentos que, rubricados, fazem parte integrante deste contrato como ANEXOS:

- a) Memorial descritivo;
- b) Planta da unidade, com medidas de parede seca, isto é, sem revestimento;

**19.15 - IRRETRATABILIDADE** – Ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas, este contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, sem possibilidade de arrependimento, obrigando as partes e sucessores a qualquer título.

**19.16 - SFI** – Aplicam-se ao presente contrato, no que couber, as normas gerais do SFI -Sistema de Financiamento Imobiliário.(Lei n.º 9.514/97).

**19.17 - INSS** – A VENDEDORA declara ser empresa comercializadora de imóveis e que o imóvel, ora compromissado, não integra o seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentar fotocópia autenticada da CND-INSS e da Certidão de Quitação de Tributos Federais.

**19.18 - DIMOB** – De acordo com a Instrução Normativa SRF nº 576, de 1º de dezembro de 2005 da Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda, a VENDEDORA informa que é obrigada a entregar Declaração de Informação sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB), onde os valores e dados contratuais exatamente expressos neste instrumento serão entregues ao Órgão Público.

**19.19 - FORO** – Fica eleito o foro da Comarca de Ribeirão Preto - Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor

e forma, rubricando todas as folhas, inclusive o Quadro Resumo e demais anexos, na presença das testemunhas.

Ribeirão Preto, 18 de dezembro de 2015.

VENDEDORA:

MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

COMPRADOR:

ALESSANDRA TAKATA

Testemunhas:

NOME:

RG:

NOME:

RG:

