

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE

Por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, as partes mencionadas e qualificadas têm, entre si, ajustadas e contratadas, em caráter irrevogável e irretratável, a presente promessa de compra e venda de fração/cota de unidade imobiliária, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que, assim, renunciaram expressamente a essa faculdade, prevista no art. 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, nas avenças aqui ajustadas, ressalvada a hipótese prevista no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor.

Número do Contrato: 03-B325/25

QUADRO RESUMO		
A - PROMITENTE COMPRADOR	Nome: NELSON LUIZ CASSINELLI	Data Nasc: 28/02/1963
	Nacionalidade: BRASILEIRA	Est. Civil: CASADO
	Profissão: APOSENTADO	
	CI/RG - Órgão Exp.: 13679952-8 - SSP SP	CPF: 040.131.788-93
	Cônjuge: ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI	Data Nasc.: 26/08/1971
	Nacionalidade: BRASILEIRA	Profissão: ENFERMEIRO(A)
	CI/RG - Órgão Exp.: 21364327 / SSP SP	CPF: 120.178.588-03
	Regime de Casamento: COMUNHÃO PARCIAL	
	Endereço: Rua Narciso Pavan, 587	Bairro: Jardim Nossa Senhora das Graças
	Cidade/UF: Botucatu / SP	CEP: 18618010
	Telefones: / 14998165121	
	E-mail: nlcassinelli@yahoo.com.br / cassinellilisa@yahoo.com.br	

B - OBJETO	Empreendimento: THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT
	Endereço: FAZENDA LIMOEIRO, S/N, LIMOEIRO, SÃO PEDRO - SP
	Bloco/Apartamento/Cota: B / 325 / 25
	Áreas do Apartamento: Privativa: 42,6300 M2 - Comum: 20,4092 M2 - Total: 63,0392M2 Fração Ideal em M2: 65,99794 M2 - Fração Ideal em %: 0,20712%

C - PREÇO DE CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	
Preço total da venda sem intermediação (corretagem): R\$ 61.760,44,(Sessenta e um mil setecentos e sessenta Reais e quarenta e quatro Centavos)	
Parcela de intermediação (corretagem): R\$5.370,00, (Cinco mil trezentos e setenta Reais)	
Forma de pagamento: 1 x 5.370,00 CARTÃO DE CRÉDITO - CIELO	
Beneficiário: WAM BRASIL	
Forma de pagamento do Preço do Imóvel:	
parcelas iniciais fixas no valor, cada uma, de R\$ () , com vencimento a partir de .	
72 parcelas MENSAS e REAJUSTAVEIS, no valor, cada uma, de R\$ 857,78 (Oitocentos e cinquenta e sete Reais e setenta e oito Centavos), com vencimento a partir de 15/12/2023.	
Parcelas reajustáveis ao mês de acordo com a variação do INCC/DI - Índice Nacional da Construção Civil, com reajuste a partir da data de 21/11/2023 até a "concessão do Habite-se".	

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 1 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MARQUES PEREIRA MORESSI, liberado nos autos em 06/03/2024 às 16:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001208-39.2024.8.26.0079 e código PMx46VWl.

Após a "concessão do Habite-se" os reajustes serão baseados no IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado acrescidos de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês *pro rata dies*.

Rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR ficarão à sua disposição as importâncias que pagou, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido e devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de "concessão do Habite-se", deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de perdas e danos além do valor pago à título de comissão de corretagem/intermediação. Após a efetiva entrega também será deduzido, caso não pagos, impostos reais e mais despesas incidentes sobre o imóvel e taxas de condomínio. Ainda será deduzida a importância de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, *pro rata die*, a título de fruição pelo uso.

NELSON LUIZ CASSINELLI

GSignId: VR1QD7TJ4LG7

Promitente Comprador

ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI

GSignId: 2A6SRPC2GJ58

Cônjuge

Direito de arrependimento: 7 (sete) dias contados a partir de **21/11/2023** comunicado por meio de Carta Registrada com aviso de recebimento.

Prazo para quitação do preço: **15/11/2029**

Regime de incorporação: Patrimônio de afetação.

Registro de incorporação: R6/M 33.805, Livro 2, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro, São Paulo, na matrícula nº 33.805.

"Concessão do Habite-se" até: **A PROMITENTE VENDEDORA** declara que o **prazo de entrega dos Blocos A e B será até 30/09/2022 e dos Blocos C e D até 31/05/2024.**

Prazo de tolerância aplicável – 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data supracitada.

a) Se o prazo de entrega ultrapassar o previsto, uma vez rescindido o contrato e desde que o PROMITENTE COMPRADOR não tenha dado causa à resolução, **implicará a aplicação de multa em favor do PROMITENTE COMPRADOR, no importe de 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo imóvel à PROMITENTE VENDEDORA e ainda a devolução da integralidade do valor pago, em até 60 (sessenta) dias contados da resolução do instrumento.**

Se o prazo de entrega ultrapassar o previsto, e não desejando o PROMITENTE COMPRADOR a resolução do contrato, **implicará a aplicação de indenização em favor do PROMITENTE COMPRADOR, na ocasião da entrega da unidade, no importe de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago pelo imóvel à PROMITENTE VENDEDORA para cada mês de atraso, *pro rata die* e corrigido monetariamente conforme índice pactuado neste instrumento.**

CLÁUSULAS GERAIS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES:

I) **PROMITENTE VENDEDORA: WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, titular do CNPJ nº 28.633.654/0001-71, com endereço na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, Jardim Goiás, Goiânia - GO, CEP nº 74.810-100, doravante designada apenas **PROMITENTE VENDEDORA**, por seu representante legal infra-assinado, nos termos de seu contrato social.

II) **PROMITENTE COMPRADOR: Devidamente qualificado(s) no QUADRO GERAL, letra A - PROMITENTE COMPRADOR.**

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DO CONTRATO:

É objeto do presente contrato de promessa de venda e compra da unidade imobiliária nos termos descritos no QUADRO RESUMO na letra "B – Do Objeto do Contrato" cuja incorporação encontra-se registrada sob o número R6/M 33.805, Livro n 02, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro, Estado de São Paulo, nos termos deste instrumento e dos anexos aqui mencionados.

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 2 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As áreas comuns do empreendimento, bem assim o apartamento objeto deste instrumento, serão entregues mobiliados e equipados, de acordo com as especificações constantes na pasta técnica, que dentre outras coisas, relaciona os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As demais áreas comerciais autônomas serão mobiliadas e equipadas por seus respectivos PROMITENTES COMPRADORES, de acordo com sua utilização, cabendo sempre aos titulares de unidades comerciais adequá-las ao padrão de qualidade exigido pelo empreendimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considera-se MULTIPROPRIEDADE, para efeito deste contrato, o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como COPROPRIETÁRIOS da unidade, aqui denominados de MULTIPROPRIETÁRIOS.

PARÁGRAFO QUARTO – Constam como parte integrante deste instrumento: Anexo I - Regulamento de Uso Registrado no Tabelionato de Títulos e Documentos da Comarca de São Pedro, SP; Anexo II - Minuta da Convenção do Condomínio THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT e Anexo III - Pasta Técnica contendo os seguintes documentos: Resumo do Memorial Descritivo com detalhamento das especificações do empreendimento; Planta Baixa do Pavimento Térreo e do Apartamento-Tipo; Memorial Descritivo de Móveis e Utensílios.

PARÁGRAFO QUINTO - O PROMITENTE COMPRADOR declara para os devidos fins de direito que: (a) recebeu e está de acordo com todos os documentos especificados no parágrafo anterior e (b) conheceu e foi amplamente informado sobre seu conteúdo.

CLÁUSULA TERCEIRA: TITULARIDADE, INCORPORAÇÃO E DO USO.

I. A PROMITENTE VENDEDORA é senhora e legítima possuidora da área para construção urbana situada em área nominada como "Área Remanescente", em São Pedro - SP, devidamente registrada no Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro - SP, imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado, de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos, sobre o qual será construído o Empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação constante da cláusula segunda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O direito de uso correspondente a cada módulo de tempo está discriminado no REGULAMENTO DE USO que passa a fazer parte integrante desse instrumento, bem como nos demais documentos que compõem a incorporação do empreendimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para resguardar direitos e confirmar obrigações as partes firmam as seguintes declarações:

I. DECLARA A PROMITENTE VENDEDORA:

a. Que o empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT será composto por unidades comerciais do tipo *flat-service* as quais serão, no futuro, comercializadas para exploração dos diversos sistemas de ocupação que se adaptem ao conceito *flat-service* e de unidades comerciais destinadas a atender as necessidades do empreendimento e seus usuários.

b. Que as unidades do empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT serão comercializadas pelo regime de MULTIPROPRIEDADE, no sistema de fração/cota imobiliária, permitindo a cada comprador a propriedade de uma dessas frações/cotas, as quais não serão, em momento algum repartidas de fato, mas terão, tão-somente, seu uso compartilhado entre os MULTIPROPRIETÁRIOS, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada fração/cota da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, e conforme o REGULAMENTO DE USO, que integram o presente instrumento.

c. A PROMITENTE VENDEDORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado, as demais frações/cotas serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas, e que a realização destas alienações não necessitará de anuência dos outros MULTIPROPRIETÁRIOS, sendo que no ato da assinatura da proposta de compra e venda o presente PROMITENTE COMPRADOR concorda com o teor deste instrumento e com a alienação das demais frações/cotas através da PROMITENTE VENDEDORA ou por empresa comercializadora por ela contratada.

II. DECLARA O PROMITENTE COMPRADOR:

a. Que leu e está de acordo com as características e especificações do empreendimento;

b. Que tem entendimento sobre o índice a ser aplicado para reajuste mensal das parcelas do preço ajustado conforme previsto no QUADRO RESUMO, na letra C - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO;

c. Que leu, entendeu e está de acordo com todo o teor deste contrato e anexos e que eventuais dúvidas foram todas devidamente esclarecidas;

d. Que tem pleno conhecimento de que o objeto deste contrato é parte do empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT, o qual foi concebido para operar e funcionar dentro da modalidade de hotel *flat-service* cujas características operacionais demandam a prestação de serviços operacionais compatíveis com as necessidades de seus ocupantes;

e. Que concorda com a alienação, pela PROMITENTE VENDEDORA, das demais frações ideais do imóvel, até que a totalidade esteja comercializada;

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 3 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

f. Que tem total ciência e concorda expressamente com a cobrança do valor referente à despesa com a COMISSÃO DE CORRETAGEM, encargo este que será suportado pelo próprio PROMITENTE COMPRADOR, sendo que em caso de rescisão contratual após o prazo de arrependimento, tal valor não será restituído, nos termos do que estabelece o artigo 725 do Código Civil.

g. O PROMITENTE COMPRADOR, neste ato, autoriza expressamente que a PROMITENTE VENDEDORA constitua a alienação fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 ou a hipoteca do imóvel ora compromissado, em garantia ao investidor, no caso de securitização de créditos ou empréstimo, de acordo com a previsão contida no § 3º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2.004, mantidas todas as condições previstas neste instrumento.

III. CLÁUSULAS MANDATO:

a. O PROMITENTE COMPRADOR e seu cônjuge conferem à PROMITENTE VENDEDORA poderes da cláusula *Ad judicia et Extra* para representá-lo(s) como se sua(s) pessoa(s) fosse(m), na entrega do empreendimento THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT na comarca de São Pedro - SP, podendo para tanto praticar todos os atos necessários para realização da assembleia de constituição/instalação do condomínio, inclusive constituir advogado, receber notificação(ões), votar e ser votado, bem como receber o imóvel, conferindo mobiliário e equipamentos; podendo substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas; devendo prestar contas de seus atos.

b. O PROMITENTE COMPRADOR e seu cônjuge conferem à PROMITENTE VENDEDORA poderes da cláusula *Ad judicia et Extra* para representá-lo(s) como se sua(s) pessoa(s) fosse(m) perante os demais coproprietários do condomínio bem como perante o condomínio THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT e terceiros, podendo para tanto praticar todos os atos necessários para garantir a estabilidade do condomínio voluntário, inclusive: exercer ou não direito de preferência; participar ativamente de assembleias ordinárias e/ou extraordinárias do condomínio THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT votando e sendo votado sobre qualquer assunto previsto em pauta; participar ativamente de assembleias ordinárias e/ou extraordinárias do condomínio voluntário instituído no apartamento supra mencionado votando e sendo votado sobre qualquer assunto em pauta, inclusive escolha de representante comum; estabelecer e restabelecer pacto de indivisão; defender a posse, a propriedade e outros direitos seus relativos ao imóvel contra terceiros e também perante outros coproprietários; contratar advogados e outros profissionais; podendo substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas, devendo prestar contas de seus atos.

CLÁUSULA QUARTA: DA REGULAMENTAÇÃO:

Convenciona-se a seguinte regulamentação para a MULTIPROPRIEDADE condominial em questão, para todos os fins e efeitos de direito:

a. Os apartamentos destinados ao sistema de multipropriedade serão divididos frações/cotas, sendo vedada, por consenso dos MULTIPROPRIETÁRIOS, a subdivisão das mesmas, tanto *inter vivos* ou *causa mortis*, como condição essencial para o instituído.

b. A unidade imobiliária comercializada está sob o regime condominial de fração/cota ou limitação prefixada do tempo, regendo-se no mais pelo que determina o art. 1.314 e seguintes do Código Civil.

c. A administração do empreendimento promoverá a gestão, manutenção, conservação e adequação da unidade interna em MULTIPROPRIEDADE e fará, mensalmente, a divisão equitativa das despesas para os MULTIPROPRIETÁRIOS da unidade.

d. **PACTO DE INDIVISÃO:** Os condôminos de unidades em MULTIPROPRIEDADE interna promovem, via da presente, um pacto de indivisão, através do qual renunciam ao direito de pedir a divisão da coisa comum, para a estabilidade e segurança jurídica do empreendimento, mantendo, assim, a sua finalidade institucional, alcance e função social da propriedade.

e. A presente regulamentação deve ser vista como um acordo de vontades, instituindo condições e dispondo sobre o uso do espaço físico da unidade imobiliária e do que nela contém, por vários sujeitos ativos, subordinados ao uso regulamentado no tempo e aos demais documentos que integram a incorporação.

f. As presentes regras alcançam todos os MULTIPROPRIETÁRIOS, sucessores, sub-rogados dos signatários do presente ou estranhos, seja a que título for, em definitivo.

g. **PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA à ADMINISTRADORA:** Os MULTIPROPRIETÁRIOS outorgam procuração *ad judicia et extra* à ADMINISTRADORA do CONDOMÍNIO, conforme disposto no REGULAMENTO DE USO e CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, com poderes para ações judiciais em face de quem violar as regras morais ou legais para resguardo do sistema de turno que aqui se estabelece. Poderes em extensão para assegurar a comunhão *sui generis*, respeitando as normas e os períodos de tempo de uso.

h. Cada fração/cota ideal objeto da MULTIPROPRIEDADE não poderá pertencer a mais de uma pessoa, seja ela física ou jurídica.

i. Os MULTIPROPRIETÁRIOS têm a obrigação de custódia do imóvel e dos móveis e equipamentos que o guarnecem, durante o tempo de uso.

NC

KC5EBD

EC

A9327U

Página 4 de 14

FS

FKFWSZ

AR

H5R2RV

SA

FXDD8H

- j. Os MULTIPROPRIETÁRIOS da unidade têm a obrigação de se submeterem ao inventário do imóvel, móveis, pertencas e equipamentos que guarnecem o apartamento, no início e no fim do turno de uso.
- k. **O COMPRADOR terá sua posse precária liberada para uso, nos termos do cronograma de uso compartilhado após ter pago o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) do valor do contrato, não incluindo neste o pagamento da corretagem imobiliária.**

CLÁUSULA QUINTA – DO COMPROMISSO

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda a PROMITENTE VENDEDORA se propõe a vender, e o PROMITENTE COMPRADOR se dispõe a comprar, como de fato comprado tem o objeto deste instrumento como descrito no QUADRO RESUMO, letra B - OBJETO DO CONTRATO.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O preço total desta venda e compra, respectiva forma de pagamento e correção, bem como a data de vencimento constam do QUADRO RESUMO na letra C - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

PARÁGRAFO ÚNICO - Por pacto entre as partes fica acordado que as parcelas do preço serão pagas pelo PROMITENTE COMPRADOR com incidência de reajuste mensal, até a final quitação das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue abaixo como forma de evitar o enriquecimento indevido de uma parte em detrimento da outra aqui contratante.

- a. **Reajuste até a data da concessão do "Habite-se"**: Todas as parcelas relacionadas como reajustáveis serão reajustadas mensalmente pelo INCC-DI (Índice Nacional da Construção Civil), tomando como forma de reajuste a variação ocorrida entre o índice base, do mês anterior a data do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.
- b. **Reajuste após a data da concessão do "Habite-se"**: Uma vez concedido o termo de habite-se serão os valores das parcelas ainda não pagos corrigidos pelo IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) + juros de 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento ao mês), tomando-se como base o índice do mês anterior ao vencimento de cada parcela.
- c. No ato da entrega do imóvel o PROMITENTE COMPRADOR emitirá, a favor da empresa Water Park São Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda, títulos de crédito *pro solvendo* correspondentes às parcelas vincendas, autorizando desde já expressamente a mesma a proceder a negociação mercantil de seu crédito, através de desconto dos títulos correspondentes às parcelas vincendas do financiamento e, em garantia desta operação, autoriza também, seja dada em garantia fiduciária o objeto como descrito no QUADRO RESUMO na letra B - OBJETO DO CONTRATO à financeira que realizar a operação de desconto das cambiais.
- d. Havendo extinção ou proibição de uso do INCC-DI, e não havendo outro índice de reajuste fixado pelo governo para substituí-lo, as partes desde já acordam que será, automaticamente, aplicado ao presente o IGPM e, na sua impossibilidade, o CUB/SINDUSCON – SP.
- e. Esse contrato, nos termos do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito e acabado, representando a manifestação de vontade das partes, não podendo ser prejudicado por decisões futuras que alterem o seu equilíbrio econômico financeiro, agora protegido pelo reajuste monetário, condição essencial do negócio ora ajustado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PARCELAS DE PAGAMENTO

As parcelas de pagamento, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, poderão ser representadas por carnês, recibos, boletos bancários, e também, nos termos na letra 'c' do parágrafo único da CLÁUSULA SEXTA, por Letras de Câmbio, Nota Promissória ou outro título de crédito em caráter "*pro solvendo*", emitidas pela PROMITENTE VENDEDORA contra o PROMITENTE COMPRADOR, o qual se obriga à sua liquidação, conforme pactuado nesse contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o PROMITENTE COMPRADOR desejar pagar por antecipação quaisquer parcelas do preço será observado o seguinte: a) a antecipação somente será feita sobre a(s) última(s) parcela(s) vincendas; b) o valor da parcela antecipada corresponderá ao valor da parcela relativa ao mês em que ocorre a antecipação. A PROMITENTE VENDEDORA não se obriga a conceder deflação e/ou desconto sobre o valor das parcelas nas amortizações antecipadas. Caso isso venha ocorrer será por mera liberalidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso não sejam pagas em seus vencimentos as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a reajuste "*pro rata die*" do índice pactuado e vigente no mês do pagamento, multa de 02% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês. Havendo cobrança extrajudicial, via advogado, serão cobrados honorários advocatícios de 15% (quinze por cento) sobre o valor total recebido, devidamente corrigido, e

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 5 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

ainda o reembolso das demais despesas feitas pela PROMITENTE VENDEDORA tendo como objetivo o recebimento da dívida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O não recebimento dos boletos de pagamento, até a sua data de vencimento, não caracteriza justificativa para o inadimplemento e isenção dos acréscimos previstos, ficando o PROMITENTE COMPRADOR ciente de que, verificado esse tipo de ocorrência, cabe ao mesmo contatar o Departamento de Cobrança da PROMITENTE VENDEDORA, no prazo de 05 (cinco) dias anteriores ao vencimento, para as providências cabíveis.

PARÁGRAFO QUARTO - Qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multa e acréscimo ou à exigências do cumprimento de qualquer obrigação do contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito, nem caracterizará novação, procedente ou alteração do contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

PARÁGRAFO QUINTO - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque a dívida só restará quitada após a efetiva compensação do mesmo. Salvo motivo de comprovada força maior o não pagamento do cheque, por qualquer causa, implicará na automática incidência das cominações para os casos de inadimplência, notadamente os juros moratórios e remuneratórios e a multa convencional a incidir sobre o valor da obrigação considerada não paga.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso o PROMITENTE COMPRADOR esteja cadastrado no DDA – Débito Direto Autorizado, caracterizado como Sacado Eletrônico, junto ao seu agente financeiro de relacionamento, fica este, desde já, ciente de que os boletos serão disponibilizados por meio eletrônico, em conformidade com o serviço bancário, deixando de recebê-los via correios.

PARÁGRAFO SÉTIMO - É direito de a PROMITENTE VENDEDORA exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de uma obrigação ficando o PROMITENTE COMPRADOR, desde agora, a tanto obrigado.

PARÁGRAFO OITAVO - Obriga-se o PROMITENTE COMPRADOR a efetuar os pagamentos oriundos do presente compromisso no escritório da PROMITENTE VENDEDORA, ou a quem e no endereço que esta venha a indicar.

PARÁGRAFO NONO - A eficácia da presente promessa é subordinada à condição do pagamento integral do preço, inclusive com relação a eventuais obrigações acessórias.

CLÁUSULA OITAVA – DA INADIMPLÊNCIA E DA RESCISÃO DO CONTRATO

A falta de pagamento de 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, implicará na resolução/rescisão dessa Promessa de Compra e Venda, o que ocorrerá depois de decorridos 10 (dez) dias a contar da notificação para que pague o débito em atraso e os acréscimos previstos, em sua totalidade, hipótese em que poderá a PROMITENTE VENDEDORA usar e dispor livremente do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO GERAL, na letra B – Do Objeto do Contrato, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o Art. 127 do Código Civil e art. 1º, inciso VII, da lei 4.864 de 29.11.65.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A notificação a que alude o caput desta cláusula será feita no endereço do PROMITENTE COMPRADOR declinado no QUADRO RESUMO, na letra A - PROMITENTE COMPRADOR. A não ocorrência de notificação, por culpa exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, tal como e.g. na hipótese de mudança de endereço sem prévia comunicação por escrito sobre o novo endereço, autoriza a PROMITENTE VENDEDORA a publicar edital de notificação no Diário Oficial regional ou, não existindo este, em qualquer jornal de circulação local ou estadual.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A fim de cobrir custos de comercialização, publicidade, tributos, comissões de vendedores e outros custos assumidos pela PROMITENTE VENDEDORA, uma vez rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR ficarão à sua disposição as importâncias que pagou, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido e devolvidas em até 30 (trinta) dias após a data de “concessão do Habite-se”, deduzida a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de pré-fixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. Será integralmente retido também, valor pago à título de comissão de corretagem/intermediação já consignado na Proposta de Compra e Venda e no QUADRO RESUMO, deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Na hipótese de o PROMITENTE COMPRADOR estar no uso do imóvel este pagará à PROMITENTE VENDEDORA, até a efetiva devolução da mesma, a título de indenização pela fruição 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, do preço atualizado do imóvel, ficando desde já autorizada a PROMITENTE VENDEDORA a abater a quantia equivalente na devolução ao PROMITENTE COMPRADOR dos haveres deste, nos termos do Parágrafo Segundo desta Cláusula.

PARÁGRAFO QUARTO - O PROMITENTE COMPRADOR poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor de seu débito total, com o reajuste, despesas de cartório e os encargos previstos neste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO - Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: (a) cessão, promessa de cessão de direitos e obrigações desse contrato, ou constituição de qualquer ônus sobre o objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, sem anuência expressa da PROMITENTE VENDEDORA e sem a concordância do adquirente com as normas veiculadas no presente instrumento e respectivos anexos; (b) contra qualquer das partes for

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 6 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

decretada qualquer medida judicial que afete a unidade compromissada ou os direitos desse contrato; (c) insolvência de qualquer das partes.

PARÁGRAFO SEXTO - Reconhecendo de logo a precariedade da posse o PROMITENTE COMPRADOR deverá devolver à PROMITENTE VENDEDORA o objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, com todos os equipamentos e mobiliário que o integram, em perfeito estado e condições de uso, ficando esta autorizada a reter do valor referido no PARÁGRAFO SEGUNDO acima, as importâncias suficientes à recomposição do imóvel/mobiliário ao estado em que lhe foi entregue.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A devolução do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, deverá ser efetuada à PROMITENTE VENDEDORA quando ocorrida a rescisão deste contrato, em razão do término do prazo da interpelação que constitui em mora o comprador, sem que o mesmo tenha adimplido as obrigações em mora. A não entrega configurará esbulho que permitirá à PROMITENTE VENDEDORA obter, mediante instituto processual adequado, a sua reintegração liminar na posse do objeto deste contrato, conforme disposto nos artigos 1.210 e 1.212 do Código Civil.

PARÁGRAFO OITAVO - Caso o PROMITENTE COMPRADOR não esteja na posse e uso do imóvel, por ocasião da rescisão deste contrato de compra e venda a PROMITENTE VENDEDORA estará, automaticamente, imitada na posse do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, a cujo respeito operou-se a rescisão contratual aqui tratada, de forma que lhe será lícita, a partir de então, impedir o uso e fruição do bem pelo PROMITENTE COMPRADOR inadimplente.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES

- I. São obrigações da PROMITENTE VENDEDORA, dentre outras constantes desse contrato:
 - a. entregar o objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial de incorporação, relação de mobiliários, equipamentos e utensílios, ressalvados os atrasos justificados de que trata o PARÁGRAFO PRIMEIRO da cláusula 11ª;
 - b. reparar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, os vícios e defeitos que forem reclamados, nas condições e prazos em lei;
 - c. permitir ao PROMITENTE COMPRADOR visitar as obras do edifício a que pertence a unidade compromissada, desde que atendidas as normas de segurança, o estágio das obras e os dias e horários por ela, PROMITENTE VENDEDORA, fixados;
 - d. prestar as informações que forem solicitadas pelo PROMITENTE COMPRADOR a respeito do andamento da obra;
 - e. esclarecer ao PROMITENTE COMPRADOR quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer.
- II. São obrigações do PROMITENTE COMPRADOR, dentre outras constantes desse contrato:
 - a. pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos em favor da PROMITENTE VENDEDORA no local designado;
 - b. pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente a PROMITENTE VENDEDORA quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome;
 - c. comunicar à PROMITENTE VENDEDORA qualquer alteração de seu endereço, constante do QUADRO GERAL, inclusive endereço de email;
 - d. conhecer todo o teor deste instrumento e anexos.
- III. Correrão por conta da PROMITENTE VENDEDORA todas as despesas e os encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data de concessão do "habite-se". Se qualquer dos encargos aqui previstos forem eventualmente pagos pela PROMITENTE VENDEDORA, após o "habite-se", fica ela, desde já, instituída como credora do PROMITENTE COMPRADOR, podendo, se necessário for, promover cobrança judicial ou extrajudicial para reaver o que foi por ela desembolsado.
- IV. Correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas e os encargos fiscais relativos ao objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Cláusula B – Do Objeto, devidos a partir da data de concessão do "habite-se" e entrega da obra, tais como: (a) as despesas de administração, ainda que o PROMITENTE COMPRADOR não tenha recebido a posse da unidade; (b) os foros, impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já indicam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade compromissada, ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos; (c) todas as despesas de escritura e transferência do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO GERAL, Cláusula B – Do Objeto, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxa, laudêmos, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro e outras; (d) quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelo órgão público.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSTRUÇÃO DA OBRA

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 7 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

O empreendimento será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo que integram o memorial de incorporação, podendo a PROMITENTE VENDEDORA, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do Poder Público ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos promover as modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Como forma de preservar o padrão requerido para as atividades do empreendimento é negado ao PROMITENTE COMPRADOR promover qualquer alteração de projeto que possa prejudicar outros proprietários.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O PROMITENTE COMPRADOR não poderá interferir, direta ou indiretamente, no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimento com o seu encarregado ou operários, quer permanecendo no local, sem autorização previa da PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A fim de serem evitados acidentes, atrasos, ou prejuízos na produtividade dos operários as visitas às obras somente poderão ser feitas com a previa autorização da PROMITENTE VENDEDORA e em horários por ela fixados.

PARÁGRAFO QUARTO - A sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios é a prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Em razão disso o PROMITENTE COMPRADOR não poderá sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores ao limite por ela estabelecido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONCLUSÃO, ENTREGA E VISTORIA DA OBRA

A PROMITENTE VENDEDORA declara que o prazo de entrega dos Blocos A e B será até 30/09/2022 e dos Blocos C e D até 31/05/2024.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica pactuado entre as partes, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos para conclusão das obras, bem como uma prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Art. 393, do Código Civil, entendendo-se como tal a título de exemplo: (a) greves; (b) suspensão ou falta de transportes; (c) falta de materiais e mão-de-obra especializada na praça; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; (e) eventuais embargos da obra, não resultante de incúria ou erro da PROMITENTE VENDEDORA; (f) demora na execução de serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; (g) reforma econômica ou outros aos governamentais que interfiram no setor da construção civil; (h) – atraso no pagamento das prestações, por mais de 30% (trinta por cento) dos demais PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na entrega das unidades a empresa incorporadora convocará os coproprietários, por si ou por quem os represente, para instalação do condomínio, da administração e aprovação das normas de convivência no condomínio, podendo o condômino fazer-se representado por procuração simples.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Após a concessão de "Habite-se" a PROMITENTE VENDEDORA notificará o PROMITENTE COMPRADOR para, dentro dos 90 (noventa) dias seguintes, se apresente para proceder à escrituração do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Letra B- Do Objeto, sendo imprescindível, para tanto, que este esteja em dia com todas as suas obrigações, sob pena de ser considerado em mora e responder por todas as consequências dela decorrentes, exonerando a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade.

PARÁGRAFO QUARTO: Se o prazo de entrega ultrapassar a previsto no *caput* desta Cláusula e no seu Parágrafo Primeiro, uma vez rescindido o contrato e desde que o PROMITENTE COMPRADOR não tenha dado causa à resolução, implicará a aplicação de multa em favor do PROMITENTE COMPRADOR, no importe de 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo imóvel à PROMITENTE VENDEDORA e ainda a devolução da integralidade do valor pago, em até 60 (sessenta) dias contados da resolução do instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO: Se o prazo de entrega ultrapassar a previsto no *caput* desta Cláusula e no seu Parágrafo Primeiro, e não desejando o PROMITENTE COMPRADOR a resolução do contrato, implicará a aplicação de indenização em favor do PROMITENTE COMPRADOR, na ocasião da entrega da unidade, no importe de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago pelo imóvel à PROMITENTE VENDEDORA para cada mês de atraso, *pro rata die* e corrigido monetariamente conforme índice pactuado neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

O PROMITENTE COMPRADOR com saldo devedor, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, deverá lavrar a escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária, nos termos do art. 22 e seguintes da lei 9.514/97, bem como, registrá-la no CRI competente, para o recebimento do objeto deste contrato conforme descrito no QUADRO RESUMO, Letra B – Do

NC
KCSEBD

EC
A9327U

Página 8 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

Objeto, como garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento e do fiel cumprimento de todas as obrigações aqui contratadas, pecuniárias ou não.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo a alienação fiduciária, as garantias contratadas abrangerão o imóvel e todas as acessões, mobiliário, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos contratuais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na ocorrência de alienação fiduciária ou de outro negócio jurídico envolvendo o crédito da PROMITENTE VENDEDORA fica a mesma autorizada, desde já, a cedê-lo e a transferi-lo, ou comprometê-lo de qualquer outra forma, no todo ou em parte sem necessidade de qualquer interferência, anuência ou participação do PROMITENTE COMPRADOR, ficando este ciente dessa autorização no ato da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – POSSE PRECÁRIA

Poderá a PROMITENTE VENDEDORA conceder ao PROMITENTE COMPRADOR, em caráter excepcional, a posse do imóvel comprometido, após o "Habite-se" e antes da outorga da escritura definitiva, desde que esteja ele em dia com suas obrigações. Tal posse será exercida, no entanto, em caráter precário e temporário, sempre em nome da PROMITENTE VENDEDORA, sendo vedado ao PROMITENTE COMPRADOR realizar benfeitorias que não possam ser removidas, sem prejuízo da coisa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A posse, assim tolerada, cessará de pleno direito em caso de inadimplemento do PROMITENTE COMPRADOR ou de rescisão do contrato, qualquer que seja a sua causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A PROMITENTE VENDEDORA, enquanto não quitado integralmente o preço aqui ajustado pelo negócio de compra e venda, deterá a titularidade do domínio do objeto deste contrato, conforme descrito no QUADRO RESUMO, Letra B – Do Objeto, mantendo para si todos os direitos inerentes à posse indireta do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ESCRITURA DEFINITIVA E PRAZO DE DECADÊNCIA

A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a outorgar a escritura definitiva de compra e venda do objeto deste contrato, conforme descrito no QUADRO RESUMO, Letra B – Do Objeto, em favor do PROMITENTE COMPRADOR ou em favor de pessoa por ele indicada, via cessão de direitos e obrigações, no prazo de 90 (noventa) dias após o "Habite-se".

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No ato da entrega do objeto deste contrato, conforme descrito no QUADRO RESUMO, Letra B – Do Objeto, após vistoria, o PROMITENTE COMPRADOR, ou seu representante, deverá declarar ter a PROMITENTE VENDEDORA cumprido suas obrigações, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas de acabamento, móveis, equipamentos e composição de unidade e do prédio, bem como explicitará sua anuência com relação aos prazos de decadência seguintes:

- o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade habitacional;
- o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega do imóvel, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria;
- o prazo de garantia para a responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA pela solidez e segurança do edifício, é de 05 (cinco) anos, contados da data de entrega da unidade, ficando pré-excluída a responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o PROMITENTE COMPRADOR;
- fica plenamente entendido que estes são prazos legais de garantia e não de garantia contratual complementar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE DIREITOS

O PROMITENTE COMPRADOR poderá ceder ou prometer ceder a qualquer título, os direitos e obrigações desse compromisso, desde que esteja em dia com as obrigações financeiras assumidas; apresente os documentos necessários à elaboração de novo contrato ou adendo ao já existente, e tenha a anuência da PROMITENTE VENDEDORA, a quem é assegurado o direito de preferência além de garantir que o adquirente de seus direitos concorde expressamente com o teor deste contrato e de todos os seus anexos, inclusive com assunção de dívida do saldo devedor.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devida à PROMITENTE VENDEDORA uma comissão de 1% (um por cento) sobre o valor atualizado do contrato, exceto quando a transferência for feita para herdeiros necessários e/ou sucessores legítimos, o que será possibilitado ao PROMITENTE COMPRADOR em dia com suas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

NC
KC5EBD

EC
A9327U

Página 9 de 14

FS
FKFWSZ

AR
H5R2RV

SA
FXDD8H

- I. É facultada à PROMITENTE VENDEDORA a colocação, em caráter definitivo, em local por ela escolhido, de marco ou placa alusiva ao empreendimento e à sua construção.
- II. O PROMITENTE COMPRADOR concorda, desde já, que a PROMITENTE VENDEDORA, ou empresa para ela contratada para a comercialização e venda das unidades; mantenha no local do empreendimento corretores de plantão, faixas, placas de promoção e visitação pública, assim como autoriza expressamente o uso de equipamentos e instalações do edifício, ficando claro que a PROMITENTE VENDEDORA e a empresa contratada, detêm a exclusividade de vendas ou revendas das unidades, até a total comercialização do empreendimento.
- III. A construtora e incorporadora ficará isenta do rateio das despesas do condomínio, relativamente às unidades habitacionais não comercializadas, pelo prazo improrrogável de 10 (dez) meses, contados da data em que tais despesas se tornarem exigíveis.
- IV. Poderá a administradora, em nome e por conta do condomínio, contratar pelo prazo de 03 (três) meses após o "habite-se", os funcionários e vigias necessários ao funcionamento do edifício, à manutenção e conservação dos respectivos elevadores e outros serviços indispensáveis, bem como providenciar a ligação dos medidores de energia elétrica do edifício e pagar as contas de luz e água das áreas comuns. Os custos respectivos serão prontamente ressarcidos pelo condomínio, devidamente atualizados.
- V. O PROMITENTE COMPRADOR responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quanto solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentaria, porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da PROMITENTE VENDEDORA; c) veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço (inclusive endereço eletrônico), cadastro fiscal e econômico-financeiro.
- VI. Para efeitos e finalidades previstas nas cláusulas contratuais as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes se farão por escrito.
- VII. O PROMITENTE COMPRADOR comunicará à PROMITENTE VENDEDORA, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, constante do preâmbulo, autorizando, desde já, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital publicado em jornal de circulação regional, se não fizer aquela comunicação.
- VIII. Esse Instrumento vincula as partes e seus sucessores a qualquer título.
- IX. O não exercício imediato, por qualquer das partes, de direitos ou faculdades previstas nesse contrato, ou a tolerância com atraso no cumprimento de obrigações, não importa novação do respectivo direito ou faculdade ou renúncia à aplicação dele, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.
- X. O eventual reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte deste instrumento não invalida o restante das suas disposições.
- XI. A alteração dos endereços constantes dos documentos de compra e venda, inclusive endereço eletrônico, informados pelo adquirente, deverá ser comunicada à outra parte, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada validamente entregue qualquer comunicação aos endereços supramencionados.
- XII. A PROMITENTE VENDEDORA terá prazo de até 60 (sessenta) dias para responder demandas administrativas de que for devidamente notificada por parte do PROMITENTE COMPRADOR.
- XIII. A PROMITENTE VENDEDORA declara que o empreendimento está sujeito ao regime de carência previsto na letra "n" do art. 32 e art. 34 da Lei 4.591/1964 pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

NC
KC5EBDEC
A9327U

Página 10 de 14

FS
FKFWSZAR
H5R2RVSA
FXDD8H

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

O PROMITENTE COMPRADOR poderá desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar de sua assinatura, nos termos do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor, com a devolução dos valores pagos, cabendo ao PROMITENTE COMPRADOR demonstrar, tempestivamente, o exercício do direito, por meio de carta registrada com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Fica eleito o **Foro da Comarca de São Pedro - SP**, para dirimir dúvidas, controvérsias ou para processar ações próprias derivadas deste negócio jurídico, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, ou venha a ser independentemente do domicílio ou residência atuais ou futura dos contratantes.

E, por estarem assim, justos, contratados e acordados, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinando a última página e rubricando as demais expressando desde já o PROMITENTE COMPRADOR que tem pleno conhecimento e que não poderá em tempo algum, ou a qualquer pretexto, alegar ignorância de seus termos, tudo na presença de duas testemunhas, adiante identificados, que também assinam e rubricam o mesmo, a fim de que surta os legais e jurídicos efeitos a que se destinam.

São Pedro – SP, 21 de Novembro de 2023

Fabiano Santana

GSignId: JGD23DZVEL53

WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
PROMITENTE VENDEDORA

NELSON LUIZ CASSINELLI

GSignId: VR1QD7TJ4LG7

NELSON LUIZ CASSINELLI
PROMITENTE COMPRADOR

ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI

GSignId: 2A6SRPC2GJ58

ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI
CÔNJUGE ANUENTE

TESTEMUNHAS:

ALEX ROCHA

GSignId: OURBZPTDV66P

Nome: ALEX ROCHA
CPF: 973.018.761-49

Sara

GSignId: W3RYJZUYCLBZ

Nome: SARA MELO
CPF: 031.559.382-26



PROCURAÇÃO SOBRE O CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO		
QUADRO GERAL		
A - Comprador	Nome: NELSON LUIZ CASSINELLI	Data Nasc.: 28/02/1963
	Nacionalidade: BRASILEIRA	Profissão: APOSENTADO
	CI/RG-Órgão Exp.: 13679952-8 SSP SP	CPF: 040.131.788-93
	Cônjuge: ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI	Data Nasc.: 26/08/1971
	Nacionalidade: BRASILEIRA	Profissão: ENFERMEIRO(A)
	CI/RG-Órgão Exp.: 21364327 / SSP SP	CPF: 120.178.588-03
	Endereço: Rua Narciso Pavan, 587	Bairro: Jardim Nossa Senhora das Graças
	Cidade/UF: Botucatu / SP	CEP: 18618010
	Telefones: / 14998165121	
	E-mail: nlcassinelli@yahoo.com.br / cassinellilisa@yahoo.com.br	

OUTORGADA: Water Park São Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, titular do CNPJ n. 28.633.654/0001-71, Av. Deputado Jamel Cecilio, nº 2.690, Jardim Goiás, Goiânia, Go, Cep: 74.810-100.

PODERES

Por este instrumento de mandato o (s) outorgante (s) constitui (em) de forma irrevogável a **OUTORGADA** como sua procuradora com poderes da cláusula Ad judicia et Extra para: representá-lo(s) como so sua (s) pessoa (s) fusse (m), perante os demais coproprietários do apartamento:

Áreas do Apartamento:	Privativa:	42,6300 M2	-	Comum:	20,4092 M2	-	Total:	63,0392M2
Fração Ideal em M2: 65,99794 M2 - Fração Ideal em %: 0,20712%								
Apartamento/Cota: B / 325/25								
Empreendimento: THERMAS SÃO PEDRO PARK RESORT								
Endereço: FAZENDA LIMOEIRO, S/N, LIMOEIRO, SÃO PEDRO - SP								

bem como perante o condomínio Thermas São Pedro Park Resort e terceiros, podendo para tanto praticar todos os atos necessários para garantir a estabilidade do condomínio voluntário, inclusive: exercer ou não direito de preferência; participar ativamente de assembleias ordinárias e/ou extraordinárias do condomínio Thermas São Pedro Park Resort votando e sendo votado sobre qualquer assunto previsto em pauta; participar ativamente de assembleias ordinárias e/ou extraordinárias do condomínio voluntário instituído no apartamento supra mencionado votando e sendo votado sobre qualquer assunto em pauta, inclusive escolha de representante comum; estabelecer e restabelecer pacto de indivisão; defender a posse, a propriedade e outros direitos seus relativos ao imóvel contra terceiros e também perante outros coproprietários; contratar advogados e outros profissionais; podendo substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas, devendo prestar contas de seus atos.

NELSON LUIZ CASSINELLI

GSignId: VR1QD7TJ4LG7

NELSON LUIZ CASSINELLI

PROMITENTE COMPRADOR

ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI

GSignId: 2A6SRPC2GJS8

ELISABETE DOMINGUES CASSINELLI

CÔNJUGE ANUENTE