

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS

JARDIM MÔNACO
UNIDADE: QD AD - LT 12

A - DA PROMITENTE VENDEDORA:

INCORPORADORA MF JARDIM MONACO SPE LTDA, empresa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.250.550/0001-08, com sede e instalações na RUA SÃO LUIZ, CENTRO. 231, SALA 64. - MARÍLIA. SÃO PAULO, CEP: 17500-005, representada na forma do seu contrato social, doravante designada como **PROMITENTE VENDEDORA**.

B - DO(S) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

O(s) Promissário(s) Comprador(es), qualificado(s) na forma abaixo, declara(m) para todos os fins de direito:

O(a) Promissário(a) Comprador(a), JEAN LUCAS VICTOR DE CARVALHO, SOLTEIRO(A), de nacionalidade BRASILEIRO, inscrito(a) no CPF/MF sob o n.º 503.551.088-36, residente e domiciliado(a) na ANTONIO DE LIMA, nº 355, na cidade de MIRASSOLÂNDIA/SÃO PAULO, CEP 15145-023, portador(a) do telefone celular +5517991997129, endereço eletrônico JEANLUCASVICTOR2018@GMAIL.COM, exercendo a profissão de VETERINARIO, detentor(a) de 100,00% de cota de participação.

O(a) associado(a), FERNANDA CAROLINA PASCOAL, DIVORCIADO(A), de nacionalidade BRASILEIRA, inscrito(a) no CPF/MF sob o n.º 501.029.678-06, residente e domiciliado(a) na RUA SÍLVIO CALDAS, nº 2149, na cidade de SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SÃO PAULO, CEP 15042-103, portador(a) do telefone celular +551897276063, endereço eletrônico FERNANDA.UPPS@GMAIL.COM, exercendo a profissão de ADMINISTRADOR, com cota de participação de 0,00%.

¹ Este documento contém informações confidenciais.

Qualquer reprodução total ou parcial, compartilhamento ou uso impróprio de dados e da estrutura contratual deste conteúdo fora das autorizações expressamente pactuadas em suas cláusulas e das normas gerais de segurança da informação é expressamente proibido e sujeito às cominações legais.

C - DO EMPREENDIMENTO E DADOS DO IMÓVEL

O presente instrumento refere-se ao empreendimento denominado **JARDIM MÔNACO**, correspondente à unidade **MÓDULO 04 QD AD - LT 12**.

O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara possuir renda familiar bruta no valor de **R\$ 2.928,27**.

Para fins de quitação do valor do imóvel, as partes ajustam que:

- O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é **R\$ 191.000,00** (CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS), composto pela integralização dos valores abaixo:
- Valor dos recursos próprios: **R\$ 37.204,43**;
- Valor do financiamento concedido pela CAIXA: **R\$ 151.711,57**;
- Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: **R\$ 2.084,00**;
- A construtora concederá um desconto no valor de **R\$ 8.000,00**;

D - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

As partes acordam que o valor referente aos recursos próprios será pago de forma parcelada, conforme discriminado a seguir:

- Valor total a parcelar: **R\$ 29.204,43**;
- Parcelamento nos seguintes termos:
 - Quantidade de parcelas: **71**, com valor unitário de **R\$ 405,62**, vencendo a primeira em **10/09/2025**;
 - Quantidade de parcelas: **1**, com valor unitário de **R\$ 405,41**, vencendo a primeira em **10/08/2031**.}

CONSIDERANDO QUE:

1. O(a) **DEVEDOR(A)** firmou o **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES do PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA ("PMCMV") - RECURSOS DO FGTS**, doravante denominado simplesmente "CONTRATO", junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e a **CREDORA**, para aquisição do terreno e construção de imóvel residencial acima identificado;
2. O(a) **DEVEDOR(A)** não possui o valor relativo aos **RECURSOS PRÓPRIOS** para pagamento à vista dos valores destinados à **CREDORA**, nos termos do **CONTRATO** firmado junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.
3. As Partes têm interesse em formalizar o parcelamento do valor devido a título de **RECURSOS PRÓPRIOS** pelo **DEVEDOR(A)** em favor da **CREDORA**;

Resolvem as **Partes** celebrar o presente "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" pelo qual o(a) **DEVEDOR(A)** e a **CREDORA** acordam em ajustar o pagamento parcelado do valor devido a título de **RECURSOS PRÓPRIOS**, nos termos das cláusulas e condições adiante estipuladas:

1. **OBJETO DO CONTRATO**. As Partes têm entre si ajustado que, em virtude da impossibilidade financeira do **DEVEDOR(A)** para pagamento à vista do valor destinado à **CREDORA** relativo aos **RECURSOS PRÓPRIOS**, nos termos do **CONTRATO** firmado junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, resolvem as Partes parcelar o valor confessado pelo **DEVEDOR(A)** como devido em favor da **CREDORA**, nas condições de pagamento descritas no **Quadro Resumo – Condições de Pagamento**.

1.1. O(a) **DEVEDOR(A)** confessa dever a quantia descrita no item **RECURSOS PRÓPRIOS**, constantes do **CONTRATO** formalizado junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, assumindo integral responsabilidade pelo pagamento, nas condições de parcelamento constantes do **Quadro Resumo - Condições de Pagamento**, acima, cujas condições são vinculantes e inseparáveis desta Confissão de Dívida.

1.2. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**. As Condições de Pagamento, descrita no **Quadro Resumo - Condições de Pagamento**, acima, regula a integralidade da forma de pagamento desta Confissão de Dívida, sendo certo que o valor devido e a forma de pagamento ajustada serão única e exclusivamente àquelas constantes do **Quadro Resumo - Condições de Pagamento**.

2. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. O(a) **DEVEDOR(A)** compromete-se ao pagamento das parcelas mensais através do(s) boleto(s) bancários emitidos e entregue(s) ao **DEVEDOR(A)** que regulará todo o pagamento durante o período de obras. Após a conclusão do Empreendimento, a **CREDORA** encaminhará mensalmente a(o) **DEVEDOR(A)** os boletos bancários no endereço do imóvel deste **CONTRATO**. O(s) boleto(s) também poderão ser obtidos pelo(a) **DEVEDOR(A)** junto aos canais de atendimento da **CREDORA** constantes do Boleto pelo telefone 0800 400 4200 ou pelo e-mail cobranca@menin.com.br. O(a) **DEVEDOR(A)** se compromete a efetuar o pagamento nas respectivas datas de vencimento, em conformidade com o cronograma descrito no **Quadro Resumo - Condições de Pagamento**.

2.1. Em nenhuma hipótese, a ausência de recebimento do(s) boleto(s) pelo **DEVEDOR(A)** no endereço do imóvel será justificativa para o não pagamento, bem como a perda ou extravio do(s) boleto(s) previamente entregue ao **DEVEDOR(A)**. Nestes casos, o(a) **DEVEDOR(A)** deverá emitir o boleto sob sua responsabilidade junto aos canais de atendimento da **CREDORA**, sob pena de configurar inadimplemento contratual.

3. CORREÇÃO MONETÁRIA. As **Partes** acordam que as parcelas devidas pelo(a) **DEVEDOR(A)**, em função desta Confissão de Dívida, constantes do **Quadro Resumo - Condições de Pagamento** serão corrigidas MENSALMENTE pela variação acumulada do INCC/FGV, a partir da assinatura do presente instrumento, até o seu efetivo pagamento, utilizando-se sempre como base a variação de 02 (dois) meses anteriores, tendo como data limite para utilização deste índice (INCC/FGV), a data de emissão do "Habite-se". A partir da data de emissão do "Habite-se", a correção MENSAL a ser utilizada será a variação acumulada do IPCA (divulgação pelo IBGE) até o seu efetivo pagamento, acrescido de juros de 1% ao mês.

3.1. As **Partes** acordam que, em nenhuma hipótese, será aplicado índice de correção negativo ou qualquer espécie de deflator do **CONTRATO**. Em caso de extinção do índice IPCA/IBGE, será o mesmo substituído pelo índice oficial que venha a ser utilizado pelo governo para medir a inflação.

4. INADIMPLÊNCIA. Acaso não haja o pagamento de quaisquer das parcelas descritas na cláusula 1.1 estará caracterizada a inadimplência do(a) **DEVEDOR(A)** possibilitando a realização do protesto de todo saldo devedor, incluindo, mas não somente todo o saldo vincendo além do saldo contratual em atraso, bem como o apontamento da dívida nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA e SPC), sem prejuízo da incidência da multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, mediante a execução judicial do presente instrumento de Confissão de Dívida, nos termos do art. 784, III do Código de Processo Civil.

4.1. Vencimento antecipado. As **Partes** estabelecem que na hipótese de haver inadimplência de qualquer das parcelas devidas, caracterizada a inadimplência do(a) **DEVEDOR(A)**, ocorrerá o vencimento antecipado de todas as parcelas devidas, que poderão ser cobradas pela via executiva.

4.2. Declaração de ciência quanto aos cadastros restritivos. O(a) **DEVEDOR(A)** declara que está ciente de que a inadimplência de qualquer da(s) parcela(s) confessada(s) e devida(s) autorizará a **CREDORA** inscrevê-lo(a) nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA e SPC), até a regularização definitiva da pendência financeira.

5. ENCARGOS MENSAIS DURANTE A CONSTRUÇÃO. O(a) **DEVEDOR(A)** está ciente de que durante a fase de construção do empreendimento residencial deverá arcar com o pagamento dos juros de evolução de obra, que são devidos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Além dos juros de evolução de obra, será devida a correção monetária sobre o saldo devedor do financiamento contratado com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do **CONTRATO**, e compromete-se a pagar pontualmente os encargos mensais cobrados pelo Agente Financeiro.

5.1. Inadimplência dos juros e encargos da construção. Na hipótese de haver inadimplência do(a)

DEVEDOR(A) quanto ao pagamento dos encargos devidos durante o período de construção do empreendimento, haverá a cobrança pela **CREDORA** dos valores adimplidos por esta na condição de **CONSTRUTORA E FIADORA**, nos termos do **CONTRATO**, acrescido de 10% (dez por cento) a título de multa moratória sobre o valor inadimplido, além de correção monetária pelo índice IPCA/IBGE e juros de 1% (um por cento) ao mês até a data do efetivo pagamento

5.2. Retenção das chaves. O(a) **DEVEDOR(A)** declara estar ciente de que o não pagamento das parcelas devidas em razão do **CONTRATO**, em especial, aquelas relativas aos encargos e juros devidos no período de construção, importará na retenção autorizada por parte da **CREDORA** das chaves da unidade acima identificada, até que seja regularizado o pagamento.

5.3. Observância das obrigações contratuais. O(a) **DEVEDOR(A)** está ciente de que este "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" não o isenta de observar às demais obrigações contratuais constantes do **CONTRATO** firmado com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. O(a) **DEVEDOR(A)** declara que está ciente de que este documento não altera e/ou exime do cumprimento da obrigação de pagamento do financiamento bancário previsto no **CONTRATO**, comprometendo-se a continuar com os pagamentos devidos na forma estabelecida no **CONTRATO**,

6 GARANTIA. As **Partes** estabelecem que o cumprimento das obrigações constantes neste "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" são garantidas, quando, e somente se, solicitado pela **CREDORA**, pelo(s) **FIADOR(ES)** acima subscritos que se configuram também como principais pagadores e responsáveis pelo cumprimento das obrigações constantes neste "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**".

6.1. Os **FIADOR(ES)** renunciam expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, aos benefícios enunciados nos arts 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, ao mesmo tempo em que declaram que inexistem qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a presente fiança.

6.2. Declaração dos Fiadores. O(s) **FIADOR(ES)** declara(m) estar ciente(s) de que uma vez descumpridas as obrigações de pagamento constantes deste "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" pelo(a) **DEVEDOR(A)**, afiançado, e regularmente comunicados o(s) **FIADOR(ES)** por meio de Notificação Extrajudicial encaminhada pela **CREDORA**, para regularização do pagamento em 15 (quinze) dias, não sendo purgada a mora do afiançado pelo(s) **FIADOR(ES)**, estará a **CREDORA** autorizada a inscrevê-lo(s) no cadastros restritivos de Crédito (SPC e SERASA) até a regularização da pendência financeira.

6.3. Substituição dos fiador(es). O(a) **DEVEDOR(A)** se compromete a substituir o(s) **FIADOR(ES)** na hipótese deste(s) tornar-se inaptos ao cumprimento das obrigações assumidas. A substituição deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias, mediante aprovação do(s) novo(s) **FIADOR(ES)** pela **CREDORA**, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

7. DECLARAÇÃO DAS PARTES. As **Partes** declaram ter lido e discutido todas as cláusulas do presente "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**", não havendo nenhuma dúvida quanto ao seu conteúdo e alcance.

8. DOS CRÉDITOS E DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. Fica reservado à **CREDORA** o direito de ceder ou caucionar a instituições financeiras, bancos ou terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes desta Confissão de Dívida, independente de concordância do(s) **DEVEDOR(A)**, o(a) qual será cientificado(a) no endereço indicado neste instrumento subsistindo todas as cláusulas deste **CONTRATO** em favor do cessionário.

8.1. O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante o disposto na Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/04 e Lei nº 11.076/04, e/ou emissão de Cédulas de Crédito imobiliário - CCI a critério exclusivo e discricionário da **CREDORA**.

9. CAPACIDADE LEGAL PARA CELEBRAÇÃO. As **Partes** possuem plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" e para cumprir todas as obrigações nele previstos, inexistindo qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação dos termos deste Instrumento.

10. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. O presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irrevogabilidade e irretroatividade, obrigando seus herdeiros e sucessores, seja a que título for, somente ficando desobrigada, qualquer das **Partes**, mediante anuência, por escrito, de outra parte signatária deste **CONTRATO**.

10.1. Se, porém, a rescisão se der em razão de iniciativa do agente financeiro em não liberar os valores para o pagamento do preço, as **Partes** ficarão dispensadas do pagamento de todas as multas aqui previstas. Da mesma forma, se não houver a aprovação do empreendimento pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inviabilizando sua construção, as **Partes** também ficarão dispensadas do pagamento da penalidade.

11. ALTERAÇÃO CONTRATUAL. Nenhuma alteração ao disposto neste instrumento poderá ser efetivada sem que haja prévia elaboração de documento escrito, por meio de aditivo contratual cuja validade e eficácia só serão juridicamente reconhecidas se assinados pelos respectivos representantes legais.

12. SUCESSÃO. O presente "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" obriga não somente as **Partes** contratantes, mas igualmente aos herdeiros e sucessores, conforme o caso.

13. NOVAÇÃO. A tolerância ou liberalidade de qualquer das **Partes** com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Instrumento não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos referidos direitos, deveres e obrigações.

14. INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES. A eventual declaração de invalidade, ineficácia ou inaplicabilidade de qualquer cláusula deste "**Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças**" não importará na invalidade, ineficácia ou inaplicabilidade das demais cláusulas.

15. DA SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO. A **CREDORA** declara que o tratamento de dados, incluindo seu compartilhamento, quando necessário, é realizado em conformidade com o objeto e a finalidade do **CONTRATO** firmado, na forma das leis brasileiras em vigor, em especial nos termos do art. 7º, V da Lei 13.709/2018

15.1. O **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** para todos os efeitos declara(m) que as informações prestadas são verdadeiras, ficando reservado a **CREDORA** o pleno direito de rescisão de **CONTRATO**, se forem constatadas informações falsas.

15.2. O **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** têm ciência de que todos os dados pessoais fornecidos descritos no preâmbulo deste Instrumento serão tratados pela **CREDORA** em virtude da hipótese de execução de **CONTRATO** nos termos do art. 7º, V, LGPD, comprometendo-se a dar tratamento adequado, empregando os meios necessários à segurança, à proteção e à transparência.

15.3. O **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** declara(m) estar ciente(s) de que formalizada a contratação, o presente

documento, bem como os demais documentos e informações fornecidos pelo **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** serão arquivados pelo prazo necessário ao cumprimento das obrigações legais e contratuais correlatas, bem como à prova do negócio jurídico.

15.4. A **CREDORA** declara que todos os dados pessoais tratados neste instrumento são sigilosos. Esclarece que, eventualmente, os dados poderão ser compartilhados com terceiros que venham a compor a relação financeira a título de cobrança, administrativa e ou judicial. O **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** deverá manter o dever de sigilo.

15.5. Fica expressamente proibida pelas **Partes** e terceiros, a divulgação e ou a transmissão, diretamente ou indiretamente, de dados ou de informações de qualquer natureza constantes do presente documento a que tenha acesso por virtude da celebração deste **CONTRATO** ou por virtude do desempenho de suas funções de trabalho, por prazo indeterminado. Em não estando rotulada a informação, deve-se sempre tratá-la como confidencial.

15.6. O uso impróprio de dados e da estrutura contratual deste conteúdo fora das autorizações expressamente pactuadas em suas cláusulas e nas normas gerais de segurança da informação estará sujeito às cominações legais.

15.7. Em caso de incidente, decorrente do tratamento de dados e de informações que seja de responsabilidade de uma das **PARTES**, independentemente do motivo que o tenha ocasionado, esta deverá enviar comunicação à outra PARTE por escrito, certificando-se do recebimento, imediatamente a partir da ciência do incidente.

15.8. Ao **DEVEDOR(A) / FIADOR(A)** é garantido o exercício dos direitos dos titulares de dados pessoais previstos na Lei n. 13.709/2018.

16. **FORO.** As **Partes** elegem o Foro da Comarca do Imóvel **Objeto do Contrato**, como único competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e acordadas, as **Partes** assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo assinadas, para os devidos fins de direito.

MARÍLIA/SÃO PAULO, 28/07/2025.

INCORPORADORA MF JARDIM MONACO SPE LTDA

51.250.550/0001-08

JEAN LUCAS VICTOR DE CARVALHO

503.551.088-36

FERNANDA CAROLINA PASCOAL

501.029.678-06

Testemunhas