



CARTA PROPOSTA

LOTEAMENTO "JARDIM DAS FLORES"

JAGUARIUNA – ESTADO DE SÃO PAULO

LOTE: 02 / QUADRA: P

1) PROMITENTE VENDEDORA:

1.1) E assim doravante designado simplesmente VENDEDORA: **TC TERRENOS E CASAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na Rua Sacramento, 126 4º andar, Centro na cidade de Campinas/SP, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.313.638/0001-57, representada neste ato por seu sócio administrador **TAEK KEUN YOO**, brasileiro, empresário casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 em 25 de Outubro de 1994, portador da cédula de identidade RG nº 36.745.603-5-SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 040.149.298-25, residente e domiciliado à Rua Sacramento, nº 126, 4º andar, Centro, CEP 13010-210, na cidade de Campinas/SP ao final assinado como doravante denominada, simplesmente, **VENDEDORA**.

2) COMPROMISSÁRIO COMPRADOR(ES):

2.1) E assim doravante designado simplesmente COMPRADOR(ES):

COMPRADOR - 1

NOME: Lucas Paulo

ENDEREÇO: Mário Zerpelon Nº: 195

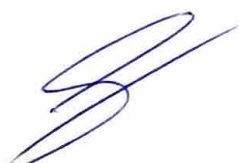

BAIRRO: Jardim Triunfo CIDADE/ESTADO Paulista / SP

CEP: 13928-232

COMPLEMENTO: _____

NACIONALIDADE: Brasileiro PROFISSÃO: Empresário

ESTADO CIVIL: Solteiro DATA CASAMENTO: _____ REGIME CASAMENTO: _____

DATA DE NASCTO: 10/04/2002 TELEFONE PESSOAL: 19 9968 92382

RG Nº: 50.750.667-4 ORGÃO EMISSOR: SSP DATA EXPEDIÇÃO 06/01/2023

CPF/MF: 397.128.398-50 E-MAIL: paiva0907@gmail.com

TELEFONE RESIDENCIAL: () _____ / TELEFONE RECADO () _____

2º EMAIL: _____

COMPRADOR -2

NOME: _____

ENDEREÇO: _____ Nº: _____

BAIRRO: _____ CIDADE/ESTADO: _____ / _____

CEP: _____

COMPLEMENTO: _____

NACIONALIDADE: _____ PROFISSÃO: _____

ESTADO CIVIL: _____ DATA CASAMENTO _____ REGIME CASAMENTO: _____

DATA DE NASCTO: _____ TELEFONE PESSOAL: _____

RG Nº: _____ ORGÃO EMISSOR: _____ DATA EXPEDIÇÃO ____/____/____

CPF/MF: _____ / E-MAIL: _____

TELEFONE RESIDENCIAL: () _____ / TELEFONE RECADO () _____

2º EMAIL: _____



3) DESCRIÇÃO DO LOTE:

LOTE: 2 / QUADRA: P

O Memorial Descritivo do respectivo LOTE será descrito no Contrato de Compra e Venda que será assinado posteriormente.

4) DO TÍTULO AQUISITIVO E REGISTRO DE EMPREENDIMENTO

A VENDEDORA, a justo título e inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, litígios, impostos e taxas de qualquer natureza, é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula 11.518 junto do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP.

Imóvel este havido por Escritura Pública de compra e venda, em 23 de fevereiro de 2015, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna SP, Lº 02, fls. 01/02 junto a matrícula nº 11.518.

Nesta área foi implantado o loteamento/desmembramento, aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna - SP, de acordo com o protocolo nº 64.231, aprovado em 10/06/2025, tudo em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, alterada pelas Leis nºs. 9.785/99, 14.118/2021 e 14.382/2022.

5) PREÇO E CONDIÇÃO DE PAGAMENTO ADOTADA PELO(S) COMPRADOR(ES):

5.1) O preço ajustado pelas partes para o pagamento do presente contrato de compromisso de venda e compra será de:

5.1.1) ☐ À VISTA: R\$

5.1.2) ☒ À PRAZO: R\$ 335.500,00

5.1.3) DATA DE VENCIMENTO - DIA: (X) 10 OU () 20

VALOR À PRAZO	VALOR À VISTA	ENTRADA PARCELA EM 3 VEZES 1º		SALDO A FINANCIAR
R\$ 335.500,00	R\$	ENTRADA – VENC: 25/11/25 - R\$ 2.693		R\$ 307.415
		2º ENTRADA – VENC: 20/12/25 - R\$ 2.695		
		3º ENTRADA – VENC: 20/01/26 - R\$ 2.695		
		TOTAL DA ENTRADA: R\$ 8.083		
Nº PARCELAS	VALOR DA PARCELA	VENC. 1ª PRESTAÇÃO DO FINANCIAMENTO	TAXA JUROS A.M.	INDICE DE REAJUSTE A. M (IPCA)
192	R\$ 3.328,18	20/02/2026	0,84%	—

ÍNDICE DE REAJUSTE E COBRANÇA (AO MÊS) O parcelamento das prestações do saldo devedor serão atualizados monetariamente e cobradas com periodicidade mensal pela variação positiva do ÍNDICE

NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO (IPCA), identificado como “*Índice Referencial*”, observado o disposto na Cláusula 3.4 constantes nas **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**.

TAXA DE JUROS A.M (AO MÊS) – A taxa de juros ao mês deverá ser capitalizada (composta) no patamar de **0,84% ao mês**, calculados através do sistema da **Tabela Price**.

SINAL: O(s) **COMPRADOR(ES)** paga(m) neste ato a importância de **R\$ 2.698**, em moeda corrente que a **VENDEDORA** recebendo, dá quitação plena, geral e irrevogável declarando-se satisfeito, para não mais reclamar a este título, sendo que se o presente sinal for parcelado será reajustado conforme condições constantes no quadro acima.

Parágrafo Único – Cláusula Residual: Ao término do pagamento das parcelas previstas, restará devida uma **parcela única final**, denominada **saldo residual**, que será devida na data de vencimento final do contrato. O valor do saldo residual será igualmente reajustado pelo índice **IPCA** e sofrerá a incidência dos juros pactuados, nos mesmos moldes aplicáveis às demais parcelas. O pagamento deste saldo residual é condição essencial para a quitação total das obrigações ora assumidas.

5.1.4). DO PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA Fica desde já acordado que a vigência do presente instrumento e os direitos relativos ao lote para o **COMPRADOR(ES)**, objeto da presente proposta, somente farão direito e obrigações entre as partes, caso o **COMPRADOR(ES)** realizem o pagamento da primeira parcela definida no item 5 do presente instrumento em até 07 (sete) dias da emissão do boleto bancário por parte do **VENDEDORA**.

Sendo assim, caso o referido boleto bancário não seja pago em seu vencimento, a presente **CARTA PROPOSTA** estará rescindida de pleno direito, sem que o **COMPRADOR(ES)** tenham qualquer direito ou mesmo deveres das condições aqui acordadas, cabendo a **VENDEDORA** disponibilizar novamente o **LOTE** a terceiros sem que qualquer responsabilidade lhe seja imputada.

5.1.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** deverão, a critério da **VENDEDORA** e no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato de venda e compra do lote objeto da presente carta proposta, outorgar procuração pública para fins constituição de garantia fiduciária sobre o lote ora adquirido sendo que, a não lavratura da procuração, dará à **VENDEDORA** a possibilidade de resolução do negócio, bem como de aplicação das penalidades previstas no referido contrato de venda e compra do lote em questão.

6) CONSEQUÊNCIAS DE RESOLUÇÃO POR CONTA DO(S) COMPRADOR(ES) e DA VENDEDORA:

6.1. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, respeitado o disposto no **§ 2º do artigo 32-A, da Lei 6.766/1979**, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índices descritos na cláusula quinta do presente instrumento, onde serão descontados os seguintes valores e pagos da seguinte forma:

6.1.1. DOS PERCENTUAIS DE DESCONTO:

DESCONTOS	OBSERVAÇÃO
1) 0,75% A.M sobre o valor atualizado do Contrato	Percentual descontado em razão da fruição do imóvel, contados a partir da transmissão da Posse até a restituição.
2) 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do Contrato	Percentual descontado em razão de cláusula penal e despesas administrativas incorridas, inclusive arras ou sinal (se houver).

3) Todos os encargos moratórios relativos as prestações pagas em atraso.	-----
4) Todos os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão.	-----
5) Comissão de corretagem	A comissão já se encontra integrada ao valor do lote

6.1.2. DO PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO:

CONDIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	CARÊNCIA	NÚMERO DE PARCELAS
COM OBRAS EM ANDAMENTO	180 (cento e oitenta) DIAS CONTADOS APÓS O PRAZO PREVISTO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS	12 (doze) mensais e sucessivas
COM OBRAS CONCLUÍDAS	N.A (NÃO APLICÁVEL)	12 (doze) mensais e sucessivas contadas a partir da formalização da rescisão contratual

6.2. Ocorrendo a rescisão deste contrato motivada pela VENDEDORA, todos os valores efetivamente pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), ser-lhe(s)-ão devolvidos integralmente atualizados monetariamente pelo mesmo indexador deste contrato, em até 60 (sessenta) dias da formalização e assinatura da rescisão contratual .

7) TERMO FINAL PARA A EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO A DATA DO PROTOCOLO DO PEDIDO DE EMISSÃO DO TERMO DE VISTORIA DE OBRAS

7.1. Termo final para execução do empreendimento dentro do período de **04** (quatro) anos a contar da Data de Registro do Empreendimento, **10 de Junho de 2029**, conforme projetos e cronogramas aprovados pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, podendo o referido prazo ser prorrogado por mais **04** (quatro) anos, ou seja até 10 de Junho de 2033.


8) COMISSÃO PELA INTERMEDIACÃO DO NEGÓCIO:

8.1) O valor referente a intermediação do presente contrato é de **3,5%** (três virgula cinco por cento) no preço à vista do terreno, em favor da empresa representada.

8.2) O valor referente a comissão pela intermediação, será pago em 3 (três) parcelas mensais, divididas em parcelas iguais, vencendo a primeira na data da assinatura do contrato e as demais com vencimento 30 (trinta) dias subsequentes, o vencimento da primeira, após a efetivação do pagamento das parcelas por parte do(s) COMPRADOR(ES).

9) DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

Caso o presente contrato seja firmado em estande de venda e fora da sede ou do estabelecimento comercial do PROMITENTE VENDEDOR, descrita no preâmbulo deste contrato, o(s) COMPRADOR(ES), fará(ao) jus, do



direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

10) LOCAL DE RETIRADA DOS CARNÊS E DE PRESTAÇÕES EM ATRASO ATUALIZADAS:

10.1) Endereço: Estrada Municipal JGR - Nº 369 - Jaguariúna/SP Telefone: (019) 3235-1655, e-mail: atendimento@azulempreendimentos.com.br.

Em caso de alteração das informações acima descritas, bastará a **VENDEDORA** comunicar através de Carta com aviso de recebimento, concordado o(s) **COMPRADOR(ES)**, para os devidos fins, que fica dispensável a assinatura de Termo de Aditamento ao presente Contrato.

11) DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

11.1) As Partes declaram ciência inequívoca e o dever de observância ao que dispõe a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD (Lei nº. 13.709/2018), inclusive quanto aos seus termos e definições;

11.2) Os **COMPRADORES** compartilharam com a **VENDEDORA** apenas os dados efetivamente necessários à execução do Contrato, estando garantido que os dados compartilhados atendem especificamente as condições de tratamento expostas na LGPD;


11.3) Os **COMPRADORES** possuem ciência da política de privacidade da **VENDEDORA**, tendo conhecimento sobre o armazenamento, tratamento e compartilhamento que poderão ser necessários para a execução do presente contrato.

11.4) A **VENDEDORA** se obriga a aplicar medidas técnicas e administrativas adequadas para proteger os Dados Pessoais contra a destruição, acidentes ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados e contra qualquer outra forma de tratamento ilícito, sempre com um nível de segurança adequado aos riscos que o tratamento implica para os Titulares de Dados Pessoais, tendo em conta as técnicas mais avançadas, os custos de aplicação e a natureza, o âmbito, o contexto e as finalidades do tratamento, bem como os riscos, de probabilidade e gravidade variável, para os direitos e liberdades das pessoas naturais.

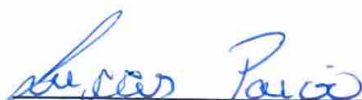
11.5) A **VENDEDORA** assegura que as pessoas autorizadas a tratar os Dados Pessoais assumiram um compromisso de confidencialidade por escrito ou estão sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade, mesmo após o termo final do prazo de vigência deste Contrato.

JAGUARIUNA, 10 de Novembro de 2025

PROMITENTE COMPRADOR (ES):


NOME: Lucas Paiva
CPF: 397.128.398-50


Lucas



NOME: Lucas Paiva
CPF: 397.128.398-50

NOME:
CPF:

PROMITENTE VENDEDORA

TC TERRENOS E CASAS EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 09.313.638/0001-57

CORRETOR RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA


NOME: Gabriel Benken Dos Santos
CRECI: 235870-F



