



República Federativa do Brasil  
ESTADO DE SÃO PAULO



2.º SUBDISTRITO - LIBERDADE

Município e Comarca da Capital

**BEL. Jarbas Emilio de Moraes**

Escrivão

Cartório: RUA BARÃO DE IGUAPE, 58 - FONE: 278-3559

**Francisco Emilio de Moraes**

Oficial Maior

**NASCIMENTO N.º 143.357**

CERTIFICO que, à fls. 9 v= , do livro N.º 166 ímpar de Registro de Nascimentos, foi lavrado hoje, o assento de GLAUCIA RODRIGUES -:-

nascida aos vinte e um (21) de outubro de mil novecentos e setenta e tres -:- às 03 horas e 30 minutos, na Beneficência Portuguesa, neste Subdistrito -:-

, do sexo feminino, de cor branca

filha -:- de BRAZ RODRIGUES -:-

natural de Minas Gerais -:-

e de D.ª Hertha Rodrigues -:-

natural desta Capital, casados no Subdistrito da Lapa, Capital -:-

São avós paternos João Rodrigues Martins -:-

e D.ª Sebastiana de Oliveira Rodrigues -:-

e maternos Carlos Eduardo Bose -:-

e D.ª Eria Bose -:-

Foi declarante o pai -:-

e serviram de testemunhas Antonio Salvador Prata e Eurico Batista Garcia, qualificados no termo -:-

Observações: os pais da registrada residem nesta Capital, Alto de Pinheiros, à rua Antonio Borba nº 418 -:-

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, (2.º Subdistrito) 03 de novembro de 1973

O Escrivão



DR. JARBAS EMILIO DE MORAES  
— SERVENTUÁRIO —

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**Vendedor(es):**

**Fernando Faedo da Silva**, brasileiro(a), bancário , portador(a) do CPF/MF nº 325.593.198-37, casado(a) sob o regime de comunhão parcial de bens com **Cíntia Viana de Araújo Silva**, portador(a) do CPF/MF nº 351.890.328-41, residentes e domiciliados(as) na Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois - 1453 - 94 - Ipiranga - CEP 04216-001 - São Paulo - SP, denominados(as), ainda que em conjunto e independentemente de gênero, **Vendedor**.

**Milton Pereira da Silva**, brasileiro(a), aposentado, portador(a) do CPF/MF nº 001.526.378-93 e **Maria Cristina Faedo da Silva**, brasileiro(a), aposentada, portador(a) do CPF/MF nº 007.379.008-73, casados(as) sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados(as) na Rua Espártaco - 543 - Casa - Vila Romana - CEP 05045-000 - São Paulo - SP, denominados(as), ainda que em conjunto e independentemente de gênero, **Usufrutuários**.

**Comprador(es):**

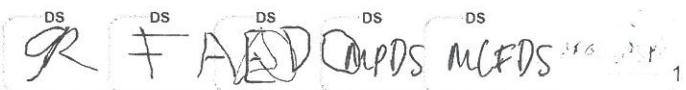
**Glaucia Rodrigues**, brasileiro(a), enfermeiro, solteiro(a), portador(a) do CPF/MF nº 162.592.798-33, residente e domiciliado(a) na Rua Antônio Borba - 420 - casa - Vila Madalena - CEP 05451-070 - São Paulo - SP, denominado(a), independentemente de gênero, **Comprador**.

### Descrição do Imóvel

Endereço: Rua George Smith - 357 - 11 - A - Lapa - CEP 05074-010 - São Paulo - SP	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, São Paulo
Matrícula: 116239	Prefeitura de São Paulo - São Paulo
Número da Inscrição Imobiliária (IPTU): 09806401034	
<b>Descrição do imóvel:</b> Apartamento nº 11, contendo a área privativa de 55,130m <sup>2</sup> , área comum de 35,249m <sup>2</sup> e a área total de 90,379m <sup>2</sup> , correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,378040%, com direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula ("Imóvel")	

### Preço e Condições de Pagamento

Pagamento	Valor	Prazo e Forma de pagamento
	R\$ 33.480,00 (trinta e três mil quatrocentos e oitenta reais)	<p><b>Prazo:</b> em 4 (quatro) dias úteis a contar da data da assinatura deste Compromisso.</p> <p><b>Forma de Pagamento:</b> O sinal deverá ser transferido ao <b>QuintoAndar</b>, Razão social: <b>GRPQA Ltda</b> e CNPJ: 16.788.643/0001-81 em sua conta do banco Stark Bank.</p> <p><b>Atenção: Instruções e dados para o pagamento do sinal:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lembre-se de conferir os dados no momento do pagamento: Razão social = <b>GRPQA Ltda</b>; CNPJ = <b>16.788.643/0001-81</b></li> <li>2. Confie apenas no link para pagamento enviado por e-mail oficial do QuintoAndar, remetente:</li> <li>3. O QuintoAndar não envia boletos bancários para pagamento do "Sinal"</li> <li>4. <b>Qualquer pagamento efetuado com dados divergentes ou meios diferentes do informado, não será reconhecida a quitação pelo QuintoAndar</b></li> </ol>

DS DS DS DS DS  

 R F A V D Q P D S M C P D S

## **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

		
		<p><b>Prazo:</b> O pagamento do Saldo e a lavratura da Escritura Pública devem ocorrer <b>concomitantemente</b> em até 5 dias úteis, contados do aceite da Diligência.</p>
		<p><b>Forma de Pagamento:</b> O Saldo deverá ser transferido ao Vendedor, por meio de TED, com os seguintes dados:</p> <p>100% - Banco do Brasil: AG 6815, Conta Corrente 101370x - Titular: Fernando Faedo da Silva</p>
	<p>R\$ 524.520,00          (quinhentos e          vinte e quatro mil          quinhentos e vinte          reais)</p>	<p><b>Sendo direcionados às seguintes proporções (%) para cada vendedor:</b>          100% - Fernando Faedo da Silva</p>
		<p><b>Atenção: Instruções para o pagamento do saldo:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Confira os dados bancários no compromisso e o titular antes do pagamento</li> <li>2. Não efetue o pagamento em contas de terceiros ou divergentes do compromisso</li> <li>3. O QuintoAndar não envia boletos bancários para pagamento do "Saldo"</li> </ol> 
		<p>R\$ 558.000,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil reais)</p>

Os comprovantes de realização das TEDs ou PIX efetivamente compensados às contas destino descritas acima servirão como recibo, representando prova da mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação do VENDEDOR ao COMPRADOR, ou do QuintoAndar ao VENDEDOR (no caso da Comissão de Corretagem), em relação ao valor recebido.

1. Este CCV existe para trazer os direitos e deveres de cada uma das partes do negócio e é firmado entre as Partes em caráter irrevogável e irretratável. Fazem parte do CCV as Regras do Compromisso de Compra e Venda (“Regras do CCV”), disponíveis em que irão aprofundar os detalhes do contrato, e têm o objetivo de tirar dúvidas das Partes e criar condições para resolver problemas. Todos os itens em possuem maiores definições nas Regras do CCV. Ao rubricar abaixo, as Partes confirmam que estão integralmente de acordo com as Regras do CCV e Termos de Uso da Plataforma, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos.

DS DS DS DS DS

R F A D O M P D S M C F D S

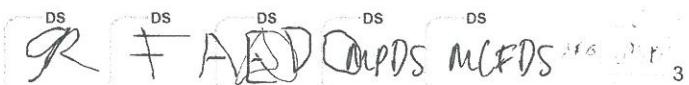
3. A Diligência QuintoAndar é desempenhada com a finalidade de esclarecer às Partes a segurança ou os riscos do negócio, conforme o . Por meio do envio de um relatório, os resultados das pesquisas em relação à situação do Vendedor e do Imóvel serão informadas ao Comprador, bem como outros elementos que recaiam sobre

DS DS DS DS DS  
R F A D QM PDS MCFDS 116 2

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

o negócio, respeitado o escopo, formas e condições estabelecidas nas Regras do CCV e nos

- 3.1.** A Diligência depende de prazos de entidades externas, inclusive órgãos públicos, para emissão de certidões, e será disponibilizada assim que as consultas forem concluídas, no menor prazo possível. Com o funcionamento normal das pesquisas, a Diligência será feita em até 10 dias úteis, mas poderá ser prorrogada por até mais 10 dias úteis em caso de impossibilidade de acesso ou emissão dos documentos.
- 3.2. Resultados da Diligência:** Serão apresentados na seção “Avaliação da Compra” do . A Avaliação da Compra poderá ser considerada de Risco Baixo, Risco Moderado ou Risco Alto, a depender dos apontamentos ou, não havendo apontamentos, classificada como “Sem Apontamentos”. Os apontamentos serão denominados caso: (i) impeçam legalmente a lavratura da Escritura ou o registro da transferência da propriedade do imóvel, ou (ii) revelem a existência de processos judiciais ou administrativos nos quais se questione diretamente a propriedade do Imóvel, ou (iii) apontem potenciais passivos relevantes, nos termos das Regras do CCV. Poderão ainda compor a Diligência , nos termos das Regras do CCV.
  - 3.2.1.** Após sua disponibilização através de qualquer meio eficaz, inclusive por e-mail, o processo seguirá automaticamente para a próxima etapa, sendo reconhecido o aceite tácito do Comprador, estando este de acordo com o prosseguimento da transação e com a transferência do Saldo no prazo descrito no Quadro Resumo, sem prejuízo de, paralelamente às demais etapas do processo, solicitar eventuais esclarecimentos ao(s) Vendedor(es) quanto aos apontamentos existentes na Diligência classificada como Risco Baixo, que não serão aptas a fundamentar a rescisão motivada do Contrato.
  - 3.2.2.** Uma vez que a Diligência seja disponibilizada ao Comprador, através de qualquer meio eficaz, inclusive por e-mail, este terá o prazo de 5 dias úteis a partir do recebimento para se manifestar sobre a conclusão do negócio ou para fazer única e exclusivamente sobre os . Caso existam , o Comprador deverá manifestar-se expressamente sobre o aceite à diligência, sendo seu silêncio entendido como recusa. A recusa acarretará a rescisão do CCV. Caso os tenham resolvido os e o Comprador não se manifeste no prazo, será entendido que está de acordo com a Diligência e a transação prosseguirá, devendo transferir o no prazo do Quadro Resumo.
  - 3.2.3.** Caso existam questionamentos do Comprador acerca dos Apontamentos Objetivos, o Vendedor terá o prazo de 5 dias úteis para apresentar esclarecimentos a fim de sanar e/ou mitigar os pontos questionados, podendo o referido prazo ser prorrogado, desde que de comum acordo entre as Partes. Uma vez apresentados os Esclarecimentos do Vendedor, o Comprador terá o prazo de 5 dias úteis para se manifestar sobre o aceite à Diligência classificada como Risco Moderado ou Alto, tudo conforme as Regras do CCV.
  - 3.3.** As Partes estão cientes que a Diligência QuintoAndar (i) é realizada com base (i.a) nas informações constantes nas Certidões expedidas, de acordo com as suas respectivas validades, (i.b) nas declarações realizadas pelo Vendedor sob sua responsabilidade pessoal e (i.c) conforme a legislação vigente, em especial o disposto na Lei Federal 14.382/2022; (ii) não é apta a identificar fatos futuros ou desconhecidos ao tempo da sua realização; e (iii) não implica garantia total de ausência de risco na transação. Também estão cientes de que os cartórios envolvidos na formalização da transação poderão solicitar, conforme peculiaridades locais, documentos adicionais não solicitados para a elaboração do relatório, cuja obtenção e análise correrá por conta das Partes.
  - 3.4.** O Vendedor compromete-se a manter a sua situação jurídica, bem como a do imóvel, nas mesmas condições em que a Diligência QuintoAndar os encontrou até o efetivo registro da transferência da propriedade na matrícula do imóvel, salvo eventuais mudanças em razão do saneamento de Apontamentos.
    - 3.4.1.** O descumprimento deste item ensejará a rescisão motivada por descumprimento do Vendedor, nos termos da cláusula 8.2.1.



## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**4. Transferência da Posse:** o Comprador deverá receber a posse do Imóvel no mesmo dia da conclusão da lavratura da Escritura Pública, desde que esteja em dia com suas obrigações e confirmado o pagamento do . A entrega da posse será formalizada, pelo Vendedor, através da entrega das chaves.

- 4.1. Quaisquer débitos que sejam anteriores à data da transferência da posse são de inteira e exclusiva responsabilidade do Vendedor, não recaindo qualquer responsabilidade aos intermediadores da transação.

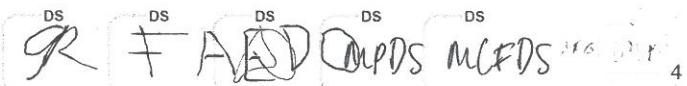
**5. Custas e Impostos da Operação:** As custas referentes a pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); custas para resgate do Fundo de Garantia (FGTS); custas de registro imobiliário e taxas de serviço do Cartório de Notas; ou quaisquer outras que sejam provenientes do presente negócio, são de inteira e total responsabilidade do Comprador.

**6.** pelos serviços de aproximação das Partes e suporte na negociação da Compra e Venda, prestados pelo QuintoAndar e pelos Corretores Parceiros, será paga pelo Vendedor a Comissão de Corretagem, no valor de 6% do , conforme as disposições das Regras do CCV.

- 6.1. A Comissão de Corretagem será devida pelo Vendedor, e o serviço do QuintoAndar considerado completamente prestado, a partir da aceitação do Comprador à Diligência, na forma prevista neste CCV, e será paga mediante retenção pelo QuintoAndar de eventuais valores pagos pelo Comprador, ou através de PIX ou TED para a conta do QuintoAndar, caso o valor do Sinal não seja suficiente para cobrir o percentual da comissão do QuintoAndar. O QuintoAndar fará a divisão das receitas com o Corretor Parceiro, sendo, cada qual, individualmente responsável pelas emissões de seus respectivos documentos fiscais.
- 6.2. Havendo aproximação das partes pelo QuintoAndar e Corretores Parceiros, a Corretagem será devida, ainda que, em qualquer tempo, as Partes concluam o negócio sem a assinatura deste contrato. Da mesma forma será devida a corretagem mesmo que ocorra o distrato posterior à aceitação do relatório.

**7. Atrasos e Multa Moratória:** O atraso das Partes no cumprimento de suas respectivas obrigações previstas neste CCV poderá ensejar, mediante solicitação da Parte prejudicada, a cobrança de Multa Moratória e Juros, ou ainda causar a Rescisão deste CCV, conforme detalhado abaixo.

- 7.1. **Atrasos nos pagamentos pelo Comprador:** Caso ocorra atraso no pagamento do Sinal ou Saldo, superior a 10 dias úteis, poderá o Vendedor exigir Multa Moratória de 0,1% do .
- 7.2. **Atraso na transferência da posse pelo Vendedor:** Caso este não transfira a posse do imóvel dentro do prazo convencionado ao Comprador, este poderá exigir Multa Moratória de 0,1% do , por dia de atraso.
- 7.3. **Atraso no reembolso de valores pelo Vendedor em caso de Rescisão:** Caso este contrato seja rescindido, e haja atraso superior a 10 dias úteis no reembolso dos valores do pagos pelo Comprador, este poderá exigir Multa Moratória de 0,1% do , por dia de atraso.
- 7.4. **Juros:** Caso ocorram os atrasos nas obrigações de pagamento indicadas acima, haverá também a incidência de juros de 1% ao mês sobre o valor devido, desde o vencimento até o integral pagamento.
- 7.5. Caso as Condições Específicas determinem o cumprimento de obrigações adicionais (não relacionadas às obrigações mencionadas acima) e ocorra atraso superior a 5 dias úteis em seu cumprimento, a parte infratora ficará sujeita ao pagamento de Multa Moratória equivalente a 0,5% do Preço, por dia de atraso.
  - 7.5.1. Caso a infração tenha se dado pelo Vendedor, respeitado o prazo de tolerância acima, poderá o Comprador optar pela rescisão do Compromisso na forma da cláusula 8.2.1.
  - 7.5.2. Caso a infração tenha se dado pelo Comprador, respeitado o prazo de tolerância acima, poderá o Vendedor optar pela rescisão do Compromisso na forma da cláusula 8.2.2.
  - 7.5.3. O atraso no cumprimento de prazos atribuídos a entidades externas, inclusive órgãos públicos, não ensejará aplicação desta multa, desde que a parte tenha realizado as ações necessárias para o cumprimento tempestivo da Condição Específica.



## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**8.** : O presente CCV tem caráter irrevogável e irretratável, mas poderá ser rescindido em caso de descumprimento de obrigação pela outra Parte, não sanado em 05 dias úteis, ou por problemas não superados na Diligência. Caso ocorra a rescisão, serão devidos os seguintes valores:

**8.1.** Se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à rescisão, através da assinatura do instrumento, no prazo de 3 dias úteis após seu envio, o caso será considerado desfeito por anuência tácita.

**8.2.** Caso ocorra a rescisão, serão devidos os seguintes valores:

**8.2.1.** Rescisão motivada por descumprimento do Vendedor: O Vendedor deverá (i) restituir ao Comprador quaisquer valores pagos de Sinal ou Entrada no prazo de 2 dias úteis e (ii) ficará sujeito ao pagamento total de 10% do Preço do Imóvel, o qual será utilizado para realizar o pagamento integral da Corretagem, e o saldo remanescente será pago ao Comprador a título de Multa Rescisória.

**8.2.2.** Rescisão motivada por descumprimento do Comprador: O Comprador ficará sujeito ao pagamento total de 10% do Preço do Imóvel, a título de Multa Rescisória. Neste caso, será feita a compensação do Sinal com a Multa Rescisória, na forma das Regras do CCV.

**8.2.3.** Em qualquer dos casos acima, a Parte Infratora terá o prazo de 10 dias úteis para realizar o pagamento da multa, bem como ficará responsável por quaisquer prejuízos adicionais causados à outra Parte.

**9. Rescisão relacionada à Diligência** - Poderá ocorrer a rescisão mediante comunicação ao QuintoAndar, nas hipóteses elencadas a seguir. Nesses casos, a parte responsável pelo pagamento da multa deverá seguir os mesmos critérios mencionados nos itens 8.2.1, 8.2.2 e 8.2.3, do presente CCV:

**9.1.** Do Vendedor, caso os \_\_\_\_\_ sejam suficientes para sanar os riscos dos \_\_\_\_\_, e ainda assim o Comprador não conclua os pagamentos devidos. Neste caso, o Comprador deverá pagar a Multa Rescisória ao Vendedor.

**9.2.** Do Comprador, caso o Vendedor (i) não preste os \_\_\_\_\_, ou (ii) não colabore efetivamente na solução ou mitigação dos Apontamentos. Nestes casos, o Vendedor deverá pagar a Multa Rescisória ao Comprador, assim como o sinal será devolvido ao comprador.

**9.2.1.** Impossibilidade de solução dos Apontamentos: Caso o Vendedor colabore efetivamente nos \_\_\_\_\_, mas não obtenha êxito para comprovar sua capacidade patrimonial ou solucionar os \_\_\_\_\_, ocorrerá a rescisão do CCV, sem ônus para as Partes e, consequentemente, o Sinal será devolvido ao Comprador.

### 10. Declarações das Partes:

**10.1.** As Partes declaram que todos os documentos e informações fornecidas são válidos, verdadeiros e legítimos, bem como que este CCV obriga também seus sucessores e herdeiros, a qualquer título. As Partes declaram ainda que a celebração e execução deste CCV não decorre de, nem implica prática ilegal.

**10.2.** O Vendedor declara (i) ser legítimo proprietário do imóvel descrito e que possui poderes plenos para efetuar sua venda; (ii) que está solvente, que não existem ações ou procedimentos que possam prejudicar o processo de venda e que não tem dívidas que não possam ser satisfeitas por seu patrimônio; (iii) não mantém ou manteve, nos últimos 10 (dez) anos, domicílio ou atividades empresariais ou pessoais em município distinto do informado em sua qualificação ou do local do imóvel; (iv) que o imóvel se encontra inteiramente livre e desembaraçado de qualquer ônus; (v) que o imóvel está sob sua posse direta; (vi) que as construções e eventuais modificações nele executadas respeitam as normas vigentes aplicáveis, incluindo normas ambientais e urbanísticas, tendo o Vendedor obtido todas as licenças, inscrições e autorizações necessárias, as quais também declara que estão atualizadas.

**10.3.** As Partes eventualmente qualificadas como "solteiro/a", "viúvo/a", "divorciado/a" ou "separado/a" declaram que não mantêm ou mantiveram, a partir da aquisição do Imóvel, relação que possa caracterizar união estável.

**10.4.** As Partes declaram, ainda, que a presente venda é feita em caráter "ad corpus", ou seja, o imóvel por inteiro, da forma em que se encontra, sem que o preço de venda tenha relação com a metragem do bem. As Partes

The image shows a row of five small rectangular boxes, each containing the letters 'DS'. Above this row, there are several handwritten signatures and initials, likely representing the signatures of the parties involved in the transaction. The signatures are written in cursive and include letters such as 'R', 'F', 'A', 'D', 'P', 'D', 'S', and 'M'. The handwriting is somewhat faded and appears to be in black ink.

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

confirmam que vistoriaram o imóvel, respectivas vagas de garagem e/ou depósito, objeto deste CCV, e que estão de acordo com todas as suas condições.

- 10.5.** As Partes declaram que estão cientes e concordam que todos os atos necessários à transferência da propriedade do imóvel objeto deste CCV são de sua responsabilidade. Assim, caberá exclusivamente às Partes, por exemplo, apresentação e envio de documentos ao cartório de Notas e Registro, atualização da matrícula do imóvel, pagamento de taxas e emolumentos, cumprimento de Condições Específicas descritas neste CCV, assinatura/prenotação da Escritura Pública de Compra e Venda, superação de apontamentos descritos no relatório da Diligência, regularização de quaisquer atos perante à prefeitura do imóvel e qualquer outro procedimento necessário, após a assinatura deste CCV, dentre todo e qualquer outro ato necessário à transferência da propriedade.

### 11. Disposições Finais:

- 11.1.** Em casos de omissão e/ou lacunas, o disposto neste CCV será complementado pelo conteúdo das Regras do CCV. Todas as alterações, cláusulas novas, especiais ou excepcionais, ajustadas sob qualquer forma, não previstas ou incompatíveis com este CCV ou com as Regras do CCV só serão válidas se assinadas pelas partes.
- 11.2.** O QuintoAndar se compromete a atuar em conformidade com as leis de privacidade e proteção de dados pessoais, sobretudo a Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), realizando o tratamento dos dados pessoais das Partes com a finalidade de prestar suporte na negociação de Compra e Venda, o que inclui a execução de diligência, conforme disposto na cláusula 3 deste Compromisso de Compra e Venda.
- 11.3.** É de responsabilidade das Partes garantir a veracidade e a atualização dos seus dados pessoais transmitidos ao QuintoAndar e Corretores Parceiros.
- 11.4.** As Partes estão cientes de que seus dados pessoais poderão ser compartilhados com terceiros, incluindo cartórios parceiros do QuintoAndar e que tal compartilhamento ocorrerá em observância aos princípios e obrigações trazidos pela LGPD. O QuintoAndar não se responsabiliza pela contratação e formalização do processo, sendo responsabilidade direta entre as Partes e o cartório escolhido.
- 11.5.** As Partes estão cientes e de acordo que devem manter os seus dados cadastrais atualizados (telefone, e-mail, endereço, etc.) junto ao QuintoAndar.
- 11.6.** As Partes autorizam que toda e qualquer comunicação ocorra via telefone, mensagem, e-mail ou por meio da plataforma do QuintoAndar, declarando, ainda, estarem cientes de que estas serão válidas juridicamente e, se necessário, servirão como prova documental das negociações no curso do processo de compra e venda.
- 11.7.** Outras condições específicas negociadas entre as partes, combinadas diretamente na plataforma do QuintoAndar, se houver, deverão estar descritas em termo nas “Condições Específicas” para produzirem efeitos neste CCV. No que conflitarem, as “Condições Específicas” se sobreponem aos termos do CCV.
- 11.8.** Este contrato, as \_\_\_\_\_ e os \_\_\_\_\_ representam o acordo integral entre as Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário. Quaisquer alterações dos termos aqui dispostos só serão consideradas parte integrante deste Contrato se realizada pelas Partes por meio da plataforma do QuintoAndar e pactuados em contrato ou eventual aditivo.
- 11.9.** O Vendedor assume total responsabilidade por quitar/solucionar eventuais débitos e pendências que possam comprometer a segurança jurídica do negócio ou o uso e disposição do imóvel e que tenham origem em evento anterior ao registro da transferência do imóvel ao Comprador.
- 11.10.** O Comprador obriga-se a realizar a transferência de titularidade das contas de consumo (água, luz, gás, etc.) e correlatos após a efetiva entrega do imóvel.
- 11.11.** As “\_\_\_\_\_” estão sob a hash MD5 - 6d8831a2d0fea4fd36e168b1bbbadc1 - o que confere a elas imutabilidade após a assinatura, garantindo a integridade do acordo ali disposto.

The image shows five handwritten signatures or initials ('R', 'F A', 'D', 'C', 'M') placed over a grid of five small boxes, each labeled 'DS' (Digital Signature). The signatures appear to be digital representations of physical signatures.

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### **12. Condições Específicas:**

- 12.1.** As Partes decidem, de comum acordo, que os seguintes itens serão deixados no imóvel pelo Vendedor, integrando a presente venda e passando a ser de propriedade do Comprador:
- 12.1.1.** COZINHA: armários planejados;
  - 12.1.2.** QUARTO 1: armário embutido;
  - 12.1.3.** QUARTO 2(suite): armário embutido;
  - 12.1.4.** BANHEIRO SUITE: gabinete, box, chuveiro e espelho;
  - 12.1.5.** BANHEIRO SOCIAL: gabinete, box, chuveiro e espelho; e
  - 12.1.6.** LAVANDERIA: armário planejado, aquecedor de passagem.
- 12.2.** O Vendedor declara, e o Comprador fica ciente e manifesta anuência, de que constam gravadas na matrícula do imóvel as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, que serão revogadas com a compra e venda acordada no presente Compromisso.
- 12.2.1.** O Vendedor se compromete a tomar as providências necessárias para viabilizar o registro da revogação das cláusulas supracitadas na matrícula concomitantemente a assinatura da escritura pública de compra e venda, fornecendo os documentos que forem exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis e se responsabilizando por quaisquer custos decorrentes da formalização deste ato.
  - 12.2.2.** As partes estão cientes e de acordo que a atualização da matrícula é de inteira e exclusiva responsabilidade do Vendedor, não recaindo qualquer responsabilidade aos intermediadores da transação.
  - 12.2.3.** As partes estão cientes e de acordo que o pagamento do Saldo está condicionado a este ato.
  - 12.2.4.** Sem prejuízo do disposto nas Regras, caso seja necessário o envio de documentos adicionais para conclusão da previsão acima e, consequentemente, para o registro da transação, as partes obrigam-se a enviá-los no prazo legal ou no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação - o que for menor. O referido prazo poderá ser prorrogado em razão da impossibilidade de apresentar tais informações ou documentos em virtude de problemas ocasionados por terceiros, tais como indisponibilidade de sistemas de órgãos públicos.
  - 12.2.5.** As partes estão cientes e manifestam anuência de que desde que o Vendedor esteja em dia com as suas obrigações, um atraso no processo ocasionado por trâmites cartorários/administrativos não poderá gerar a punição de qualquer parte e tampouco fundamentar o encerramento da transação.
  - 12.2.6.** Ainda, as partes estão cientes e de acordo que as disposições previstas nesta cláusula não serão discutidas ou tratadas em momento posterior e nem integrarão o escopo do relatório de Diligência, estando elas condicionadas ao seu cumprimento nos termos e prazo aqui descritos. O não cumprimento desse item ensejará rescisão do CCV e aplicação de multa nos termos da cláusula 7.5.
- 12.3.** O Vendedor e Usufrutuário acima qualificados, declaram e manifestam anuência de estarem de comum acordo quanto à venda do imóvel, ficando extinto o usufruto a partir da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, passando o Comprador a ser o proprietário pleno do imóvel, se comprometendo o Vendedor e o Usufrutuário a averbarem o cancelamento do usufruto na matrícula.
- 12.3.1.** O Vendedor se compromete a apresentar em 15 (quinze) dias corridos, contados da assinatura deste compromisso, o protocolo de solicitação da referida averbação. O Vendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da apresentação do protocolo, para apresentar a matrícula atualizada.
  - 12.3.2.** O Vendedor e o Comprador se declaram cientes e manifestam anuência de que o pagamento do Saldo fica condicionado a atualização da matrícula.
  - 12.3.3.** Sem prejuízo do disposto nas Regras, caso seja necessário o envio de documentos adicionais para conclusão da previsão acima e, consequentemente, para o registro da transação, as partes obrigam-se a enviá-los no prazo legal ou no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação - o que for menor. O referido prazo poderá ser prorrogado em razão da impossibilidade de apresentar tais informações ou documentos em virtude de problemas ocasionados por terceiros, tais como indisponibilidade de sistemas de órgãos públicos.
  - 12.3.4.** O Comprador se declaram ciente e manifesta anuência de que desde que o Vendedor esteja em dia com as suas obrigações, um atraso no processo ocasionado por trâmites cartorários/administrativos não poderá gerar a punição de qualquer parte e tampouco fundamentar o encerramento da transação.

DS   DS   DS   DS   DS  
 R   F A A D Q P D S M C P D S

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

- 12.3.5.** O Vendedor e o Comprador se declaram cientes e manifestam anuênciam de que em razão do usufruto não conceder o título de propriedade do imóvel objeto do presente Compromisso, mas, tão somente a posse direta, não constarão no relatório da Diligência QuintoAndar informações relativas ao(s) Usufrutuário(s) acima já qualificado(s).
- 12.3.6.** O Vendedor e o Comprador se declaram cientes e manifestam anuênciam de que as disposições previstas nesta cláusula não serão discutidas ou tratadas em momento posterior e nem integrarão o escopo do relatório de Diligência, estando elas condicionadas ao seu cumprimento nos termos e prazo aqui descritos. O não cumprimento desse item ensejará a rescisão do CCV e aplicação de multa nos termos da cláusula 7.5.
- 12.4.** O Vendedor declara e o Comprador fica ciente e manifesta anuênciam que o imóvel encontra-se locado, não estando, portanto, em sua posse direta. Diante disso, o Comprador fica ciente que a desocupação do imóvel deverá atender os requisitos do artigo 8º da Lei 8.245/1991 "Lei do Inquilinato".
- 12.5.** O Vendedor declara e o Comprador fica ciente que foi oferecido ao locatário o direito de preferência na compra do imóvel e que ele tem o prazo legal de 30 (trinta) dias, contados da notificação, para se manifestar acerca do seu interesse na compra do referido imóvel, conforme disposição da Lei 8.245/1991, artigos 27 e seguintes.
- 12.5.1.** Expirado o prazo disposto no item acima ou comunicada a renúncia pelo locatário ao seu direito de preferência, este Compromisso manterá sua eficácia plena. Ou seja, nessas hipóteses, o QuintoAndar notificará o Comprador sobre a confirmação e continuidade do negócio, dispensando a formalização de documento posterior.
- 12.5.2.** No entanto, caso o locatário demonstre interesse na aquisição, em conformidade com o artigo 27 da Lei 8.245/1991, o Comprador será notificado e caberá rescisão sem ônus, a ser formalizada por distrato, com a devolução do Sinal pelo QuintoAndar e, pelo Vendedor, de demais valores eventualmente já pagos a título de Preço no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da sua conclusão. O Comprador e o Vendedor estão cientes e manifestam anuênciam que a presente cláusula gera efeitos resolutivos a este Contrato.
- 12.5.3.** Caso o Vendedor decida por rescindir o Compromisso antes do término do prazo de 30 (trinta) dias ou após a negativa do locatário ou, ainda, para vender o imóvel ao locatário em condições inferiores a deste Compromisso, não caberá o distrato fundamentado na condição resolutiva acima.
- 12.5.4.** O Vendedor e o Comprador estão cientes e manifestam anuênciam de que o pagamento do Saldo fica condicionado ao recebimento, pelo comprador, da notificação encaminhada pelo QuintoAndar informando que o inquilino não manifestou interesse na aquisição do imóvel no prazo legal, observados o prazo de tolerância da cláusula 8 para o pagamento (5 dias úteis) e os demais prazos acordados neste instrumento.

DS R DS F AND DS QPDS DS MCFDS

**13. Resolução de Conflitos:** Para solucionar quaisquer questões relativas a este Compromisso, as partes elegem o foro da comarca do Imóvel.

DS R DS F AND DS QPDS DS MCFDS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

São Paulo, 26 de outubro de 2023.

DocuSigned by:

Glaucia Rodrigues

A48AB38ED0BE41E...

---

### Comprador

Nome: Glaucia Rodrigues

CPF: 162.592.798-33

DocuSigned by:

Fernando Faedo da Silva

96796BE1184D485...

---

### Vendedor

Nome: Fernando Faedo da Silva

CPF: 325.593.198-37

DocuSigned by:



E0CC30A4B963415...

---

### Anuente

Nome: Cíntia Viana de Araújo Silva

CPF: 351.890.328-41

DocuSigned by:

Milton Pereira da Silva

656E79F5ACE245B...

---

### Usufrutuário

Nome: Milton Pereira da Silva

CPF: 001.526.378-93

DocuSigned by:

Maria Cristina Faedo da Silva

FD1B6727DC26472...

---

### Usufrutuário

Nome: Maria Cristina Faedo da Silva

CPF: 007.379.008-73

DS DS DS DS DS  
R F A D O M P D S M C F D S 186 11 9

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### TESTEMUNHAS:

Yuri Puttini Borguette

**Nome:** Luciana Oliveira Silva Bitencourt  
**CPF:** 120.064.396-85

DocuSigned by:  
Yuri Puttini Borguette  
QUINTO ANDAR IMÓVEIS SISTEMAS

**Nome:** Yuri Puttini Borguette  
**CPF:** 328.024.958-95

Esta página de assinaturas é parte integrante do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do imóvel localizado na Rua George Smith - 357 - 11 - A - Lapa - CEP 05074-010 - São Paulo - SP, datado de 26 de outubro de 2023.

DS DS DS DS DS  
GR FAAD QPDS MCFDS 10