

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

### EDIFÍCIO LOFT

Rua Tabapuã, nº 745, Itaim.

584112

SP - SÃO PAULO

#### 1. Das Partes

##### Vendedores:

JOÃO DA SILVA, brasileiro(a), portador da Cédula de Identidade RG nº111111111, inscrito no CPF sob o nº 763.198.920-64, Gerente de Vendas, casado(a), sob o regime de Comunhão parcial de bens com o(a) também vendedor(a) MARIA DA SILVA, brasileiro(a), fotógrafa, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 222222222, inscrito(a) no CPF sob o nº 481.257.350-54

##### Comprador:

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, devidamente constituído de acordo com a Legislação Brasileira, autorizado a funcionar ao amparo da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.796.967/0001-90, com seu regulamento devidamente registrado na CVM., neste ato representado por seu administrador, MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar, Bloco 01, Sala 501, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003.

#### 2. Do Imóvel

Imóvel: Unidade autônoma (apartamento), vagas de garagem (se houver), box e depósitos.

Endereço Completo: Rua Tabapuã, nº 745, Itaim.

Matrícula: 4878780

Cartório: 10

Cidade: São Paulo

Nº de Contribuinte: 6546087

Nº de Vagas de Garagem: 3

Metragem: 167,62m²

##### 2.1.

Imóvel havido por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, não levado ao registro imobiliário, celebrado em 17/11/2020, integralmente quitado, por meio do qual os PROMITENTES VENDEDORES adquiriram o imóvel acima descrito e caracterizado.

## 2.2.

Os PROMITENTE VENDEDORES se comprometem a providenciar a averbação na matrícula do Imóvel para constar os PROMITENTES VENDEDORES como atuais proprietários, até a data da lavratura da escritura, constituindo esta obrigação como cláusula resolutiva, aplicando-se as disposições de rescisão contratual previstas neste instrumento.

## 2.3.

O(s) imóvel(is) objeto deste Compromisso será(ão) mencionado(s) em conjunto como “Imóvel”, independentemente da quantidade de matrículas, vagas, boxes, etc, ainda que individualizados.

## 3. Do Valor da Compra e Venda

3.1. R\$ 770.000,00 ( oitocentos mil reais)

## 4. Da Forma de Pagamento do Valor da Compra e Venda

4.1. O Comprador efetuará o pagamento do Imóvel nos valores e prazos estabelecidos abaixo.

Sinal: R\$ 77.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Prazo: em até 3 (três) dias úteis a contar da data da assinatura deste Compromisso por ambas as Partes.

Saldo: R\$ 693.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais)

Prazo: em até 45 (cem) dias corridos mediante assinatura da Escritura pelo Vendedor e posteriormente pelo Comprador.

## 4.2.

O Vendedor autoriza expressamente o Comprador a realizar o pagamento da totalidade do Valor da Compra e Venda em uma única conta bancária, nada podendo reclamar posteriormente, a qualquer título, principalmente referente a inadimplência parcial ou invalidade da operação.

## 4.3.

O (A,AS,S) VENDEDOR(A, AS, ES), expressamente neste ato, declaram que a conta bancária descrita acima é conjunta, e autorizam o COMPRADOR a efetuar a integralidade dos pagamentos na referida conta em nome de JOÃO SILVA, não podendo nada reclamar ou alegar referente a ausência de pagamentos em favor de MARIA SILVA.

## 5. Da Escritura de Compra e Venda

## 5.1.

A Escritura deverá ser lavrada em até 100 (cem) dias corridos contados da assinatura do Compromisso, desde que o VENDEDOR apresente todos os documentos e/ou esclarecimentos solicitados pelo COMPRADOR e não haja pendências a serem regularizadas.

## 5.2.

Nesta mesma data, o VENDEDOR firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com o INTERVENIENTE ANUENTE para aquisição, pelo VENDEDOR, do imóvel, localizado na SP - SÃO PAULO, na Rua Tabapuã, nº 745, Itaim.

As Partes estabelecem que o Imóvel deverá ser desocupado no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias corridos contados da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda. Durante esse período, o VENDEDOR será responsável por todas as despesas do Imóvel, incluindo, mas não se limitando a IPTU, condomínio e/ou conta de consumo.

## 6. Dos Prazos Para a Diligência

### 6.1.

O COMPRADOR realizará uma auditoria jurídica (due diligence), com o objetivo de analisar todos os documentos e obter informações necessárias para comprovar a segurança da aquisição do Imóvel objeto deste Compromisso.

#### 6.1.1.

A segurança da operação é base objetiva do negócio ora firmado e será avaliada após a assinatura do Compromisso, independentemente de diligências realizadas previamente pelo COMPRADOR.

6.2. O VENDEDOR observará os prazos previstos abaixo:

- a) Apresentação da documentação solicitada pelo COMPRADOR: em até 5 (cinco) dias úteis após a solicitação;
- b) Apresentação de esclarecimentos adicionais (se aplicável): em até 5 (cinco) dias úteis após a solicitação.

São Paulo, 31/03/2021