



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO.

A - QUADRO RESUMO

Empreendimento: Liiv RESERVA DAS NAÇÕES		
Cidade: Chapadão do Sul (MS)	Matrícula: 19102	Cartório: Oficial de Registro de Imóveis de Chapadão do Sul/MS
Lote: 22	Quadra: 16	Metragem: 301,0000m ²

I. PROMITENTE VENDEDORA, doravante denominada simplesmente de “VENDEDORA”:

VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE ALVORADA LTDA., pessoa jurídica de Direito Privado com sede na Rua Martinho Canozo, nº 663, Parque Joaquim Lopes, na cidade de Catanduva (SP), CEP 15800-660, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.889.811/0001-90, neste ato, representada na forma de seu contrato social, por seu(s) administrador(es) e/ou procurador(es).

II. PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES), doravante denominado simplesmente de “COMPRADOR(A)(ES)”:

Nome: VINICIUS ALEXANDRE SCHIMANIAK SZYMANOWSKI

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 25/05/1989

Estado Civil: Solteiro

Profissão: TEC DE INFORMATICA

RG: 5095124896(SSP/RS)

CPF/MF: 013.585.940-90

Endereço Residencial: Avenida Das Gaivotas, nº 1120 - Casa 02



Bairro: Esplanada Iii

Cidade: Chapadão Do Sul - Estado: Mato Grosso do Sul - CEP: 79.560-000

Endereço Comercial:

Bairro:

Cidade: - Estado:

Telefone(s): Cel.: () 67996208627

Email: viniszymanowski@gmail.com

Nome: DANIELA BERTOLDI

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 24/03/1993

Estado Civil: Solteira

Profissão: TEC DE INFORMATICA

RG: 7111530817(SSP/RS)

CPF/MF: 030.524.790-59

Endereço Residencial: Avenida Das Gaivotas, nº 1120 - Casa 02

Bairro: Esplanada Iii

Cidade: Chapadão Do Sul - Estado: Mato Grosso do Sul - CEP: 79.560-000



Endereço Comercial:

Bairro:

Cidade: - Estado:

Telefone(s): Cel.: () 67998003409

Email: danielabertoldi@gmail.com

Em tendo se qualificado solteiro(a), separado(a), divorciado(a) ou viúvo(a), o(a) **COMPRADOR(A)** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime da união estável, previsto no artigo 1723 do Código Civil Brasileiro e legislação em vigor.

3. DO IMÓVEL

Da Unidade Imobiliária: A unidade imobiliária objeto da presente transação é decorrente de parcelamento do solo para fins urbano, devidamente registrado na Matrícula nº 17.831, livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul (MS), nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1.979, a qual assim se descreve:

Lote 22: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 22, da Quadra 16, situado nesta cidade de Chapadão do Sul/MS, no loteamento denominado Liiv Reserva das Nações, com a seguinte descrição: Terreno de formato regular, com a seguinte descrição: pela frente mede 14,00 metros confrontando-se com o lado ímpar da Avenida Espanha do lado direito de quem da Avenida Espanha olha para o imóvel, mede 21,50 metros confrontando-se com o Lote 23 do lado esquerdo mede 21,50 metros confrontando-se com o Lote 21 e finalmente pelos fundos mede 14,00 metros confrontando-se com parte do Lote 26, encerrando a área de 301,00 metros quadrados distante 14,95 metros do início da curva de entroncamento da Avenida Espanha e da Avenida Guerino Luiz Cecatto.

3.1. O loteamento foi aprovado pelo Município de Chapadão do Sul (MS), conforme decreto nº 3.348 de 09/09/2020, emitido pela Prefeitura Municipal de Chapadão do Sul (MS).

3.2. O imóvel está livre de ônus.

4. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO.

4. A - VALOR DA VENDA: O preço total à vista, certo e ajustado, sem a inclusão de juros é de R\$



121.296,17 (cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e seis reais e dezessete centavos), e com a inclusão dos juros pactuados é de R\$ 217.693,20 (duzentos e dezessete mil, seiscientos e noventa e três reais e vinte centavos), pagos da seguinte forma:

a) ENTRADA:

O valor total da Entrada pactuada é de R\$ 12.630,00 (doze mil, seiscentos e trinta reais), e deve ser paga da seguinte forma:

a-1) R\$ 12.630,00 (doze mil, seiscentos e trinta reais), a serem pagos em 1 (uma) única parcela, com vencimento em 21/11/2025;

b) SALDO DEVEDOR A SER PAGO COM RECURSOS PRÓPRIOS

O saldo devedor a ser pago com recursos próprios do(s) COMPRADOR (ES) é de R\$ 205.063,20 (duzentos e cinco mil, sessenta e três reais e vinte centavos), e deve ser pago da seguinte forma:

b-1) R\$ 205.063,20 (duzentos e cinco mil, sessenta e três reais e vinte centavos), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, cada uma no valor de R\$ 1.139,24 (um mil, cento e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos), já acrescida(s) de juros de 10,00% ao ano , calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização ("Tabela Price"), sendo o vencimento da primeira em 22/12/2025 e as demais nos mesmos dias, dos meses e anos subsequentes até o final da liquidação, atualizadas monetariamente na forma contratual;

b-1.2) Fica justo e desde já pactuado entre as Partes que em virtude da Reforma Tributária (Projeto de Lei Complementar nº68/2024 - PLP 68/2024), por se tratar de fato excepcional, imprevisível e implicar no desequilíbrio da relação contratual, as parcelas vincendas do saldo devedor contratado serão objeto de revisão e consequente reajuste nos termos e na forma que for estabelecida na Reforma Tributária.

Todas as prestações acima referidas serão reajustadas anualmente na forma e pela variação positiva dos índices pactuados neste instrumento.

5. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO

As Partes de comum acordo elegem o ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO (IPCA) do IBGE, o índice oficial para atualização monetária do presente Compromisso.

6. CORRETAGEM

6.1. Para pagamento dos serviços de intermediação imobiliária, a VENDEDORA, pagará, a título de honorários profissionais, o valor de R\$6.064,81, nos termos abaixo:



VALOR	OBSERVAÇÃO
R\$1.212,96 R\$4.851,85	A comissão de corretagem será paga exclusivamente pela VENDEDORA razão pela qual é vedado ao(s) COMPRADOR(A)(ES) pleitear a restituição de quaisquer valores a este título em caso de distrato ou resolução do contrato.
6.2. Caberá exclusivamente à VENDEDORA o pagamento da comissão de corretagem (intermediação imobiliária) para a(s) imobiliária(s) respectivamente conforme detalhado, seguindo a ordem abaixo:	

VIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
SGI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - DEMAIS
;
Inscrita(s) no CNPJ/MF nº
15.030.103/0001-71
25.240.104/0001-02
;
Cadastrada(s) junto ao CRECI nº
-
029145-J
.
O valor a ser pago pela **VENDEDORA** para a(s) imobiliária(s) respectivamente conforme detalhado, seguindo a ordem apresentada, é de:
R\$1.212,96
R\$4.851,85
.

7. DIREITO DE ARREPENDIMENTO

O(A)s **COMPRADOR(A)(ES)** pode(m) desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar da assinatura deste Instrumento, apenas e tão somente na hipótese de ter sido firmado no estande de vendas ou fora da sede da **VENDEDORA** ou do estabelecimento comercial. Caso o(a)s **COMPRADOR(A)(ES)** exercitem o direito de arrependimento, os valores eventualmente já pagos serão devolvidos monetariamente atualizados.

8. DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

8.1. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, deverão ser restituídos os valores pagos por ele(s), atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para correção das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontado dos valores pagos os



seguintes itens:

- a) os valores correspondentes à fruição do imóvel, equivalente à 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) até sua restituição à VENDEDORA;
- b) multa penal correspondente à 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;
- c) os encargos moratórios (Cláusula 19^a) relativos às prestações pagas em atraso pelo COMPRADOR(A)(ES);
- d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana ou outros de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, como autos de infração municipal, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- e) a comissão de corretagem, haja visto estar integrada ao preço do lote;
- f) Sobre o valor efetivamente pago até a data da efetiva resolução contratual serão deduzidos os valores efetivamente pagos pela VENDEDORA referente aos impostos federais, estaduais e municipais incidentes sobre a transação;

8.2. O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após a formalização da rescisão contratual.

8.3. Nos termos e por força da Lei nº 6766/79 e demais legislação aplicável a matéria, somente serão indenizáveis ao(s) COMPRADOR(A)(ES) as benfeitorias necessárias e úteis, que por ventura, tiverem sido levadas a efeito no imóvel, isto é, com prévia e expressa autorização dos poderes competentes, inclusive, mas, não se limitando, com todos os impostos, taxas e contribuições devidamente pagas e em conformidade com as leis e normas municipais.

LI E CONFIRMO minha anuênciam prévia e específica a respeito dos descontos que serão aplicados aos valores pagos caso ocorra inadimplência contratual, declaro estar ciente e de acordo:

COMPRADOR(A)(ES):

**VINICIUS ALEXANDRE SCHIMANIAK SZYMANOWSKI
CPF 013 585 940-90**



DANIELA BERTOLDI
CPF 030 524 790-59

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

- 9.1.** As cláusulas e condições, notadamente aquelas concernentes ao preço, à forma de pagamento, estabelecidas no presente instrumento substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação de venda, nada podendo, consequentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.
- 9.2.** A posse do imóvel ora compromissado será transmitida ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, na data de assinatura do presente Instrumento Particular.
- 9.3.** A **VENDEDORA** se responsabiliza pela execução das obras de infraestrutura (abastecimento de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica e vias de circulação) durante a fase de implantação até a entrega definitiva do loteamento aos órgãos competentes, comprometendo-se ainda, concluí-las no prazo definido pela legislação em vigor, bem como observado o Alvará expedido pela Municipalidade local, devidamente registrado junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
- 9.4.** As construções a serem realizadas no imóvel objeto do presente compromisso deverão respeitar além da legislação municipal pertinente, as restrições urbanísticas que compreendem disposições relativas às construções e aos usos, detalhadas neste instrumento.
- 9.5. Condição Suspensiva e Resolutiva Expressa:** Este Contrato terá sua eficácia suspensa até o efetivo pagamento da entrada, nos termos do item 4 (valor de venda) do Quadro Resumo. Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** deixe(m) de honrar com o pagamento da entrada prevista neste contrato em até 30 (trinta) dias do vencimento da(s) parcela(s) estipulada(s), este contrato estará resolvido, extinguindo-se de pleno direito todas as obrigações assumidas com o perdimento de eventuais parcelas já pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, nos termos do Código Civil.
- 9.6.** O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, neste ato, declara(m) estar(em) ciente(s) de que a **VENDEDORA** ou o(s) adquirente(s) dos lotes de terreno do empreendimento imobiliário poderão a qualquer tempo constituir uma Associação Civil, sem fins lucrativos, nos termos dos artigos 53 a 61 do Código Civil, cujo Estatuto deverá ser registrado junto ao Serviço de Registro das Pessoas Jurídicas de Chapadão



do Sul/MS, para a finalidade específica de manutenção, segurança e a conservação das instalações e equipamentos de uso comum, dos jardins, das praças, do sistema de lazer, das áreas verdes, etc., bem como, a realização de benfeitorias e melhoramentos do empreendimento.

Parágrafo Único: A filiação à referida Associação é automática e obrigatória a todo adquirente de lote no referido empreendimento, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato, a sua imediata adesão à mesma, como condição irretratável deste COMPROMISSO.

LI E CONFIRMO minha anuênciia prévia e específica a respeito de constituir uma Associação Civil, sem fins lucrativos, e declaro estar ciente e de acordo com a possível filiação:

COMPRADOR(A)(ES):

VINICIUS ALEXANDRE SCHIMANIAK SZYMANOWSKI

CPF 013 585 940-90

DANIELA BERTOLDI

CPF 030 524 790-59

B - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Por este Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Urbano, a **VENDEDORA** e o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, qualificados no QUADRO RESUMO, têm entre si, certo, ajustado e contratado a VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO, a prazo, tudo subordinado às CLÁUSULAS E CONDIÇÕES adiante consignadas, e às remissões feitas aos campos do QUADRO RESUMO.

I - DO IMÓVEL



Cláusula 1ª. A justo título, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, a **VENDEDORA** é proprietária e legítima possuidora do imóvel descrito no Campo 3 do QUADRO RESUMO.

II - DO OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO

Cláusula 2ª. A **VENDEDORA**, pelo presente instrumento e na melhor forma de Direito, se compromete e se obriga a vender ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, que, por sua vez, delas se compromete(m) e se obriga(m) a comprar, o imóvel descrito no Campo 3 do QUADRO RESUMO pelo preço certo e ajustado, descrito no Campo 4 do QUADRO RESUMO.

Parágrafo Único. A venda e compra, ora compromissada, é efetuada em caráter "*ad corpus*".

III - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES

Cláusula 3ª. Do preço ajustado para a venda e compra, estipulado no Campo 4 do QUADRO RESUMO, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** pagará(ão), a título de Entrada, o valor mencionado no campo 4.A do QUADRO RESUMO, nas condições ali estabelecidas, restando o saldo do preço constante do campo 4.B do QUADRO RESUMO, cujos valores o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se DEVEDOR da **VENDEDORA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos conforme estabelecido no Campo 4 do QUADRO RESUMO.

Cláusula 4ª. A partir desta data, é obrigação do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** o pagamento, nos respectivos vencimentos, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento, bem como outros encargos que incidirem sobre o imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações, inclusive, mas, não se limitando, as despesas com a lavratura e o registro da escritura definitiva de venda e compra nos competentes e respectivos Cartórios de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis.

Cláusula 5ª. O preço e as parcelas a serem pagos, assim como o saldo devedor serão corrigidos monetariamente a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, de acordo com a variação do IPCA do IBGE, nos termos contidos no Campo 5 do QUADRO RESUMO, a contar da presente data até o efetivo pagamento de cada uma e até a última parcela do preço do imóvel, ora comprometido à venda.

Cláusula 6ª. A revisão do Contrato será realizada de acordo com a variação percentual mensal acumulada nos últimos 12 (doze) meses do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), calculada e divulgada pelo IBGE, sendo que o cálculo dos valores das



parcelas será efetuado com base na variação do índice referencial divulgado no mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e assim sucessivamente a cada 12 (doze) meses, cuja aplicação será feita na periodicidade autorizada por lei. A aplicação de resíduos inflacionários, decorrentes da diferença entre a soma do valor das parcelas e valor fixo durante 12 (doze) meses e o valor que as mesmas teriam se fossem reajustadas monetariamente e mensalmente pelo índice previsto neste instrumento. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** poderá(m) optar por efetuar o pagamento das parcelas já com a aplicação da correção monetária, mensalmente, visando evitar o acúmulo de resíduo, tendo como base o índice divulgado no mês anterior ao vencimento das parcelas.

Cláusula 7^a. Na hipótese da inaplicabilidade do índice aqui pactuado, passará a ser utilizado, a partir da data da impossibilidade, outro índice dentre os listados abaixo, de comum acordo entre as partes, e sem solução de continuidade:

- a. IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;
- b. IGP da Fundação Getúlio Vargas;
- c. IPC da Fundação Getúlio Vargas;
- d. IPC da FIPE.

Cláusula 8^a. Cada vez que ocorrer atraso na publicação do IPCA e/ou, se por hipótese, dos índices alternativos, ou ainda, sendo exíguo o período decorrido entre a data da publicação desses índices e a data de cobrança das prestações, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** pagarão(ão) atualização monetária idêntica ao do último mês publicado e, tão logo seja conhecido o índice daquele período, serão acertadas as diferenças, a maior ou a menor, eventualmente existente.

Parágrafo Único. Para fins e efeitos da correção monetária das parcelas componentes do preço, as Partes pactuam que o primeiro índice para a aplicação da correção monetária será o índice divulgado para o mês de assinatura do presente contrato.

Cláusula 9^a. Na hipótese de extinção ou falta de publicação dos índices acima mencionados, será utilizado índice oficial, levantado ao menos mensalmente, e que reflete efetiva e constantemente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Neste caso, será utilizado aquele que o Governo Federal aplicar para correção monetária dos valores dos créditos decorrentes de sua dívida ativo-tributária.

Cláusula 10^a. Reconhecem as partes que, se a **VENDEDORA** ficar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da



medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

Cláusula 11^a. Sendo admitida periodicidade inferior à prevista neste contrato para pagamento dos valores de reajuste, fica, desde já, convencionado, em caráter irrevogável, que tais valores tornar-se-ão exigíveis automaticamente, mensalmente ou na menor periodicidade permitida, independente de aviso ou notificação, judicial ou não, sem qualquer aditamento contratual.

Cláusula 12^a. Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

Cláusula 13^a. Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA**, previstos no presente Contrato, serão efetuados em horário comercial, em seu endereço, indicado no preâmbulo deste Contrato, ou nos locais que ela expressamente vier a indicar, ou mediante boletos bancários previamente enviados ao Comprador. **Fica estabelecido que a falta de recebimento do boleto bancário, ou qualquer aviso de cobrança não exime o(a)(s) Comprador(a)(es) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente Contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.**

Parágrafo Único. Para evitar transtornos, cobranças indevidas e/ou prejuízos de crédito junto às entidades de proteção de crédito (SPC - SERASA), por conta do não pagamento das parcelas do preço contratadas, fica desde já contratado que, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, deverá(ão) comunicar a **VENDEDORA** no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, todo e qualquer pagamento realizado fora da data de vencimento previsto neste Compromisso, especialmente, o pagamento de parcelas vencidas com prazo superior a 30 (trinta) dias.

Cláusula 14^a. Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento deverá ser imediatamente paga pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

Cláusula 15^a. A tolerância da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da **VENDEDORA** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.



Cláusula 16^a. As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas serem integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento:

- a. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível;
- b. Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida, a menos que, instruções expressa da **VENDEDORA** autorize os pagamentos em datas alternativas. Neste caso, o pagamento da prestação deverá sempre incorporar a correção “*pro rata die*” da dívida da maneira a ser estabelecida pela **VENDEDORA**.

Cláusula 17^a. Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverá ser feito com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

Cláusula 18^a. É condição essencial do presente Contrato não só o pagamento integral do saldo devedor com reajuste, mas, também, o cumprimento das demais obrigações, entre elas as de pagar no vencimento os encargos fiscais, emolumentos, com respectivas multas, juros, seguros, taxas e quaisquer outros encargos a que estiver sujeito o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, bem como ressarcir à **VENDEDORA** esses pagamentos nas hipóteses em que esta os tenha efetivados em lugar do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, convencionando as partes que aos valores desses resarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora.

IV - DA IMPONTUALIDADE

Cláusula 19^a. A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento, importará ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** (devedor-adquirente) a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da consequente execução da dívida, as seguintes penalidades:

- a. Atualização “*pro rata die*”, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido no



Campo 5 do QUADRO RESUMO;

- b. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c. Multa moratória de 10% (dez por cento) no caso de mora superior a 3 (três) meses ou no caso de intervenção judicial, calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" supra;
- d. Despesas com expedientes para notificação para purga de mora, inclusive emolumentos.

V - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

Cláusula 20^a. Para todos os efeitos de direito, a dívida contratual se vencerá antecipadamente, com a totalidade de seus encargos, podendo a **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, nos casos previstos em lei e ainda:

- a. Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deixar(em) de efetuar o pagamento de qualquer prestação nos termos estipulados neste contrato;
- b. Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deixar(em) de pagar, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas, multas, ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares, que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- c. Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, quando exigido(s), deixar(em) de apresentar à **VENDEDORA** os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas na alínea anterior.

Cláusula 21^a. Ainda em virtude de eventual inadimplemento, a **VENDEDORA** poderá optar pela resolução do presente contrato cumulada com a reintegração na posse do bem, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, deverão ser restituídos os valores pagos por ele(s), atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para correção das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontado dos valores pagos os seguintes itens:

- a) os valores correspondentes à fruição do imóvel, equivalente à 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** até sua restituição à **VENDEDORA**;



- b) multa penal correspondente à 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;
- c) os encargos moratórios (Cláusula 19ª) relativos às prestações pagas em atraso pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES);
- d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana ou outros de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, como autos de infração municipal, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
- e) a comissão de corretagem, haja visto estar integrada ao preço do lote;
- f) Sobre o valor efetivamente pago até a data da efetiva resolução contratual serão deduzidos os valores efetivamente pagos pela VENDEDORA referente aos impostos federais, estaduais e municipais incidentes sobre a transação;

Parágrafo Segundo. O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após a formalização da rescisão contratual.

Parágrafo Terceiro. Nos termos e por força da Lei nº 6766/79 e demais legislação aplicável a matéria, somente serão indenizáveis ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) as benfeitorias necessárias e úteis, que por ventura, tiverem sido levadas a efeito no imóvel, isto é, com prévia e expressa autorização dos poderes competentes, inclusive, mas, não se limitando, com todos os impostos, taxas e contribuições devidamente pagas e em conformidade com as leis e normas municipais.

Parágrafo Quarto. O(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) pode(m) desistir do contrato, no prazo de 7 (sete) dias a contar da assinatura deste Instrumento, apenas e tão somente na hipótese de ter sido firmado no estande de vendas ou fora da sede da VENDEDORA ou do estabelecimento comercial. Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) exercitem o direito de arrependimento, os valores eventualmente já pagos serão devolvidos monetariamente atualizados.

LI E CONFIRMO minha anuênciam prévia e específica a respeito dos descontos que serão aplicados aos valores pagos caso ocorra inadimplência contratual, declaro estar ciente e de acordo:

COMPRADOR(A)(ES):



**VINICIUS ALEXANDRE SCHIMANIAK SZYMANOWSKI
CPF 013 585 940-90**

**DANIELA BERTOLDI
CPF 030 524 790-59**

Cláusula 22^a. O presente contrato é irrevogável e irretratável para ambas as partes, que dele não poderão se arrepender a pretexto algum.

VI - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula 23^a. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) e garante(m) à **VENDEDORA** que:

- a. Obriga(m)-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;
- b. Vistoriou(aram) o imóvel objeto desta transação e o encontrou desocupado e em perfeita ordem.
- c. Tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do imóvel, percorrendo, pessoalmente, suas divisas, e achando-as conforme as especificações que a **VENDEDORA** lhes apresentara.
- d. Confirmou(am) que o terreno lhe é entregue devidamente demarcado. E, no caso de desaparecimento dos marcos, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se obriga(m) a providenciar, às suas expensas, a remarcação dos marcos, antes de iniciar qualquer construção no imóvel, neste caso, fica a **VENDEDORA** isenta de quaisquer responsabilidades.
- e. Se compromete(m) e se obriga(m) a comunicar, por escrito, a **VENDEDORA** as eventuais alterações de seu endereço durante toda a vigência deste contrato.



- f. Têm plena capacidade para firmar este Contrato, cumprir suas obrigações ora assumidas.
- g. Possui(em) plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- h. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- i. A celebração deste Contrato e o cumprimento de todas as suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- j. Está(ao) apto(s) a cumprir(em) as obrigações previstas neste Contrato e agirá(ão) em relação a ele com boa-fé, lealdade e probidade;
- k. Não depende(m) economicamente da **VENDEDORA**;
- l. Não se encontra(m) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, tampouco te(ê)m urgência em celebrá-lo;
- m. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- n. Foi(ram) informado(s) e avisado(s) de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Contrato que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
- o. Tem(ê)m conhecimento e experiência em operações semelhante a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é(são) capaz(es) de assumir(em) tais obrigações, riscos e encargos.

VII - DA POSSE PRECÁRIA

Cláusula 24ª. A **VENDEDORA** transferirá, de forma simultânea e automática, sem quaisquer formalidades, a posse precária do imóvel objeto do presente contrato ao(a)(s)



COMPRADOR(A)(ES), com a celebração do presente Compromisso.

Parágrafo Primeiro. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** atesta(m) ser(em) conhecedor(es) das restrições legais e as fixadas neste contrato, bem como, das exigências da Prefeitura Municipal para liberação para construção (edificação) no imóvel ora compromissado, inclusive, mas, não se limitando da necessidade do Alvará de Construção, desta forma, isenta a **VENDEDORA** de quaisquer responsabilidades.

Parágrafo Segundo. As partes estabelecem que o loteamento será tido como entregue na data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **VENDEDORA** ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento.

Parágrafo Terceiro. A responsabilidade da **VENDEDORA** para com o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** está limitada à execução das obras de infraestrutura que permitam às concessionárias de serviços públicos a conexão das novas redes e equipamentos gerais, independentemente do momento em que estas venham a ocorrer ou à formalização do seu recebimento pelas mesmas, com vista à realização dos respectivos serviços. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) solicitar, às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone e qualquer outro) em relação ao lote.

Parágrafo Quarto. Com a transferência da posse do imóvel, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declara(m) ter(em) amplo e irrestrito conhecimento que, se por ventura, ocorrer à rescisão do presente contrato, a **VENDEDORA**, nos termos da legislação aplicável a matéria, somente o indenizará as benfeitorias necessárias e úteis que por ventura tiverem sido levadas a efeito no imóvel, desde que estejam em condição regular perante a Municipalidade e sejam apresentados todos os documentos exigidos pela Municipalidade, em especial, mas não se limitado ao Alvará de Construção e, ainda, comprove o recolhimento de todos os impostos e taxas que por ventura venham a incidir.

Cláusula 25ª. A partir da presente data, o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel será de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

VIII - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

Cláusula 26ª. Obriga-se a **VENDEDORA** a outorgar ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** ou a quem este(a,s) indicar(em), a escritura definitiva de venda e compra, quando a primeira houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações previstas neste contrato. Todas as despesas com a escritura, registro, imposto de transmissão inter-vivos (ITBI) e outras despesas inerentes a esses referidos atos correrão por conta exclusiva do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, cujos valores observarão as normas



legais aplicáveis (Tabelas Oficiais de Custas e Emolumentos).

Cláusula 27ª. Para a outorga da escritura a que se refere à cláusula 26ª, deverá(ão) o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** comprovar(em) a inexistência de débitos fiscais e eventuais taxas sobre o lote mediante a apresentação da competente certidão negativa de tributos. A eventual outorga da escritura pela **VENDEDORA**, não impede esta de exigir eventuais débitos remanescentes do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

IX - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula 28ª. O presente contrato poderá ser objeto de cessão, desde que se encontre(m) em dia com todas as suas obrigações até então exigíveis, e que da referida cessão conste a obrigação da adoção do presente **COPROMISSO** e da observância deste mesmo procedimento nas transações futuras, inclusive, nos termos e na forma do Artigo 31, caput e § 1º da Lei nº 6766/79.

Parágrafo Primeiro: Aludida cessão feita sem a anuênciada **VENDEDORA** somente produzirá efeitos em relação a elas:

- a. Se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e o adquirente (cessionário) cientificarem, por escrito, a **VENDEDORA**; ou
- b. No prazo de dez (10) dias do registro da alienação junto ao Registro de Imóveis competente, o oficial comunicar a **VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de lotes não quitados, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) solicitar a anuênciade expressa da **VENDEDORA** na cessão do presente contrato, para a análise de crédito do cessionário. Tal anuênciade será dada pela **VENDEDORA** desde que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** venha(m) cumprindo suas obrigações inerentes ao lote adquirido e desde que o cessionário não tenha restrições de crédito.

Parágrafo Terceiro: Fica terminantemente vedado ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** transferir parte certa e determinada do compromisso, sob pena de rescisão do presente contrato. Fica, ainda, pactuado que a **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do lote compromissado em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade.

Parágrafo Quarto: No caso de transferência deste contrato ou escritura definitiva de venda e compra outorgada por indicação a terceiros, ficam obrigadas as partes intervenientes, inclusive o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a declarar(em) o seu estado civil e capacidade de contratar, para efeito, de responderem todos eles e seus sucessores, em conjunto e solidariamente, com inteira isenção da **VENDEDORA**, por quaisquer prejuízos resultantes de vícios de consentimentos que venham a ser verificados naquelas



transações. Tal responsabilidade subsistirá ainda que a transferência seja, eventualmente, feita à revelia e sem anuênciada **VENDEDORA**.

Parágrafo Quinto: Todas as disposições estabelecidas neste contrato obrigam não apenas ao(a)(s) primeiro(a)(s) atual(is) **COMPRADOR(A)(ES)**, mas também a todos que venham a sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação.

Parágrafo Sexto: Sobreindo a cessão alvitrada nesta cláusula, antes da eventual superveniência da venda e compra com alienação fiduciária, capítulo XVIII, os interessados, cedente e cessionário, ficam solidariamente obrigados a pagar à **VENDEDORA** as despesas decorrentes com a elaboração do instrumento. Esse pagamento deverá ser satisfeito na formalização do ato da cessão.

Parágrafo Sétimo: No caso de superveniência da venda e compra com alienação fiduciária em garantia, a que alude o capítulo XVIII, a cessão de direitos e obrigações relativos ao novo ajuste, será regulada pela Lei nº 9.514/97, em especial pelo disposto em seu artigo 29, razão pela qual dependerá a referida cessão de expressa anuênciada **VENDEDORA**, ou de quem vier a sucedê-la na condição de credor.

Cláusula 29ª. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)**, declara(m), atesta(m) e expressamente desde já concorda(m) que a **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, ceder e transferir os créditos decorrentes do presente instrumento para qualquer instituição financeira, sem a concordância expressa do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e ou quaisquer outras formalidades.

X – DAS ALTERAÇÕES

Cláusula 30ª. Fica expressamente vedada ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** qualquer iniciativa que tenha por finalidade alterar os projetos concebidos e ou implantados pela **VENDEDORA**, no cumprimento das obrigações que assume como empreendedora do **LOTEAMENTO LIIV RESERVA DAS NAÇÕES**, a menos que pretendida alteração conte com a prévia anuênciada **VENDEDORA**, no caso desta ainda ser proprietária do lote no empreendimento.

XI – DAS PROMOÇÕES DE VENDAS PELA VENDEDORA

Cláusula 31ª. O(A)(S) **COMPRADOR(A)(ES)**, concorda(m) que a **VENDEDORA** mantenha no empreendimento, até à venda total dos lotes, corretores de plantão, faixas e placas de propaganda, além de expediente de visitação pública.

XII - DOS MANDATOS



Cláusula 32^a. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia(m) e constituem a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para, em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto do presente compromisso, representá-lo no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula “*ad judicia*”, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo em parte. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** constitui(em) também a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, tudo relacionado com o presente instrumento, para praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

Cláusula 33^a. Sendo mais de um **COMPRADOR**, ou ainda marido e mulher, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

Cláusula 34^a. Caso venha ocorrer à cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

XIII – DA FACULDADE CONFERIDA À VENDEDORA PARA: A) PROMOVER A CESSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DECORRENTE DESTE AJUSTE; B) OPTAR PELA CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM ESCOPO DE GARANTIA

Cláusula 35^a. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que o crédito imobiliário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, em conformidade com o disposto na Lei 9.514 de 1997, com as alterações da Lei 10.931/04, independente de sua anuência ou notificação, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

Parágrafo Primeiro. O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de



Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) ou outros títulos, cuja emissão e negociação independerá, nos termos da legislação aplicável e vigente nesta data, de aviso ou concordância do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

Parágrafo Segundo. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(m) deste já a **VENDEDORA** a proceder às operações acima mencionadas independente de notificação ou de qualquer outro ato similar.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese prevista nesta cláusula, a **VENDEDORA**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, informará ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

Parágrafo Quarto. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, sob pena de inadimplemento contratual, obriga(m)-se, desde já, a assinar, quaisquer aditivos ao presente **COMPROMISSO** que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.

Parágrafo Quinto. É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste **COMPROMISSO** particular de venda e compra, com força de escritura pública, do lote ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, o(s) qual(is) se obriga(m) a receber o instrumento que for eleito, sendo que no mesmo ato, então na qualidade de proprietário(s) fiduciante(s) (devedores), em garantia do pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, também se obriga(m) a transferir à **VENDEDORA**, essa então na qualidade de fiduciária (credora), ou à entidade autorizada a operar no SFI, a propriedade resolúvel do imóvel objeto do presente, nos termos da Lei 9.514/97, com as alterações da Lei 10.931/04, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, obrigando-se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a assinar quaisquer outros documentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

Parágrafo Sexto. Sobreindo a garantia fiduciária a que se refere o parágrafo anterior, a mesma abrangerá o imóvel, todas as cessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento do saldo devedor, reajustado, e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, devendo permanecer íntegra até que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** cumpra(m) plenamente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pela **VENDEDORA**, ou quem vier a sucedê-la como credor, ao(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** no prazo de 30 (trinta) dias, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97.

Parágrafo Sétimo. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, manifesta(m) plena ciência de que em



caso da venda e compra com alienação fiduciária em garantia, prevista no parágrafo quinto, desta cláusula, deverá(ão) suportar todas as obrigações emanadas, em especial as da escritura pública, do registro da escritura pública ou do **COMPROMISSO**, do registro da alienação fiduciária e do recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Propriedade Imóvel). Por mera liberdade, a **VENDEDORA** poderá avocar para si a obrigação de responder pelos encargos relativos aos registros do ato de compra e venda com alienação fiduciária com escopo de garantia, bem como pelo recolhimento do ITBI. Mas para a fruição desse benefício, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) atender às exigências que se lhes incumbir(em) dentro do prazo que vier a ser fixado pela **VENDEDORA**.

Parágrafo Oitavo. Exercendo, ainda, a **VENDEDORA** a opção da assinatura antecipada da venda e compra com alienação fiduciária em garantia, e caso haja qualquer conflito entre as disposições deste ajuste e as regras que regem a espécie, ou seja, a Lei 9.514/97 com as alterações da Lei 10.931/04, fica expressamente convencionada a prevalência das normas veiculadas no precitado diploma legal.

Parágrafo Nono. Sobreindo, ainda, o ato de venda e compra com alienação fiduciária com escopo de garantia, seguida da cessão do crédito com origem neste instrumento, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** compromete(m)-se a contratar os seguros para a cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente, ADERINDO à apólice contratada pela **VENDEDORA**, CASO ESTA EXISTA, com a promessa de pagar o respectivo prêmio, com atualizações idênticas às contratadas neste instrumento, juntamente com as prestações mensais. Se, por inobservância do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará(ão) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação daquele saldo perante a **VENDEDORA**. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** igualmente responderá(ão) por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas no *caput* desta cláusula.

Parágrafo Décimo. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das realizações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** concorda(m) em pagar mensalmente juntamente com as parcelas mensais, a Taxa de Administração, se houver.

XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 36^a. No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel ora compromissado, a **VENDEDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a



na solução da dívida e colocando o saldo devedor, se houver, à disposição do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**. Se a indenização for inferior à dívida, a **VENDEDORA** receberá do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a diferença correspondente.

Cláusula 37^a. A não utilização pelas Partes de qualquer dos direitos assegurados neste contrato ou na legislação em vigor, não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado, não devendo ser interpretado como desistência de ações futuras. Qualquer tolerância por qualquer das partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportunamente das cominações aqui previstas não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

Cláusula 38^a. Para efeitos fiscais e de registro, as partes declaram que o preço certo e ajustado, para a venda e compra, é o constante do Campo 4 do QUADRO RESUMO.

Cláusula 39^a. Se, necessário quando da outorga da escritura definitiva de compra e venda, a **VENDEDORA** apresentará a Certidão Negativa de Débito - CND e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal.

Cláusula 40^a. O(A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se responsabiliza(m) pelas seguintes declarações, que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado(s) pela **VENDEDORA**: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **VENDEDORA**; c) veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

Cláusula 41^a. A **VENDEDORA** declara expressamente (i) que nos termos do Artigo 26, VII, da Lei 6766/79, o Loteamento possui restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, por ser um loteamento misto, (ii) que ficam vedados futuros desdobros e desmembramentos de lotes, exceto os lotes advindos de unificação, desde que respeitada a área mínima original de cada lote e, ainda, (iii) que fica vedado a construção de mais de uma construção/prédio por lote.

XV – DA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Cláusula 42^a. Caberá exclusivamente à **VENDEDORA** o pagamento da comissão de corretagem (intermediação imobiliária) para a(s) imobiliária(s) respectivamente conforme detalhado, seguindo a ordem abaixo:



VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SGI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - DEMAIS

;

Inscrita(s) no CNPJ/MF nº

15.030.103/0001-71

25.240.104/0001-02

;

Cadastrada(s) junto ao CRECI nº

-

029145-J

.

O valor a ser pago pela **VENDEDORA** para a(s) imobiliária(s) respectivamente conforme detalhado, seguindo a ordem apresentada, é de:

R\$1.212,96

R\$4.851,85

XVI - DO FORO

Cláusula 43^a. Fica eleito o foro de Chapadão do Sul (MS), para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios sobre o valor da causa.

E assim por estarem às Partes justas e contratadas, assinam o presente em **03 (três)** vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

CHAPADAO DO SUL(MS), aos 18 de Novembro de 2025.

VENDEDORA:

VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE ALVORADA LTDA

Página 24 de 25

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Urbano
Loteamento Liiv Reserva das Nações – Lote: 22 – Quadra: QUADRA 16 – Matrícula: 19102 – ORI Chapadão do Sul/MS



COMPRADOR(A)(ES):

VINICIUS ALEXANDRE SCHIMANIAK SZYMANOWSKI
CPF 013 585 940-90

DANIELA BERTOLDI
CPF 030 524 790-59

TESTEMUNHAS:

Nome: Thaisa Fernanda Colturato Amaral
RG: 48.983.164-3
CPF/MF: 230.089.718-06

Nome: Rodolfo Lopes de Souza
RG: 26.515.951-9
CPF/MF: 258.720.868-81