

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS
CONDOMÍNIO PARQUE GLOBAL - COMPLEXO DE INOVAÇÃO, SAÚDE E EDUCAÇÃO**

TORRE 4 - HOTEL-RESIDENCIAL
SETOR HOTELEIRO

NORMAS GERAIS

As partes enunciadas e qualificadas no **Capítulo 1** do **Quadro Resumo** do presente instrumento particular, lá definidas como “**Vendedora**” e “**Comprador**”, ajustam este contrato de compromisso de venda e compra de futura unidade autônoma e outros pactos, consoante os termos e condições adiante estipulados, tendo por objeto a “**Unidade Autônoma**” definida no **Capítulo 2** do **Quadro Resumo**.

CAPÍTULO 9 - DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DISCRIMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO

9.1. A **Vendedora** é titular de domínio do imóvel, onde será construído o **Condomínio Parque Global - Complexo de Inovação, Saúde e Educação**, situado no km 14 da Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, no Município de São Paulo - SP, objeto da Matrícula n.º 297.584 do 15º Registro de Imóveis desta Capital, o qual se acha descrito e caracterizado na referida matrícula da seguinte forma (“**Imóvel**”):

*“**IMÓVEL:** Um terreno remanescente situado no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a seguinte descrição: Tem início no ponto “A” (distante 468,07 metros da interseção do eixo da Rua Oagy Kalile com o eixo da Rua Professor Benedito Montenegro, com orientação de azimuth 181°23’30”), situado, tanto no alinhamento da Avenida Marginal do Rio Pinheiro, como na divisa com parte do imóvel n° 16.741 dessa mesma Avenida matriculado sob n° 151.074 deste Registro, e segue 406,10 metros com azimuth 62°35’48” confrontando com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros até o ponto “B”; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 90°54’52” e segue 12,96 metros com azimuth de 333°38’40” até o ponto “26”, confrontando neste seguimento com a área denominada “2” desapropriada da própria matrícula; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 165°55’27” e segue 16,14 metros com azimuth de 319°26’07” até o ponto “27”, confrontando neste seguimento com imóvel S/N° da Avenida Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob n° 199.610, antes transcrição em área maior sob n° 22.091 do 1º Registro de Imóveis; deflete à direita formando um ângulo interno de 182°48’31” e segue 102,58 metros com azimuth de 322°14’38” até o ponto “31A”, confrontando neste seguimento com a área denominada “1” desapropriada da própria matrícula; deflete à direita formando um ângulo interno de 165°31’08” e segue 22,41 metros com azimuth de 307°45’46” até o ponto “32”; deflete à direita formando um ângulo interno 195°05’41” e segue 24,03 metros com azimuth de 322°51’27” até o ponto “33”; deflete à direita formando um ângulo interno de 191°57’12” e segue 18,15 metros com azimuth de 334°48’39” até o ponto “34”; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 143°00’38” e segue 13,94 metros com azimuth de 297°49’17” até o ponto “35”; confrontando, do ponto “31A” ao ponto “35” com o imóvel S/N° da Avenida Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob n° 199.610, antes transcrição em área maior sob n° 22.091 do 1º Registro de Imóveis; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 85°15’08” e segue 303,87 metros com azimuth de 203°04’25” até o ponto “37”; deflete à direita formando um ângulo interno de 268°12’00” e segue 103,28 metros com azimuth de 291°16’25” até o ponto “38”, com parte o imóvel n° 16.741 da Avenida Marginal do Rio Pinheiros, matriculado sob o n° 151.073 deste Registro, deflete à esquerda formando um ângulo interno de 65°06’00” e segue 76,00 metros com azimuth de 176°22’25” até o ponto “39”; deflete à direita formando um ângulo interno de 215°44’00” e segue 39,04 metros com azimuth de 212°06’25” até o ponto inicial “A”; confrontando, do ponto “38” ao ponto “A”, com parte do imóvel n° 16.741 da Marginal do Rio Pinheiros matriculado sob n° 151.074 deste Registro e formando um*



Vendedora _____

Comprador _____

ângulo interno de 30°29'23" com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros, encerrando com uma área de 35.100,48 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 301.070.0073-0 (área maior)."

9.2. Referido Imóvel foi havido pela **Vendedora** conforme R.10 de 4 de janeiro de 2011 e Avs. nº 28, 29 e 30, todas de 27 de julho de 2021, todas da matrícula nº 199.609, desta Serventia, transportadas para a matrícula do Imóvel, conforme item "h" da Av. 1/M.297.584 de 12 de setembro de 2023.

9.3. O Imóvel está cadastrado (área maior) na Municipalidade sob contribuinte nº 301.070.0073-0.

9.4. Nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação complementar pertinente ao assunto, a fim de promover uma incorporação imobiliária no Imóvel, a **Vendedora** tomou as seguintes providências: (a) fez aprovar, na Prefeitura Municipal, o projeto de construção do Empreendimento, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2023/0428-00 e apostilamento nº 2023/0428-01; (b) promoveu o registro do Memorial de Incorporação no 15º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme R4/297.584 de 03/11/2023.

9.4.1. O projeto da **Torre 4 - Hotel-Residencial** foi alterado para atender às demandas de mercado, conforme Projeto Modificativo que se encontra em aprovação perante a Municipalidade, refletindo as características previstas neste Compromisso, podendo eventualmente passar por novas atualizações, desde que não altere as áreas atribuídas às unidades autônomas do Empreendimento conforme **Cláusula 2.5 do Quadro Resumo**.

9.4.2. Após a aprovação de Projeto Modificativo perante a Municipalidade, o Memorial de Incorporação do Empreendimento e respectiva Convenção de Condomínio serão adequadamente retificados e ratificados.

9.5. O Empreendimento, denominado de Condomínio Parque Global - Complexo de Inovação, Saúde e Educação, é constituído de um único condomínio edilício ("**Condomínio**"), que será dividido em 7 (sete) setores condominiais independentes ("**Subcondomínios**"), assim denominados: "**Hospital**", "**Global Medical Center**", "**Centro de Ensino**", "**Hotel-Residencial**", "**PG Residences**", "**Corporativo**" e "**Unidades S1**".

9.6. O Condomínio, de uso residencial e não residencial, é composto de unidades autônomas com as seguintes destinações entre seus diferentes setores: moradia, hotel, escritórios, serviços de ensino e pesquisa, serviços médico-hospitalares em geral, lojas, cafeteria, restaurante e estacionamento de veículos.

9.6.1. Conforme detalhado na **Cláusula 8.4 do Quadro Resumo**, existem outros empreendimentos imobiliários em desenvolvimento nos terrenos vizinhos ao Imóvel de que é objeto o Empreendimento, sendo certo que, por uma questão de simples referência de localização, designou-se o nome fantasia "**Parque Global**" para a região em que se localizam tais Empreendimentos.

9.6.2. No Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio do Empreendimento acham-se descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e aquelas de uso e propriedade exclusivos de cada uma das Torres, especialmente da **Torre 4 - Hotel Residencial**, a serem alteradas conforme **Cláusula 9.4.2** acima.

9.7. A **Unidade Autônoma** objeto deste instrumento, bem como todo o **Terreno**, se acham livres e desembaraçados de qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, com exceção da regra ambiental mencionada nas **Cláusulas 21.4 e 21.5** a seguir, e ressalvada ainda a hipoteca aludida na **Cláusula 11.1** a seguir.

9.8. A **Vendedora** submeteu a **Torre 4 - Hotel-Residencial** ao regime de patrimônio de afetação, regido pela Lei Federal nº 10.931/2004, mediante competente averbação na matrícula do Imóvel, de sorte que o terreno, acessões e demais direitos objeto da incorporação manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, não respondendo por suas dívidas, salvo apenas se vinculadas ao Empreendimento.



Vendedora _____

Comprador _____

9.8.1. A **Vendedora** convocará a realização de uma assembleia geral do condomínio de construção para a eleição de nova comissão de representantes.

CAPÍTULO 10 - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA

10.1. Pelo presente instrumento, a **Vendedora** se compromete a vender ao **Comprador**, e ele a adquirir da **Vendedora**, a “**Unidade Autônoma**” indicada e definida no **Capítulo 2** do **Quadro Resumo**, pelo preço certo e ajustado no **Capítulo 3** do **Quadro Resumo**, lá indicado e definido como “**Preço**”.

10.2. Com intuito de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e levando em conta que o valor total da unidade foi fixado com a premissa de pagamento à vista, e tendo as partes estabelecido e negociado o seu pagamento parcelado, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que os valores das parcelas da **Cláusula 3.2-B** (Parte Reajustável) do **Quadro Resumo** serão corrigidos monetariamente mensalmente, pelos seguintes critérios:

a) as parcelas serão corrigidas monetariamente, até o mês de conclusão das obras, caracterizado pela expedição do auto de conclusão (“**Habite-se**”), de acordo com a variação percentual mensal positiva do Índice Nacional de Custo da Construção (Coluna 35), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como índice base aquele referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao de assinatura do presente contrato (N2) e como índice-reajuste o correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação (N-2) (“**INCC**”);

b) as parcelas vencíveis a partir do mês imediatamente posterior ao mês de emissão do Habite-se e aquelas vencidas e eventualmente não pagas que forem corrigidas até então pela alínea "a" supra, passarão a ser corrigidas de acordo com a variação percentual mensal positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como índice base aquele referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao da data de emissão do Habite-se (N-2) e como índice-reajuste o correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação (N-2) (“**IGP-M**”).

10.2.1. Sobre as parcelas vincendas a partir da expedição do Habite-se incidirão juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela sistemática da Tabela Price.

10.2.2. Em decorrência do custo do Empreendimento, a **Vendedora** se reserva no direito de não aplicar, sobre as parcelas aqui previstas, a variação negativa dos índices adotados para correção monetária. Na ocorrência da variação negativa dos índices aqui escolhidos, as parcelas serão cobradas sem a aplicação negativa do(s) referido(s) índice(s).

10.2.3. Se os índices supra estipulados forem extintos ou considerados inaplicáveis a este contrato, as parcelas do Preço passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com a variação positiva dos seguintes índices substitutivos:

a) em substituição ao INCC será adotado o índice que venha oficialmente a substituí-lo ou, em caráter excepcional e caso o INCC não possa ser aplicado, o CUB (Custo Unitário Básico), correspondente ao padrão do Empreendimento, calculado e divulgado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), sempre considerada sua variação positiva; e

b) em substituição ao IGP-M, será adotado o índice que venha oficialmente a substituí-lo ou, em caráter excepcional e caso o IGP-M não possa ser aplicado, o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), sempre considerada sua variação positiva.



Vendedora _____

Comprador _____

10.3. As prestações vincendas nas datas indicadas na **Cláusula 3.2** do **Quadro Resumo** serão representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do **Comprador** indicado no **Cláusula 1.1** do **Quadro Resumo**, observadas as demais disposições do **Capítulo 11** a seguir.

10.3.1. A data de vencimento das prestações não está vinculada ao andamento da obra.

10.3.2. Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da **Vendedora**, seja depósito, TED, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da **Vendedora**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

10.4. Como condição do presente negócio, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este compromisso qualquer norma superveniente, estabelecida por planos econômicos ou determinações governamentais, de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

10.4.1. Na hipótese de, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, a **Vendedora** aceitar, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, como condição deste negócio: (a) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente; (b) a cada mês, o **Comprador** estará amortizando menos do que deveria; e (c) a diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela **Vendedora** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, ou quando da entrega das chaves.

10.5. O **Comprador** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que: (a) apresente solicitação por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência, para pagamento até o dia primeiro do mês imediatamente subsequente; (b) a amortização corresponda ao valor integral de uma ou mais parcelas que, no total, representem valor superior a 5% (cinco por cento) do saldo do Preço; (c) os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do Preço; (d) o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste Compromisso; (e) o reajustamento das prestações seja calculado *pro rata die* até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato; (e) o **Comprador** deverá estar absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos. A liquidação antecipada de valores prevista nesta Cláusula que acarrete a diminuição do número de parcelas em quantidade inferior a 36 (trinta e seis) meses não implicará na diminuição do prazo deste contrato para os fins do quanto disposto no artigo 46 da Lei nº 10.931/2004, permanecendo inalterada a Cláusula de reajuste e de cobrança do valor da correção monetária com periodicidade mensal. Ainda, o **Comprador** tem ciência e concordância que, as solicitações de boletos de adiantamento de parcelas, realizadas após o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, serão examinados e encaminhados no mês subsequente, incluindo, assim, a correção monetária, de acordo com as cláusulas acima.

10.6. O **Comprador** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do Preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do Preço, fica assegurado à **Vendedora** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

10.7. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

10.8. Mesmo na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do Preço, a escritura de compra e venda somente será conferida ao **Comprador** nos prazos previstos neste Compromisso.

10.9. Tendo em vista que os valores do Preço estabelecidos no Quadro Resumo foram calculados para o



Vendedora _____

Comprador _____

dia 1º de cada mês, o **Comprador** está ciente de que, para a aplicação dos índices de reajuste monetário pactuado no presente instrumento, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste Compromisso.

CAPÍTULO 11 - DO FINANCIAMENTO À OBRA

11.1. O **Comprador** está ciente e de acordo que, para a construção do Empreendimento, a **Vendedora** contratou financiamento com o Banco Bradesco S.A. ("**Bradesco**"), outorgando-lhe as seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o Imóvel, suas acessões e futuras unidades autônomas, inclusive a Unidade Autônoma objeto deste Compromisso; e (ii) cessão fiduciária da parcelas vincendas do Preço objeto deste Compromisso e das demais unidades autônomas, inclusive as parcelas anuais, semestrais e as que correspondam a correção monetária do período, as quais serão cobradas por meio de cobrança escritural caucionada Bradesco, cujo produto será destinado para a amortização da dívida das unidades autônomas.

11.2. O financiamento com o Bradesco será destinado exclusivamente à produção do Empreendimento, sendo a **Vendedora** a única responsável pelo pagamento deste financiamento, podendo ser objeto de repasse com o agente financiador nas condições adiante estabelecidas.

11.3. Se necessário, o **Comprador** ratificará sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção. Para tanto, a **Vendedora** solicitará o comparecimento do **Comprador**, sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a **Vendedora** poderá representá-lo no contrato de financiamento à produção simplesmente para ratificação de sua anuência, ora manifestada.

11.4. Inobstante a data prevista para a entrega da **Unidade Autônoma** e/ou do Habite-se, caberá exclusivamente à **Vendedora** comunicar a Bradesco a data inicial da alteração do indexador dos títulos cedidos, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao **Comprador** em tempo hábil. Caso não seja possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

11.5. Qualquer amortização extraordinária, parcial ou total, do saldo devedor da Unidade Autônoma deverá ser feita, obrigatoriamente, junto ao Bradesco.

11.6. Em virtude da hipoteca constituída em favor do Bradesco, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o Imóvel somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida da Unidade Autônoma.

11.7. Este Compromisso não está coberto por seguro de morte e/ou invalidez permanente.

11.8. As Partes autorizam disponibilizar as informações de venda que sejam necessárias para que o Bradesco estabeleça o contato com o **Comprador**, visando a oferta do financiamento para o pagamento do preço de compra e agilização dos repasses, podendo o Bradesco informar o valor do VMD – Valor Mínimo de Desligamento da hipoteca e penhor/cessão atribuídos à Unidade Autônoma, o qual corresponde ao valor da dívida hipotecária que recai sobre a mesma ou sobre o saldo pendente de pagamento pelo **Comprador**.

CAPÍTULO 12 - DA CONSTRUÇÃO

12.1. As obras do **Torre 4 - Hotel-Residencial** serão executadas pela **Vendedora** ou por quem ela indicar, segundo projeto de construção aprovado perante a Municipalidade de São Paulo, com as atualizações previstas neste Compromisso.

12.2. Independentemente de consulta ao **Comprador**, e sem que caiba a este o direito de pleitear qualquer



Vendedora _____

Comprador _____

compensação, poderá a **Vendedora** alterar o projeto de execução e o Memorial Descritivo do Empreendimento, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data deste contrato, bem como em virtude da alteração do projeto das Torres cuja venda de unidades autônomas ainda não tenha sido iniciada, nos termos da **Cláusula 19.9** a seguir.

12.2.1. Na hipótese de falta de materiais no mercado, poderá a **Vendedora** determinar a substituição parcial dos equipamentos ou acabamentos mencionados no memorial descritivo, desde que os materiais utilizados sejam de mesmo padrão daqueles substituídos e compatíveis com o padrão do Empreendimento.

12.3. As diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBr 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução, para mais ou para menos, não dará à **Vendedora**, nem ao **Comprador** quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

12.4. Por razões de segurança fica vedada ao **Comprador** qualquer interferência na obra, quer seja em entendimentos com o mestre de obra ou encarregados, quer com operários em serviço na construção, bem como a entrada e permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do **Comprador** ser apresentada por meio da **Vendedora**.

12.5. Não será permitida visita do **Comprador** à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita da **Vendedora**, com hora e data marcada com pelo menos cinco (5) dias de antecedência e na presença do encarregado da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os cento e vinte (120) dias anteriores à data de entrega da obra, para não prejudicar os serviços finais da obra.

12.6. O(s) nome(s) da(s) Construtora(s) e de outros fornecedores constarão no Manual do Proprietário a ser entregue ao **Comprador**. Assim quaisquer pedidos de manutenção ou ações por vícios ou defeitos deverão ser feitos direta e exclusivamente contra a(s) referidas(s) construtora(s) e/ou fornecedor(es).

CAPÍTULO 13 - DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO, ENTREGA DAS CHAVES E OUTORGA DE ESCRITURA

13.1. As obras da **Torre 4 - Hotel-Residencial** têm seu prazo de conclusão previsto na **Cláusula 5.1** do **Quadro Resumo**, com o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

13.2. As obras da **Torre 4 - Hotel-Residencial** reputar-se-ão finalizadas quando da expedição do competente auto de conclusão pela Prefeitura Municipal para a etapa do Empreendimento que correspondente à **Torre 4 - Hotel-Residencial** ("habite-se parcial").

13.2.1. No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento, averbação da construção, especificação, instituição e implantação do condomínio de utilização do Empreendimento. Igualmente não se incluem no prazo estimado da conclusão das Obras as providências para inauguração e início das Fase Operacional do Setor Hoteleiro, que são de responsabilidade exclusiva da Operadora Hoteleira.

13.3. Ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, o prazo de tolerância para conclusão das obras não poderá ser interrompido nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheia à vontade da **Vendedora**.

13.3.1. O prazo para a entrega da obra poderá ser prorrogado, nas hipóteses de casos fortuitos de força maior,



Vendedora _____

Comprador _____

entre as quais: (a) greves gerais da indústria da construção civil ou de outras que a afetem; (b) falta de material ou de mão de obra, de conhecimento geral e razões setoriais; (c) eventuais embargos à obra, promovidos por autoridades ou vizinhos, sem a culpa da **Vendedora**; (d) retardo ou demora na execução de serviços por parte de concessionárias de serviços públicos; (e) chuvas prolongadas e/ou com consideráveis precipitações em períodos de execução de etapas importantes da obra, devidamente anotados no diário da obra e comprováveis com certidão de dias chuvosos no mês correspondente, emitida pelo Sinduscon; (f) exigências formuladas por órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que sejam supervenientes à data de aprovação do projeto; (g) demora ou inércia da Municipalidade na concessão ou expedição do auto de conclusão das obras; (h) guerra, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades que impeçam ou reduzam o andamento das obras.

13.3.2. A ocorrência de qualquer fato acima previsto importará na prorrogação do termo final para a entrega da obra pelo mesmo período de tempo tomado pelo evento impeditivo, acrescido dos dias necessários à retomada da obra em seu ritmo normal.

13.4. Concluídas as obras da **Torre 4 - Hotel/Residencial**, o **Comprador** somente será imitido na posse indireta de sua **Unidade Autônoma**, com o recebimento da posse direta e das respectivas chaves pela **Operadora Hoteleira**, desde que preencha os requisitos abaixo: (a) esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste **Compromisso**; (b) a **Operadora Hoteleira** tenha procedido à vistoria da **Unidade Autônoma** em nome do **Comprador**; (c) a **Operadora Hoteleira** tenha assinado o respectivo termo de recebimento de chaves em nome do **Comprador**; (d) tenha efetuado o pagamento da integralidade do **Preço** ou tenha assinado a escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em favor da **Vendedora**, conforme adiante previsto neste Capítulo.

13.5. A posse indireta será transferida ao **Comprador**, e não a seu cessionário ou subrogatário, na hipótese de ter alienado seus direitos e obrigações em desobediência às disposições deste contrato.

13.6. A partir da data da realização da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio ("AGI"), as despesas de condomínio, impostos e taxas incidentes sobre o objeto do presente instrumento correrão por conta do **Comprador**, mesmo se lançados em nome da **Vendedora** e mesmo que o **Comprador** ainda não tenha se emitido na posse ou tenha retirado as chaves de sua unidade.

13.7. Fica proibida a visita pelo **Comprador** durante a obra deste Empreendimento, exceto no caso das visitas programadas e pré-agendadas pela **Vendedora** de acordo com seus critérios e disponibilidades. Não será permitida ao **Comprador** guardar, alojar ou instalar móveis, trocar pisos, gessos e demais itens da unidade autônoma, utensílios, máquinas e similares, bem como matérias, mobílias e demais itens para decoração da unidade, antes ou depois da entrega das chaves pela **Vendedora**.

13.8. A conclusão das obras dar-se-á em estrita observância do prazo estabelecido da **Cláusula 5.1 do Quadro Resumo**, podendo ser adiantada a conclusão de acordo com o cronograma das obras.

13.9. Caso haja antecipação da obtenção do habite-se, todas as parcelas com vencimento após a data de sua expedição terão incidência imediata de juros de 1% (um por cento) ao mês. A antecipação do habite-se, do mesmo modo, importará na antecipação do vencimento das parcelas vincendas.

13.10. A escritura de venda e compra da **Unidade Autônoma** será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro da instituição de condomínio, especificação de matrícula e da averbação da construção, desde que o **Comprador** tenha efetuado o pagamento da integralidade do **Preço** ou, estando adimplente com todas as obrigações previstas neste **Compromisso**, tenha assinado a escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em favor da **Vendedora** nos termos a seguir previstos.



Vendedora _____

Comprador _____

13.10.1.A **Vendedora** convocará o **Comprador**, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, para a assinatura da escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, em data, horário e local previamente estabelecidos pela **Vendedora**. Mediante referida escritura, o **Comprador** receberá a propriedade plena do imóvel e transferirá a propriedade fiduciária à **Vendedora**, em garantia do cumprimento das obrigações do **Comprador**, especialmente do pagamento do saldo do preço constante do item “B.2” da Cláusula 3.2 do Quadro Resumo. Constituída a propriedade fiduciária, a posse do imóvel será desdobrada, de modo que a posse indireta seja exercida pela **Vendedora** e a posse direta seja exercida pelo **Comprador** ou por quem este indicar.

13.10.2. A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro, no Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela **Vendedora**, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei Federal nº 9.514/97 e no §14 do Art. 67-A, da Lei Federal nº 4.591/64, prevendo, inclusive, a consolidação da propriedade em favor da **Vendedora**, credora fiduciária, no caso de vencida e não paga a dívida.

13.11. Ficam por conta do **Comprador** todas as despesas decorrentes da escritura definitiva de venda e compra, inclusive emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI), serviços de despachante ou outros tributos e despesas.

13.11.1.O **Comprador** se obriga a entregar à **Vendedora** o numerário indispensável à prática dos atos acima descritos. Assim, a recusa sem justo motivo do **Comprador** no pagamento dessas despesas dará à **Vendedora** o direito de não assinar a escritura, até que tal pagamento seja efetuado, não lhe cabendo qualquer responsabilidade por eventuais ônus que recaiam sobre o **Comprador** em decorrência desse fato.

13.12. O não comparecimento do **Comprador**, na data aprezada para lavratura da escritura definitiva de venda e compra, em caso de quitação integral do **Preço**, ou da escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, o sujeitará ao pagamento de multa moratória diária ora fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o preço de aquisição da unidade autônoma, corrigido pelos índices aqui pactuados.

13.13. Até que tenha sido firmada a escritura definitiva nos termos acima previstos e cumpridas as demais obrigações do **Comprador**, poderá a **Vendedora** reter a entrega das chaves da **Unidade Autônoma**.

13.14. O **Comprador** não poderá constituir quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos, objeto deste contrato, sob pena de rescisão.

13.15. O **Comprador** obriga-se a comunicar à **Vendedora** qualquer mudança de seu estado civil e/ou de endereço para notificações.

CAPÍTULO 14 - DA INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR

14.1. A mora do **Comprador** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos neste contrato e calculado *pro rata die*, observado o seguinte critério:

a.1) quando o pagamento ocorrer depois da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste compromisso, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da última variação positiva percentual disponível, entres os valores do índice eleito neste contrato;



Vendedora _____

Comprador _____

a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados pelo mesmo critério previsto na letra “a.1”, supra;

b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;

c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente; e

d) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais, se necessária intervenção de tal profissional.

14.2. O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não será admitido e não exonerará o **Comprador** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os fins legais e contratuais.

14.3. Qualquer mora do **Comprador** será ratificada pela **Vendedora** por meio de notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação pelo **Comprador**, em consonância com do Decreto-Lei nº. 745/1969 e Lei nº 13.097/2015.

14.4. Na hipótese de inadimplemento do **Comprador**, em não sendo atendida a interpelação para sanar a mora, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, caso em que, de imediato, a **Vendedora** terá restituída a posse da unidade, podendo vendê-la ou prometer vendê-la, a terceiros.

14.5. Em caso de desfazimento do compromisso, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto das obrigações do **Comprador**, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à **Vendedora** a título de Preço, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do Preço do imóvel, delas deduzidas a pena convencional correspondente a 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas.

14.6. Em função do período em que a Unidade Autônoma tiver sido disponibilizada ao **Comprador** após a outorga da escritura de venda e compra, este responderá, ainda, pelos seguintes valores: (i) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre a Unidade Autônoma; (ii) cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; (iii) valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 1% (um por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; e (iv) demais encargos incidentes sobre a Unidade Autônoma e despesas previstas no contrato.

14.7. A restituição do valor remanescente ao **Comprador** deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo retro referido, o valor remanescente devido ao **Comprador** será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

14.8. Não incidirá a cláusula penal prevista na **Cláusula 14.5** caso o **Comprador** encontre adquirente substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a anuência da **Vendedora** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do **Comprador** substituto.



Vendedora _____

Comprador _____

14.9. Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, a **Vendedora** terá livre disponibilidade sobre a Unidade Autônoma, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao **Comprador** as quantias a ele porventura devidas, na forma deste compromisso, inclusive no caso em que o **Comprador** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

14.10. Caso o **Comprador** não compareça pessoalmente na formalização da rescisão, o cheque ou a importância em devolução estarão disponíveis, para todos os fins e efeitos de direito e a partir de então, no endereço da **Vendedora**, indicado no preâmbulo.

CAPÍTULO 15 - DA INADIMPLÊNCIA DA VENDEDORA

15.1. Se a conclusão da obra ultrapassar o prazo de tolerância previsto na **Cláusula 5.1** do **Quadro Resumo**, desde que o **Comprador** não tenha dado causa ao atraso e que não tenha ocorrido caso fortuito ou força maior, o **Comprador** poderá optar, em caráter irrevogável, a seu critério e por escrito, dentro de 30 (trinta) dias, contados do término do prazo de tolerância retro referido, por:

a) resolver o compromisso, caso em que a **Vendedora** lhe restituirá a importância até então recebida dele, **Comprador** (“**Parcela de Restituição**”), corrigida monetariamente pelos mesmos índices que foram aplicados para pagamento do Preço, acrescido da multa compensatória de 0,5% (meio por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo **Comprador**, corrigido na forma da **Cláusula 10.2** acima, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a.1) a resolução do contrato se aperfeiçoará mediante celebração do respectivo distrato, no qual estará previsto que o prazo máximo de pagamento da Parcela de Restituição será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da comunicação enviada pelo **Comprador**;

a.2) se o **Comprador** optar pela resolução do contrato, a **Vendedora** poderá, a partir do recebimento da respectiva comunicação do **Comprador**, negociar a Unidade Autônoma com terceiros;

a.3) em caso de resolução nos termos da letra “a” acima, a **Vendedora** também restituirá ao **Comprador** o valor pago à título de comissão de corretagem, ainda que não tenha integrado o Preço;

ou

b) não resolver o contrato, nos termos do §2º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, sendo que, nesta hipótese e se ele, **Comprador**, estiver adimplente, incidirá, em favor do **Comprador**, multa moratória de 0,5% (meio por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculada dia a dia), que incidirá sobre o montante do Preço até então pago pelo **Comprador**, corrigido na forma da **Cláusula 10.2** acima (o valor do principal, excluídos eventuais juros, multas moratórias e a comissão de corretagem), incidindo a multa até a data da colocação das chaves da Unidade Autônoma à disposição do **Comprador** e deverá ser paga, pela **Vendedora** em até noventa (90) dias, contados do recebimento das chaves.

15.2. Após o prazo estipulado na **Cláusula 15.1** sem o envio de qualquer comunicação pelo **Comprador**, o compromisso permanecerá em vigor, aplicando-se o previsto na letra “b” da **Cláusula 15.1**.

15.3. Conforme previsto no §3º do art. 43-A da Lei Federal n.º 4.591/64, a multa compensatória prevista na letra “a” do item 15.1 não poderá ser cumulada com a multa moratória prevista na letra “b” do mesmo item.

CAPÍTULO 16 - DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO



Vendedora _____

Comprador _____

16.1. Se e somente se o contrato tiver sido celebrado em estande de venda ou fora da sede da **Vendedora**, o **Comprador** terá assegurado o direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, contados desta data ("**Direito de Arrependimento**").

16.2. Para o exercício do seu Direito de Arrependimento, o **Comprador** deverá, dentro do prazo acima previsto, enviar carta com aviso de recebimento (A.R) à **Vendedora**, nos termos do §11 do Art. 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, declarando sua intenção em exercê-lo.

16.3. Uma vez exercido o Direito de Arrependimento, a **Vendedora** deverá restituir, no ato da celebração do respectivo distrato, em até 20 (vinte) dias, a integralidade do Preço ao **Comprador**, bem como a comissão de corretagem, nos termos do §10 do Art. 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/64.

16.4. Transcorrido o prazo da **Cláusula 16.1**, sem que o **Comprador** tenha exercido o seu Direito de Arrependimento na forma aqui prevista, o contrato se confirmará irrevogável e irretroatável.

CAPÍTULO 17 - DOS MANDATOS

17.1. O **Comprador**, neste ato, nomeia e constitui a **Vendedora** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil, podendo a referida mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, para:

a) representá-lo perante a Municipalidade de São Paulo, o Governo do Estado de São Paulo, o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e demais órgãos da administração pública, na aprovação de projeto modificativo do Empreendimento em conformidade com a **Cláusula 19.10** abaixo;

b) representa-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do Empreendimento, assim como a averbação da construção do prédio, a rerratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de proceder às alterações que se fizerem necessárias, conforme previsto nas **Cláusulas 12.2 e 19.10**, podendo a **Vendedora**, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis;

c) para a finalidade exposta na **Cláusula 14.9**, representa-lo em escrituras públicas ou particulares de alienação de seus direitos, convencionar com terceiros, de sua livre escolha, a cessão, ou promessa de cessão de seus direitos e obrigações, relativamente à Unidade Autônoma, bem como das benfeitorias e construções correspondentes à mesma Unidade Autônoma e, também, a sub-rogação nos direitos e obrigações deste decorrentes, bem como ajustar preço, forma de pagamento, dar e receber quitação, sem impedimento algum; estabelecer e aceitar cláusulas e condições, mesmo que restritivas de direitos; autorizar abertura de matrículas, bem como todos os registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, assinar os respectivos contratos, seja por instrumento particular ou público, bem como dispensar o comparecimento e assinatura das testemunhas instrumentárias; descrever e caracterizar a Unidade Autônoma, podendo, enfim, praticar todos atos que forem necessários ao bom e fiel desempenho deste;

d) perante agente financeiro, com a finalidade de obtenção de financiamento à produção, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou rerratificação, constituir hipotecas em qualquer grau sobre o terreno onde está sendo construído o Empreendimento e as



Vendedora _____

Comprador _____

acessões e benfeitorias que o constituirão e especialmente sobre a Unidade Autônoma, objeto deste contrato, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto;

e) perante a Municipalidade de São Paulo, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do **Comprador**;

f) os atos necessários à captação de recursos, e também para os atos necessários à assinatura do contrato de cessão de créditos e sua securitização, perante sociedade securitizadora ou entidade financeira interessada na aquisição dos créditos e na securitização, ficando investida de poderes específicos para concordar com os termos dos citados contratos que deverão estar lavrados dentro dos parâmetros da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitando, se e quando necessário, outros títulos emitidos pelo **Comprador** e vinculados a este instrumento;

g) para celebrar, em nome do **Comprador**, o distrato previsto na **Cláusula 16.3**, desde que: (i) tenha havido manifestação inequívoca do exercício do Direito de Arrependimento no prazo ajustado; (ii) o **Comprador** não tenha comparecido voluntariamente na sede da **Vendedora** para assinar o distrato nos 15 (quinze) dias subsequentes ao exercício do Direito de Arrependimento; (iii) e tenha ocorrido a restituição do Preço pago na conta corrente indicada pelo **Comprador**, ou, caso este deixe de indicar, na conta corrente a ser aberta, em nome do **Comprador**, nos termos da letra “c”, acima.

CAPÍTULO 18 - DA CESSÃO DE DIREITOS

18.1. Qualquer alienação efetuada pelo **Comprador** obedecerá aos seguintes requisitos: (a) o **Comprador** deverá estar em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas por ele neste contrato; (b) o adquirente sub-rogará o **Comprador** em todas as obrigações assumidas por ele neste contrato; (c) o **Comprador** efetuará à **Vendedora** o pagamento, em moeda corrente, do reembolso de despesas administrativas para cessão do Contrato no valor de 2% (dois por cento) do valor da cessão; (d) anuência da **Vendedora**, que dependerá, inclusive, da aprovação do cessionário quanto a sua idoneidade e capacidade financeira para cumprimento do contrato; e (e) apresentação do comprovante do pagamento integral do ITBI devido em razão da referida cessão, independentemente de registro deste instrumento no Oficial de Registro de Imóveis competente.

18.1.1. Para o caso de revenda de que trata a **Cláusula 14.7** destas **Normas Gerais**, não serão aplicados os requisitos das letras “a” e “c”, acima.

18.2. Como condição essencial deste contrato, a **Vendedora** poderá ceder a terceiros o crédito decorrente da venda e compra, ora compromissada, e representado pelas parcelas vincendas do preço, *inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI*, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), podendo o imóvel vir a ser objeto de alienação fiduciária, conforma adiante previsto.

18.2.1. Eventual cessão de seu crédito não exonerará a **Vendedora** de suas obrigações e responsabilidades como **Vendedora** do Empreendimento.

CAPÍTULO 19 - DA IMPLANTAÇÃO POR ETAPAS

19.1. Com fundamento no art. 6º da Lei Federal nº 4.864/65, o Empreendimento será realizado de forma faseada, a critério da **Vendedora**, sendo certo que, quando do início da comercialização a público das unidades de cada fase, a **Vendedora** fará a correspondente comunicação expressa ao 15º Registro Imobiliário, para início da contagem do prazo de carência da respectiva etapa.



Vendedora _____

Comprador _____

19.1.1. A construção do Empreendimento foi iniciada pelas seguintes fases, observando-se o croqui constante da **Cláusula 2.1** do **Quadro Resumo: Primeira Fase:** Torre 1 - Hospital; Torre 2 - Global Medical Center; praça central localizada no piso térreo do Embasamento Comum às Torres 1, 2, 4 e 5; viários para acesso ao Embasamento Comum; **Segunda Fase:** Torre 3 - PG Residence; e Embasamento T3; **Terceira Fase:** Torre 4 - Hotel-Residencial e Torre 5 - Centro de Ensino.

19.2. A **Compradora** poderá, em respeito a seu direito de propriedade e de alienação das unidades autônomas, elaborar, a seu critério, as campanhas de marketing e vendas das fases ainda não implantadas, inclusive o acesso ao terreno do Condomínio.

19.3. Enquanto não implantadas todas as fases do Empreendimento, os condôminos dos Subcondomínios concluídos serão responsáveis pelo pagamento das despesas específicas dos respectivos Subcondomínios e da totalidade das despesas gerais do Condomínio, que serão rateadas de forma proporcional entre os condôminos dos Subcondomínios já entregues, utilizando-se, como critério de rateio, a proporção de áreas privativas de cada Subcondomínio entregue.

19.4. Não haverá cobrança de contribuição condominial de Subcondomínios ainda não entregues. Sem prejuízo disto, a **Vendedora** será responsável pelo pagamento do imposto territorial urbano (IPTU), taxas e contribuições correspondentes à fração de terreno referentes aos Subcondomínios ainda não entregues.

19.5. Até a conclusão do Empreendimento e entrega de todas as fases, o acesso pelos condôminos a suas unidades condominiais e vagas de garagem sofrerá as restrições necessárias ao bom andamento das obras de cada fase.

19.6. A **Vendedora** declara, ainda, que entregará vagas de garagem suficientes para atender as unidades autônomas de cada fase, observado, com relação à distribuição das vagas, o disposto no Capítulo 12 da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

19.7. Até a conclusão do Empreendimento e entrega de todas as fases, (a) o acesso pelos condôminos a suas unidades condominiais e vagas de garagem sofrerá as restrições necessárias ao bom andamento das obras de cada fase; (b) a **Vendedora** tomará as providências que forem necessárias a compatibilizar a utilização da fase e partes comuns até então concluídas, com a construção da fase e partes comuns ainda não iniciadas ou terminadas, mantendo, às suas expensas, tapume divisório e provisório, a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, devendo ser removido quando de seu término; (c) admitidas as providências retro referidas, a **Vendedora** envidará seus melhores esforços para realizar as obras de forma a não importunar os condôminos cujas unidades já tiverem sido entregues. Para tanto, a **Vendedora** estabelece, desde já, que:

a) até a entrega da última fase e durante o horário reservado para realização das obras, que será de 2ª à 6ª feira das 7h às 22h e aos sábados de 7h às 16h, haverá circulação no Condomínio, em suas vias internas de circulação e docas, de pessoas estranhas ao mesmo, cuja entrada estará devidamente autorizada pela portaria, tais como prestadores de serviços, empreiteiros, mestre de obras, serventes, etc., bem como de caminhões de concretagem (betoneiras), carretas com carregamento de aço, caminhões para bombeamento de concreto e outros de que natureza forem destinados às obras, poderá a **Vendedora**;

a.1) futuramente, e desde que não haja qualquer empecilho ao bom andamento das obras ou desrespeito a qualquer postura municipal, promover a abertura de acessos provisórios à obra, de modo a evitar o tráfego das pessoas e veículos acima referidos pelas áreas comuns implantadas;

a.2) instalar, nas vias de circulação do Condomínio, pelas quais tráfegarão os veículos antes mencionados, sinalização sonora e visual, que servirá de alerta aos transeuntes quando do tráfego de tais veículos.



Vendedora _____

Comprador _____

b) a **Vendedora** utilizará as áreas comuns já implantadas para divulgação das vendas das unidades das fases em obras, sendo permitidas, enquanto a **Vendedora** tiver unidades autônomas à venda, a entrada e circulação de corretores e terceiros interessados na aquisição de unidades em todas as áreas comuns já entregues, bem como a visitação de unidade modelo decorada que venha a ser instalado, durante todos os dias da semana, respeitados os horários das 8h às 22h, inclusive aos sábados, domingos e feriados;

c) os tapumes divisórios e provisórios, instalados a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, isolarão, apenas e tão somente, as áreas efetivamente em obras, de modo que a não serem afetadas as áreas comuns já entregues;

c.1) como forma de garantir a segurança dos condôminos, até a conclusão da última etapa de obras, com a expedição do respectivo alvará de conclusão, nenhum condômino poderá ingressar na área comum em obras isolada pelo tapume antes referido;

c.2) o condômino que transgredir a proibição de acesso às áreas isoladas será o único e exclusivo responsável pelos danos pessoais, materiais ou morais que venha a sofrer, bem como pela reparação dos danos ocasionados a terceiros, condôminos ou não.

19.8. O início das obras de cada fase e o ritmo de sua continuidade será aquele de conveniência da **Vendedora**, mesmo após a conclusão da primeira fase e a instalação do condomínio parcial de utilização, objetivando a primeira e/ou qualquer das fases, desde que observado o prazo de entrega da Torre objeto deste contrato.

19.9. Até a entrega, com a expedição do Habite-se da última fase do Condomínio, poderá a **Vendedora** realizar modificações de projetos, seja de que natureza forem, a seu exclusivo critério ou por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação, parcial ou geral, dos Subcondomínios e das áreas comuns do Condomínio, respeitados os direitos dos adquirentes de unidades dos Subcondomínios já lançados pelas respectivas áreas privativas, podendo alterar a quantidade e os tamanhos de pavimentos e unidades, alterar usos, fachadas e alturas de unidades e torres, modificar partes comuns, edificações, benfeitorias e infraestrutura, modificações parciais de qualquer torre ou unidade para atender às exigências estruturais, demandas de mercado, oferecer melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança ou geral, tomando as medidas cabíveis junto ao Registro Imobiliário e Municipalidade.

19.10. Concluída a construção de cada fase e obtido o certificado de conclusão pertinente ("Habite-se" parcial), a **Vendedora** requererá: (a) a averbação da respectiva construção; (b) o registro da instituição parcial do condomínio; e (c) o registro da convenção do condomínio.

19.11. A **Vendedora** será responsável pelo pagamento de todas as despesas de fornecimento de água e de energia elétrica utilizados para construção das Torres, sendo certo que haverá relógios de água e energia elétrica exclusivamente para tal finalidade.

19.12. Até a conclusão do Empreendimento, o acesso pelos condôminos de suas unidades e vagas de garagem sofrerá as restrições necessárias ao bom andamento das obras de cada fase.

CAPÍTULO 20 - DAS GARAGENS

20.1. A cada unidade autônoma do **Setor Residencial do Subcondomínio Hotel-Residencial** corresponderá o direito de uso de certo número de vagas de garagem de veículos incluídas na "**Garagem Comum**", conforme quantidades previstas na **Cláusula 2.5** do Quadro Resumo.



Vendedora _____

Comprador _____

20.1.1. A indicação dos locais das vagas nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Poderá ser alterada, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete redução dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

20.2. O direito de uso das vagas vinculadas às unidades autônomas do **Condomínio** não é suscetível de alienação ou locação, em nenhuma hipótese, seja a condômino ou terceiros.

20.3. Apesar de existirem vagas de tamanhos diferentes (pequenas, médias e grandes), as respectivas áreas de construção são rateadas igualmente por todas as unidades autônomas, sendo indicadas como áreas comuns nos quadros de NBr e qualquer diferença não enseja diferença de preço unitário por unidade autônoma.

20.4. Nas vagas de garagem para veículos do Condomínio não será permitida colocação de coisas de qualquer espécie, salvo apenas pelo estacionamento de veículos de carga ou comerciais nas vagas para veículos de passeio na Garagem Comum, conforme planejamento definido pela Operadora de Garagem.

20.5. O uso das vagas de garagem destinadas ao estacionamento de veículos de portadores de necessidades especiais observará as disposições do Capítulo 12 da Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO 21 - DA REABILITAÇÃO AMBIENTAL DO IMÓVEL

21.1. O Imóvel objeto da presente incorporação foi de propriedade da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. ("Eletropaulo"), tendo sido utilizado até meados dos anos de 1990 como local de deposição e secagem de material dragado do leito do Rio Pinheiros, que na época, já servia de corpo receptor de efluentes diversos, provocando a contaminação do solo e água subterrânea do terreno.

21.2. O Imóvel foi objeto de extensas investigações, que geraram um conjunto de procedimentos para a reabilitação e revitalização da área para uso imobiliário, tendo sido objeto de aprovações e exigências (a) da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB"), (b) do Departamento de Controle Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ("DEPAVE"), que ratificou as medidas aprovadas pela CETESB, (c) do Ministério Público do Estado de São Paulo, conforme Termo de Ajustamento de Conduta de 20/10/2008, aditado em 15/06/2012 ("TAC-MP"), e (d) de acordo judicial homologado nos autos da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 e da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002 que tramitaram perante a 12ª Vara Cível da Fazenda Pública de São Paulo ("Acordo Judicial").

21.3. Tais aprovações e exigências objetivaram estabelecer as diretrizes necessárias para a reabilitação do Imóvel para o uso comercial e/ou residencial, sendo que todas as intervenções estarão executadas e concluídas antes da ocupação pelos condôminos.

21.4. Em conformidade com o TAC-MP e determinações da CETESB, a utilização do Imóvel deverá obedecer às seguintes restrições: (1) restrição a qualquer tipo de uso de água subterrânea em toda a área do empreendimento (estendendo-se até o Rio Pinheiros); (2) após a implantação do projeto de engenharia proposto (implantação de aterro), aplicar sobre toda a área imposição de restrição a realização de escavações abaixo da camada de 1,5 metros implantada, sem que as devidas medidas de segurança sejam tomadas e que o descarte de solo fora do Imóvel seja previamente aprovado perante a CETESB.

21.5. As edificações do Condomínio serão providas de sistema ativo de exaustão de gases sob o piso do sobressolo, que será operado em regime contínuo ou intermitente conforme determinação da CETESB. Adicionalmente, adotando padrão conservador, nos termos do Acordo Judicial, será instalada uma barreira ativa de contenção ao longo da divisa na parte de trás do terreno do Condomínio com o imóvel ao fundo, de quem olha da Avenida Marginal Pinheiros.



Vendedora _____

Comprador _____

21.6. Em cumprimento ao Acordo Judicial, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a entrega de cada fase do empreendimento, a **Vendedora** será responsável pelo custeio da operação, manutenção e monitoramento do sistema de extração ativa de gases na respectiva fase entregue. Vencido o prazo, a responsabilidade por operar, manter e monitorar o sistema de exaustão de gases referente à fase entregue do empreendimento será transmitida aos respectivos condomínios. A transferência aos condomínios deverá ser realizada mediante a realização de treinamentos e apresentação de manuais detalhados dos sistemas implantados.

CAPÍTULO 22 - DAS ÁREAS VERDES

22.1. Conforme Termo de Compromisso Ambiental nº 75/2013 firmado com o DEPAVE, a **Vendedora** promoverá o plantio de 378 mudas de árvores de espécies nativas nas áreas permeáveis do Condomínio, com DAP 3,0cm, de acordo com o projeto de compensação ambiental (PCA) aprovado pelo DEPAVE.

22.2. O custeio da manutenção e conservação das áreas permeáveis e arborizadas passará a ser de responsabilidade do Condomínio a partir da conclusão das obras e emissão do primeiro “habite-se”, ainda que parcial.

22.3. O Condomínio se obriga a conservar e não permitir a execução de obras e/ou construções nas referidas áreas permeáveis e arborizadas, bem como a cumprir e fazer cumprir com o estabelecido no Termo de Compromisso Ambiental (TCA) firmado com o DEPAVE.

22.4. A **Vendedora** é responsável por fazer o acompanhamento do processo até a sua conclusão e emissão do Certificado de Recebimento Definitivo (CRD). Somente após a emissão do CRD, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas pelo Condomínio aos órgãos competentes.

22.5. O CRD deverá ser obtido, após o prazo de manutenção estabelecido no TCA firmado, apresentando, relatório de conclusão dos plantios, transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART.

22.6. Somente após a emissão do Certificado de Recebimento Definitivo (CRD), este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas pelo condomínio aos órgãos competentes.

22.7. Até a obtenção do CRD das Obrigações Ambientais emitido pelo DEPAVE, o Condomínio deverá comunicar à **Vendedora** a morte, queda ou qualquer condição adversa de comprometimento das mudas de árvores plantadas nas áreas permeáveis.

22.8. Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do Certificado Definitivo, será de responsabilidade do Condomínio, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a **Vendedora** no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

CAPÍTULO 23 - DAS DOAÇÕES E SERVIDÕES

23.1. Fica a **Vendedora** autorizada a instituir servidão de passagem sobre o imóvel à Eletropaulo, para implementar rede de distribuição de energia elétrica nas dependências do Condomínio. A servidão será

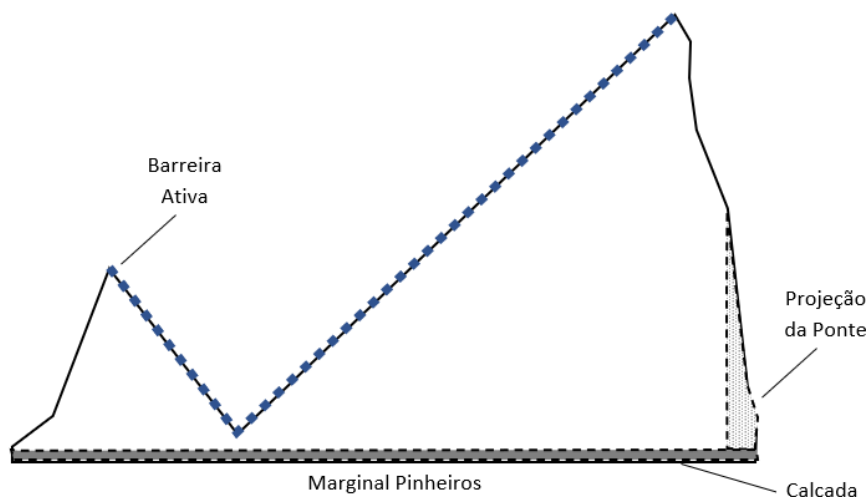


Vendedora _____

Comprador _____

instituída a título permanente e gratuito, sem necessidade de anuência e/ou comparecimento dos condôminos, quer para a celebração do instrumento de constituição ou registro no competente Registro de Imóveis.

23.2. Conforme croqui abaixo, nos termos da Certidão de Diretrizes SMT nº 021/23, a **Vendedora**: (a) doou 816,30 m², destinada ao alargamento de calçada, para os fins da Operação Urbana Consorciada Água Espreada; e (b) doará 1.551,61 m², na projeção da ponte que será construída pela **Vendedora** a título de contrapartida de Polo Gerador de Tráfego. Referidas faixas de área do Imóvel, já estão contempladas no projeto de construção aprovado pela Municipalidade e nos quadros da NBr 12.721



23.3. Caso a Municipalidade ainda não tenha concluído as obras da calçada até a instalação do Condomínio, a faixa destacada, de caráter *non aedificandi*, terá tratamento paisagístico, cujas despesas de conservação serão arcadas pelo Condomínio até a conclusão das obras da calçada pela Municipalidade.

CAPÍTULO 24 - DA ASSOCIAÇÃO PARQUE GLOBAL

24.1. A **Vendedora** do empreendimento e os incorporadores dos empreendimentos contíguos, Shopping Center e Condomínio Arconte em desenvolvimento nos terrenos vizinhos, objeto das matrículas 280.489 e 225.471 do 15º Registro de Imóveis, constituirão uma sociedade civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que se denominará “**Associação Parque Global**”, cujo estatuto será levado a registro no registro civil de pessoas jurídicas competente, e que terá como objetivos, entre outros, cuidar, por si ou por terceiros que contratar, da manutenção e preservação dos interesses comuns dos condomínios em questão, inclusive das áreas de uso compartilhado e áreas de servidão, praticando todos os atos necessários para defender os interesses de seus associados, tudo na forma estabelecida em seu estatuto social e/ou regimento interno. O quadro associativo será composto por todos os condomínios, tudo de acordo com o referido estatuto social.

CAPÍTULO 25 - DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, 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.

25.2. O disposto no item anterior prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



Vendedora _____

Comprador _____

25.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

25.4. Este **Compromisso**, ressalvada a hipótese de inadimplemento, do **Direito de Arrependimento** e da condição suspensiva, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando o Comprador, seus herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

25.5. O **Comprador** declara, expressamente, ter pleno conhecimento da planta da **Unidade Autônoma** que ora está adquirindo, bem como do teor do Memorial de Incorporação do Empreendimento e da minuta da Convenção de Condomínio.

25.6. O **Comprador** autoriza a **Vendedora** a organizar, às suas exclusivas expensas, um "stand" de vendas durante a construção e manter no local, durante e após construído o Empreendimento, corretores, bem como uma unidade autônoma para exposição, tudo a título gratuito.

25.7. A **Vendedora** tem o direito de:

(a) manter placas de venda na frente do Empreendimento, após a instalação do condomínio de utilização, bem como autorizar a permanência de corretores, até a venda da última unidade do Empreendimento;

(b) permanentemente, manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade nas dependências internas ou áreas externas do Empreendimento, correndo por sua conta as despesas com sua instalação;

(c) durante os dois primeiros anos contados da data a assembleia de instalação da última fase do Empreendimento, tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo e a necessidade de adequada implantação dos serviços de administração e manutenção inicial, a **Vendedora** terá o direito irrevogável e irretratável de nomear e contratar empresa especializada em administração condominial do **Condomínio**;

(d) de acordo com a Cláusula 4.2 da Convenção de Condomínio, a administração do Condomínio terá a seguinte organização básica: a) haverá um Síndico para o Condomínio e um Subsíndico para cada Subcondomínio; b) cada Subsíndico terá, conforme as atribuições constantes desta Convenção, independência para administrar o Subcondomínio para o qual foi eleito; c) o Condomínio e cada Subcondomínio serão administrados por empresa especializada, com atribuições delegadas pelo respectivo Síndico ou Subsíndico, salvo no Subcondomínio Unidades S1, cuja administração poderá ser realizada por seu Subsíndico; d) o Condomínio terá Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, para assuntos de interesse de todo o Condomínio, sendo que cada Subcondomínio terá sua Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, para assuntos específicos do respectivo Subcondomínio; d.1) para assuntos de interesse de mais de um Subcondomínio e que não se refiram ao Condomínio como um todo, serão votados em assembleia extraordinária realizada entre os Subcondomínios com interesse comum, sem a participação dos demais Subcondomínios; e) será facultada a instalação de um Conselho Fiscal para o Condomínio e de um Conselho Fiscal para cada Subcondomínio;

(d) fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do Empreendimento, sendo que os condôminos não poderão retirá-la; e

(e) de acordo com as Cláusulas 4.7.2 e 4.8.2 da Convenção de Condomínio, o primeiro Síndico do **Condomínio** e o primeiro Subsíndico de cada **Subcondomínio** será necessariamente indicado pela **Incorporadora** nos 2 (dois) primeiros mandatos. A primeira eleição do Síndico e do Subsíndico de escolha dos condôminos do respectivo **Subcondomínio** será realizada após os 4 (quatro) primeiros



Vendedora _____

Comprador _____

anos de funcionamento do referido **Subcondomínio**.

25.8. Todas as comunicações da **Vendedora** serão dirigidas à residência do **Comprador**, no endereço por ele indicado na **Cláusula 1** do **Quadro Resumo**. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **Comprador** à **Vendedora**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

25.9. A **Vendedora** se encontra dispensada, na forma da lei, da apresentação da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis, destinados à venda e que a Unidade Autônoma integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal.

25.10. Caso exista mais de um adquirente qualificado na **Cláusula 1.1** do **Quadro Resumo**, mútua e reciprocamente os adquirentes se constituem procuradores, para fins de receber citações intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

25.11. Fica vedada ao **Comprador** a constituição de quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos, objeto deste contrato, sob pena de rescisão.

25.12. É de responsabilidade exclusiva do **Comprador** o pagamento das despesas: (a) com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos; e (b) com IPTU e taxas, a partir da data da expedição do Habite-se na proporção de sua fração ideal de Terreno.

25.13. O **Comprador** tem ciência dos prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do Empreendimento, devidamente especificados no Memorial de Incorporação, que observarão os contratos celebrados com os correspondentes fornecedores e prestadores de serviços.

25.14. O **Comprador** declara estar ciente e de acordo com o quanto segue: (a) este contrato é integrado de forma indissociável pelas **Normas Gerais**, pelo **Quadro Resumo** e seus respectivos anexos, podendo ser celebrado por meio da plataforma de assinatura digital **DOCUSIGN**, de forma plenamente válida, com base nos Arts. 107 e 422 do Código Civil e Art. 10, §2º, da MP 2.200-2/2001; (b) celebrado nestes termos pelas Partes e por 2 (duas) testemunhas, o contrato constituirá título executivo extrajudicial nos termos do Art. 784, III, do Código de Processo Civil; (c) sob as penas da Lei, o **Comprador** declara que o e-mail informado é de seu uso pessoal, refletindo a titularidade das assinaturas neste contrato por meio eletrônico; (d) a comprovação de autoria da assinatura eletrônica do contrato por meio da plataforma **DOCUSIGN**, que utiliza o sistema de "registro de custódia do documento", armazenando informações acerca de quem enviou, acessou, assinou ou interagiu com o conteúdo deste contrato, nos termos do "certificado de conclusão" emitido pela **DOCUSIGN**, quando da aposição das assinaturas eletrônicas no documento; (e) por meio da "cadeia de custódia" ou "cadeia probatória", além de suas identidades, fica resguardado o acompanhamento e a integridade dos documentos, mediante evidências da geolocalização com data e hora de assinaturas; e (f) o **Comprador** se compromete a ratificar este contrato mediante assinatura física em papel ou certificação digital por meio do sistema de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira -ICP-Brasil, em caso de exigência de órgãos públicos, cartórios e instituições financeiras, sob pena de descumprimento contratual.

25.15. A **Vendedora** (i) obriga-se a atuar no presente Compromisso em conformidade com a Legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física ("Titular") identificada ou identificável ("Dados Pessoais") e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial da Lei nº



Vendedora _____

Comprador _____

13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”); e, (ii) compromete-se a tratar todos os Dados Pessoais como confidenciais, exceto se já eram de conhecimento público, e a adotar medidas, ferramentas e tecnologias necessárias para garantir a segurança dos dados inclusive no seu armazenamento e transmissão.

25.15.1. Conforme Art. 43, inciso I, letra b, da lei 4.591/1964, a **Vendedora** fica obrigada a encaminhar à comissão de representantes, quando solicitada, a relação dos adquirentes das unidades autônomas com os seus endereços residenciais e eletrônicos. À vista disso, o **Comprador** autoriza, com a assinatura do presente Compromisso, a concessão de seus dados (nome, endereço e e-mail, etc.) à Comissão de Representantes dos Adquirentes das Unidades Autônomas, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), no que for aplicável.

25.15.2. A **Vendedora** deverá manter registro das operações de tratamento de Dados Pessoais que realizar, de forma a atender os requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas e aos princípios gerais previstos em Lei e às demais normas regulamentares aplicáveis, podendo, inclusive, subcontratar, obedecendo a legislação vigente e as regras supra descritas, qualquer parte dos Serviços que envolvam o tratamento de Dados Pessoais para um ou mais terceiros, já tendo neste ato consentimento prévio do **Comprador**.

25.15.3. Caso exista alteração de lei ou de qualquer outro de forma que exija modificações na estrutura da proteção de dados do **Comprador**, as partes deverão adequar-se às condições vigentes.

CAPÍTULO 26 - ELEIÇÃO DO FORO

26.1. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo - SP como único competente para dirimir as dúvidas e questões decorrentes deste contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em três (03) vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

São Paulo, de de .

VENDEDORA

Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A

COMPRADOR

TESTEMUNHAS

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:



Vendedora _____

Comprador _____