

**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 - UNIDADE AUTÔNOMA Nº**

QUADRO RESUMO

CAPÍTULO 1 - DAS PARTES

1.1. Este Compromisso de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma e Outros Pactos (“**Compromisso**”), composto por este “**Quadro Resumo**”, pelas anexas “**Normais Gerais**” e demais anexos, é celebrado entre as seguintes partes, a saber: de um lado, como promitente vendedora, doravante designada “**Vendedora**”, **Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade com sede no Município de São Paulo - SP, na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, 2º andar, conj. 21, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ sob o nº 05.730.704/0001-33, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.196.198, representada na forma de seu estatuto social; e de outro lado, como promitente(s) comprador(es), doravante designado(s) “**Comprador**”, independentemente de gênero e quantidade:

1º COMPRADOR:

Nome			
Nacionalidade			
Estado civil			
Regime de bens		data união	
Profissão			
Identidade	tipo	nº	órgão expedidor
CPF	nº		
Email		Telefone	

2º COMPRADOR:

Nome			
Nacionalidade			
Estado civil			
Regime de bens		data união	
Profissão			
Identidade	tipo	nº	órgão expedidor
CPF	nº		
Email		Telefone	

Endereço residencial	Logradouro		nº
	Complemento	Bairro	CEP
	Município		Estado
Endereço correspondência	Logradouro	[o mesmo]	nº
	Complemento	Bairro	CEP
	Município		Estado
Tabelião p/ firmas			

1.2. Caso não seja casado ou viva em união estável, o **Comprador** declara, sob as penas da lei, que não possui convivência pública, contínua e duradoura, com o objetivo de constituição de família, não se



Vendedora _____

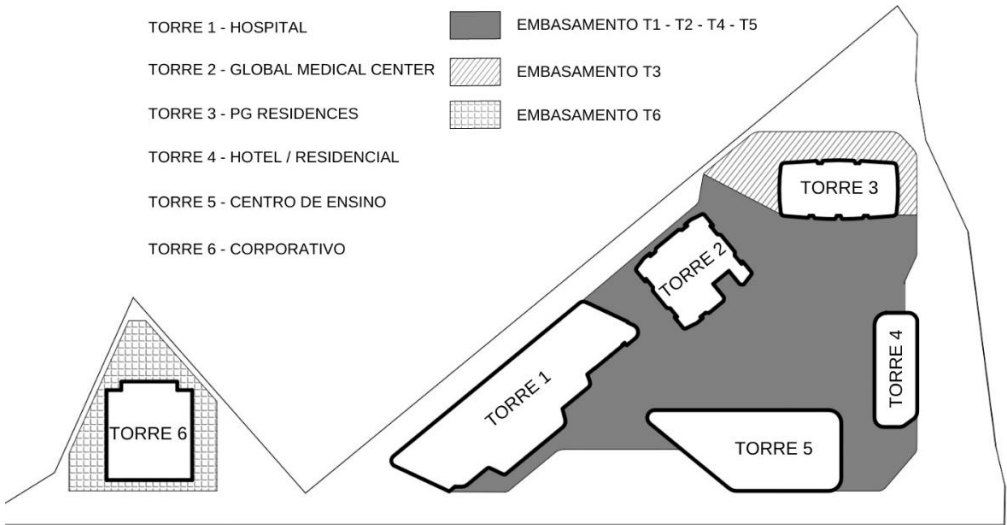
Comprador _____

enquadrando nas condições constantes do Artigo 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

1.3. Na hipótese de ser mais de um **Comprador**, estes são solidários entre si em todas as obrigações ajustadas no presente contrato, especialmente quanto ao pagamento do preço.

CAPÍTULO 2 - DO EMPREENDIMENTO E DA UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. O **Empreendimento**, denominado de Condomínio Parque Global - Complexo de Inovação, Saúde e Educação, é composto por 6 (seis) torres, dispostas no Imóvel conforme croqui abaixo, sendo que: (a) as Torres 1, 2, 4 e 5 são fisicamente integradas por um mesmo embasamento ("Embasamento Comum"); (b) a Torre 3 dispõe de embasamento com acesso independente, porém contíguo ao embasamento das Torres 1, 2, 4 e 5; e (c) a Torre 6 dispõe de embasamento independente e isolado do embasamento das demais torres.



2.2. O **Empreendimento** constituirá 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".

2.3. 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.

2.4. O **Subcondomínio Hotel-Residencial** será composto por de 142 (cento e quarenta e duas) unidades autônomas, dispostas em um "**Setor Residencial**", contendo 100 (cem) unidades residenciais de apartamento, e um "**Setor Hoteleiro**", contendo 42 (quarenta e duas) unidades não residenciais de hotel, conforme quadro abaixo e corte esquemático constante do **Anexo I**:

Pavimentos	Unidades Autônomas
Térreo (6º Andar)	Unidades 601 e 602
1º Pavimento (8º Andar) - Hotel	Unidades 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814
2º Pavimento (9º Andar) - Hotel	Unidades 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914
3º Pavimento (10º Andar) - Hotel	Unidades 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008,



Vendedora _____

Comprador _____

	1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014
5º Pavimento (12º Andar) - Residencial	Unidades 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206
6º Pavimento (13º Andar) - Residencial	Unidades 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306
7º Pavimento (14º Andar) - Residencial	Unidades 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406
8º Pavimento (15º Andar) - Residencial	Unidades 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506
9º Pavimento (16º Andar) - Residencial	Unidades 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606
10º Pavimento (17º Andar) - Residencial	Unidades 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706
11º Pavimento (18º Andar) - Residencial	Unidades 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806
12º Pavimento (19º Andar) - Residencial	Unidades 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906
13º Pavimento (20º Andar) - Residencial	Unidades 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006
14º Pavimento (21º Andar) - Residencial	Unidades 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106
15º Pavimento (22º Andar) - Residencial	Unidades 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206
16º Pavimento (23º Andar) - Residencial	Unidades 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306
17º Pavimento (24º Andar) - Residencial	Unidades 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406
18º Pavimento (25º Andar) - Residencial	Unidades 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506
19º Pavimento (26º Andar) - Residencial	Unidades 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606
20º Pavimento (27º Andar) - Residencial	Unidades 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706
21º Pavimento (28º Andar) - Residencial	Unidades 2801, 2802, 2803, 2804

2.5. As unidades autônomas do **Subcondomínio Hotel-Residencial** terão as tipologias previstas no quadro abaixo. As unidades autônomas do **Setor Residencial** possuem direito de uso de 1 (um) depósito, bem como o direito de uso de 1 (uma) vaga indeterminada para veículo de passeio, distribuídos conforme quadro abaixo e localizados na “**Garagem Comum**”, que constitui área comum de uso exclusivo das Torres 1, 2, 4 e 5.

Tipologia	Área Privativa da Unidade (m²)	Quantidade de Vagas da Unidade	Direito de Uso de 1 (um) Depósito
Unidade Loja 1	142,50	-	não
Unidade Loja 2	263,34	-	não
Unidade hoteleira – Final 1	49,84	-	não
Unidades hoteleira – Finais 2 a 8	35,65	-	não
Unidade hoteleira – Final 9	35,74	-	não
Unidade hoteleira – Final 10	49,70	-	não
Unidade hoteleira – Final 11	41,06	-	não
Unidade hoteleira – Final 12 e 13	42,40	-	não
Unidade hoteleira – Final 14	41,85	-	não
Unidades residenciais – Finais 1 e 2	78,20	1	sim
Unidades residenciais – Finais 3 e 6	52,02	1	sim
Unidades residenciais – Finais 4 e 5	52,16	1	sim
Unidades penthouses - Finais 1 e 2	78,20	1	sim
Unidades penthouses - Finais 3 e 4	104,18	2	sim

2.6. A operação da Garagem Comum será realizada por uma “**Operadora de Garagem**” especializada, nos termos do Capítulo 13 da Convenção de Condomínio, sujeita as normas de uso a serem dispostas no



Vendedora _____

Comprador _____

Regimento Interno. As vagas do **Setor Residencial** poderão ser operadas por manobrista, com custeio pelo **Setor Residencial**, caso assim venha a ser previsto em Convenção de Condomínio.

2.7. O **Comprador** está ciente e de acordo que, para a construção do **Empreendimento**, a **Vendedora** contratou financiamento com instituição financeira e, para garantir o crédito a ser concedido, constituiu (i) hipoteca sobre o terreno e respectivas acessões, inclusive sobre as futuras unidades autônomas, e (ii) cessão fiduciária dos direitos de crédito decorrentes da comercialização das unidades autônomas, motivo pelo qual, mediante instrução da **Vendedora**, os pagamentos relativos às unidades autônomas serão efetuados por meio de boletos de cobrança que a referida instituição financeira vier a indicar.

2.8. As características da **Torre 4 - Hotel-Residencial** acima previstas constam de Projeto Modificativo em aprovação perante a Municipalidade, conforme Cláusula 9.4 e seguintes das **Normas Gerais**, sendo certo que as obras do **Empreendimento** serão executadas pela **Vendedora** ou por quem ela indicar, conforme Projeto Modificativo, salvo alterações que, nos termos deste **Compromisso**, venham a ser introduzidas.

2.9. Diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até 5% (cinco por cento) 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 quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

2.10. Este **Compromisso** tem por objeto a promessa de venda e compra da(s) unidade(s) autônoma(s) da **Torre 4 - Hotel Residencial** indicada(s) no preâmbulo deste **Compromisso** ("**Unidade Autônoma**"), com área privativa prevista no quadro constante da **Cláusula 2.5** acima.

2.11. Nos termos do Capítulo 19 das Normas Gerais, o **Empreendimento** será realizado em etapas distintas, a critério da **Vendedora**.

2.12. A **Torre 4 - Hotel Residencial** foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, regrado pela Lei Federal n.º 10.931/2004, mediante Av.6 de 10/05/2024 na matrícula do Imóvel.

2.13. O **Empreendimento** foi objeto de registro de Memorial de Incorporação, conforme registro feito sob o nº R04/297.584 de 03/11/2023 na matrícula do Imóvel perante o Registro de Imóveis. Após aprovação das alterações de que trata a **Cláusula 2.8** acima, o Memorial de Incorporação do **Empreendimento** e respectiva Convenção de Condomínio serão retificados e ratificados, para refletir tais modificações.

2.14. O **Comprador**, neste ato, opta pela planta anexa de disposição interna da **Unidade Autônoma**, sem qualquer alteração no respectivo preço de aquisição, conforme **Anexo II** deste **Compromisso**.

2.15. Independentemente de consulta ou anuência do **Comprador** e dos proprietários de unidades das demais **Torres**, e sem que a estes caiba qualquer compensação, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos no que se refere a suas áreas privativas e preservada a fração ideal de **Terreno** atribuída a cada uma das **Torres**, até a expedição do certificado de conclusão das obras da última fase do **Empreendimento**, a **Vendedora**, a seu critério, tem o direito de modificar as partes comuns, as edificações, benfeitorias e infraestrutura constantes do projeto de construção das demais Torres do **Empreendimento**, tomando as medidas cabíveis junto ao Registro Imobiliário e na Prefeitura Municipal competente, conforme **Cláusula 19.9** das **Normas Gerais**.

2.16. As unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** serão destinadas exclusivamente para fins hoteleiros, por meio de um sistema único de prestação de serviços de hotelaria, que deverá ser mantido em funcionamento permanente no **Setor Hoteleiro**. Estas unidades autônomas somente poderão ser utilizadas para acomodar hóspedes, sendo vedada sua utilização para fins residenciais ou para abrigar escritório, consultório, loja ou



Vendedora _____

Comprador _____

qualquer outra atividade, seja pelo condômino proprietário da unidade autônoma ou fração, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste, escrito ou verbal, ainda que pactuado com o proprietário. Os proprietários das unidades do **Setor Hoteleiro** deverão contar com uma única empresa de reconhecida especialização para administrar os serviços hoteleiros ("**Operadora Hoteleira**"). A operação do **Setor Hoteleiro** deverá ser realizada por meio de uma única estrutura jurídica, que assegure a posse de todas as unidades e suas áreas comuns à **Operadora Hoteleira**, para, em conjunto, serem utilizadas para hospedagem.

2.17. A fim de manter a uniformidade e o padrão do **Setor Hoteleiro** e do **Setor Residencial**, a administração de condomínio do **Subcondomínio Hotel-Residencial** deverá ser também realizada pela **Operadora Hoteleira** ou empresa do mesmo grupo econômico. A bandeira hoteleira poderá ser alterada, observando-se a Convenção de Condomínio e os contratos celebrados com a **Operadora Hoteleira**.

2.18. É vedado aos proprietários de unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** solicitar ou realizar qualquer alteração na estrutura física ou na decoração de sua unidade, sendo que qualquer eventual medida neste sentido somente poderá ser realizada por iniciativa de deliberação do Subcondomínio Hotel-Residencial ou da **Operadora Hoteleira**, conforme Convenção de Condomínio e contratos com a **Operadora Hoteleira**.

2.19. A **V3rso Taylor Stay S.A.**, sociedade com sede no Município de São Paulo - SP, na Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01426-900, inscrita no CNPJ sob o nº 43.749.410/0001-42, foi contratada como **Operadora Hoteleira**, para administrar o **Setor Hoteleiro** sob a bandeira "**V3RSO tailored by Emiliano**". Do mesmo grupo econômico, a **Verso Administração Condominial Ltda.**, sociedade com sede de Município de São Paulo - SP, na Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01426-900, inscrita no CNPJ sob o nº 43.681.019/0001-53, foi contratada para realizar a administração do **Subcondomínio Hotel-Residencial**.

CAPÍTULO 3 - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço total para a aquisição da **Unidade Autônoma**, certo e ajustado entre as partes, é de **R\$** () ("**Preço**"), sujeito a **juros** e à **atualização monetária** adiante pactuados em caso de pagamento parcelado, sendo 50% (cinquenta por cento) do preço relativo à fração ideal de terreno e os outros 50% (cinquenta por cento) do preço relativo às acessões vinculadas à unidade autônoma.

3.2. O **Preço** será pago de forma parcelada, nos seguintes valores e prazos:

A) **Parte fixa:**

A.1) a título de sinal, a parcela de **R\$** (), correspondente a % () do Preço total, neste ato, por meio de transferência eletrônica feita de conta bancária de titularidade da **Vendedora**, cuja quitação somente se dará quando do recebimento dos valores com a compensação bancária.

B) **Parte Reajustável:**

B.1) Parcelas com vencimento antes da expedição do auto de conclusão das obras do Empreendimento ("Habite-se"):

B.1.1) **R\$** (), por meio de () parcelas mensais e consecutivas, no valor unitário de **R\$** (), vencendo-se a primeira no dia / / e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

B.1.2) **R\$** (), por meio de () parcelas mensais e consecutivas, no valor unitário de **R\$** (), vencendo-se a primeira no dia / / e as demais no mesmo dia



Vendedora _____

Comprador _____

dos meses subsequentes, até final liquidação;

B.1.3) R\$ (), por meio de () parcelas anuais e consecutivas, no valor unitário de R\$ (), vencendo-se a primeira no dia / / e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes, até final liquidação; e

B.1.4) R\$ (), por meio de parcela única, com vencimento no dia / / .

B.2) Parcelas com vencimento após a emissão do Habite-se:

B.2.1) R\$ (), por meio de () parcelas mensais e consecutivas, no valor unitário de R\$ (), vencendo-se a primeira no dia / / e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

B.2.2) R\$ (), por meio de parcela única, com vencimento no dia / / .

3.2.1. Observados os demais termos e condições deste **Compromisso**, após a emissão do Habite-se, a propriedade da **Unidade Autônoma** será transferida ao **Comprador** mediante celebração de Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, sob o regime da Lei Federal 9.514/97, hipótese em que o saldo do preço de compra constituirá dívida líquida e certa, a ser paga pelo **Comprador** em parcelas, nos mesmos prazos e valores previstos no item “B.2” acima, devidamente corrigidas sob os mesmos termos constantes da **Cláusula 3.4** a seguir, com alienação fiduciária da **Unidade Autônoma** à **Vendedora**, em garantia do pagamento da dívida, conforme **Cláusula 13.11.1** das **Normas Gerais**.

3.2.2. O **Comprador** poderá antecipar as parcelas indicadas no item “B.2” acima, e efetuar o pagamento em uma única parcela, com recursos próprios ou através de financiamento a ser contratado com a instituição financeira, de acordo com as normas e juros vigentes na data da assinatura do contrato de financiamento. A eventual obtenção de recursos de financiamento não deverá acarretar qualquer ônus à **Vendedora**, sendo de responsabilidade única e exclusiva do **Comprador** o pagamento de todas as despesas necessárias para tanto, tais como taxas de abertura de crédito, de expedientes, de avaliação, emolumentos de cartório, tanto de notas como de registro de imóveis, ITBI, certidões, seguros, enfim, qualquer uma que se faça necessário para a obtenção de tais recursos, mesmo que lançadas em nome da **Vendedora**.

3.3. As parcelas do Preço 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 instrumento (N2) e como índice-reajuste o correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação (N-2) (“**INCC**”).

3.4. As parcelas do Preço vencíveis a partir do mês imediatamente posterior ao mês de emissão do Habite-se, bem como aquelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pelo INCC, 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 expedição do auto de conclusão (N-2) e como índice-reajuste o correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação (N-2) (“**IGP-M**”), e serão acrescidas de juros calculados à razão de 12% (doze por cento) ao ano, de acordo com o Sistema Francês de Amortização “Tabela Price”.

3.5. Conforme Artigos 54-A e 54-B do Código de Defesa do Consumidor, o **Comprador** declara que: (a) dispôs



Vendedora _____

Comprador _____

de tempo suficiente para examinar o fluxo de pagamento do preço da **Unidade Autônoma**, com os acréscimos aplicáveis, conforme **Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.4** acima; (b) dispõe de capacidade financeira suficiente para pagar tais valores, sem comprometer seu mínimo existencial; (c) em caso de atraso no pagamento antes da transferência da **Unidade Autônoma**, o **Comprador** incorrerá nos encargos previstos na **Cláusula 14.1** das **Normas Gerais**, sem prejuízo da possibilidade de encerramento do **Compromisso** conforme **Cláusulas 6.1 e 6.2** a seguir; e (d) o **Comprador** poderá liquidar antecipadamente as parcelas do **Preço**, no todo ou em parte, considerando o valor atualizado para a data do pagamento, conforme **Cláusula 10.5** das **Normas Gerais**.

Ciente: _____

CAPÍTULO 4 - DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1. O **Preço** previsto na **Cláusula 3.1** acima refere-se apenas ao valor da **Unidade Autônoma** objeto deste compromisso, sendo que os valores devidos a título de comissão de intermediação serão pagos diretamente pelo **Comprador** aos responsáveis pela intermediação, empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, nos termos do artigo 722 do Código Civil.

4.2. Nos termos do contrato de intermediação assinado entre o **Comprador** e os corretores de imóveis na presente data, o valor total devido pelo **Comprador** a título de comissão de intermediação é **de R\$** (), a ser pago para os seguintes beneficiários, da seguinte forma:

Beneficiário	CNPJ/CPF	Valor (R\$)	Vencimento	Banco	Agência	Cheque

4.2.1. O **Comprador** concorda que os valores de comissão de corretagem pagos em virtude desta venda não integrarão a base de cálculo dos valores pagos pelo **Comprador** a título de **Preço** para efeitos de devolução no caso de distrato ou rescisão deste instrumento, conforme **Cláusula 6.1** a seguir, uma vez que os serviços de intermediação foram regularmente prestados por terceiros, de forma que qualquer reclamação quanto ao valor e/ou à prestação de serviços deverá ser exclusivamente direcionada à empresa ou corretor responsável pela intermediação imobiliária.

Ciente: _____

CAPÍTULO 5 - DO PRAZO DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E PENALIDADES POR ATRASO

5.1. O prazo de conclusão da obra da **Torre 4 - Hotel Residencial**, objeto deste instrumento, é **31/12/2027**, caracterizada pela emissão do certificado de “Habite-se” pela Municipalidade, sendo certo que referido prazo se encontra sujeito à tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, de forma que o prazo final para a conclusão das obras, já considerando referida tolerância, é **28/06/2028**.

5.2. No prazo estimado de conclusão das obras não se computa o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares que não impeçam a obtenção do Habite-se, como os de ajardinamento, averbação da construção e implantação do condomínio de utilização da torre, que deverão ser concluídos no prazo de até 60 (sessenta) dias após a obtenção do Habite-se.

5.3. O prazo de conclusão das obras não poderá ser interrompido nem prorrogado, salvo por motivo de



Vendedora _____

Comprador _____

força maior ou razões alheias à vontade da **Vendedora**, considerando-se como tais quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, tais como, exemplificativamente, chuvas prolongadas, greves dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais, interrupção ou redução no fornecimento dos serviços públicos básicos, ação ou omissão de terceiros ou da autoridade pública que afete o andamento ou conclusão das obras.

5.4. Na hipótese de força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução da obra, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

5.5. Por razões de segurança, ficam vedadas ao **Comprador** quaisquer interferências, direta ou indireta, na obra do **Empreendimento** objeto deste instrumento particular antes da entrega das chaves.

5.6. Na hipótese de atraso na conclusão da obra, após a superação do prazo de tolerância previsto na **Cláusula 5.1** acima, caso não haja a resolução do **Compromisso**, por ocasião da entrega da **Unidade Autônoma**, a **Vendedora** na pagará uma indenização em favor do **Comprador** no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor efetivamente pago à **Vendedora**, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em **Compromisso**.

5.7. O **Comprador** somente será imitido na posse da **Unidade Autônoma** após o cumprimento de todos os requisitos previstos na **Cláusula 13.4** das **Normas Gerais**.

CAPÍTULO 6 - DO DESFAZIMENTO CONTRATUAL E CONSEQUÊNCIAS

6.1. 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, delas deduzidas a pena convencional correspondente a 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas a título de Preço.

6.1.1. Em função do período em que a **Unidade Autônoma** tiver sido disponibilizada ao **Comprador** antes da outorga da escritura de compra e venda, o **Comprador** 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.

6.1.2. A restituição ao **Comprador** deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente.

6.1.3. Caso ocorra a revenda da **Unidade Autônoma** antes de transcorrido o prazo da **Cláusula 6.1.2** acima, o valor remanescente devido ao **Comprador** será pago em até 30 (trinta) dias da revenda, sendo certo que a multa prevista na **Cláusula 6.1** acima não se aplicará caso o **Comprador** encontre adquirente substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência da **Vendedora** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do substituto.

Ciente: _____

6.2. Se a entrega da **Unidade Autônoma** ultrapassar o prazo de tolerância estabelecido na **Cláusula 5.1** acima, desde que o **Comprador** não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa de 0,5% (meio



Vendedora _____

Comprador _____

por cento) sobre os valores efetivamente pagos pelo Comprador, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos monetariamente conforme índice estipulado neste Compromisso.

Ciente: _____

6.3. 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.

Ciente: _____

6.4. O Comprador poderá desistir do negócio celebrado, em até 7 (sete) dias a contar da assinatura deste instrumento, desde que referida celebração tenha sido realizada em estandes de venda do Empreendimento ou fora da sede ou do estabelecimento comercial da Vendedora. O Comprador deverá comunicar a Vendedora sobre a desistência, no prazo retro indicado, mediante envio de 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.

Ciente: _____

6.5. Caso o Comprador desista do presente negócio após o prazo legal indicado na Cláusula 6.4 acima, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no §2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64, de maneira que a devolução dos valores por ele pagos em razão da rescisão contratual obedecerão o quanto disposto neste Compromisso.

Ciente: _____

CAPÍTULO 7 - DA REABILITAÇÃO AMBIENTAL DO IMÓVEL

7.1. 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.

7.2. 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").

7.3. 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.

7.4. 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



Vendedora _____

Comprador _____

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.

7.5. 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.

7.6. 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 8 - DEMAIS DECLARAÇÕES

8.1. Foi concedida ao **Comprador** a oportunidade de previamente examinar este **Compromisso**, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste contrato, bem como declara ter conferido todo o **Quadro Resumo**, estando o mesmo de acordo com o previsto na Lei Federal n.º 4.591/64. Na hipótese de detectar alguma omissão no presente **Quadro Resumo**, em razão do quanto disposto no §1º do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, o **Comprador** deverá notificar a **Vendedora**, por escrito, comparecendo nos 30 (trinta) dias subsequentes à data de envio da referida notificação no escritório da **Vendedora** para celebração de aditamento ao presente contrato para a correção solicitada.

8.2. A **Vendedora** entrega ao **Comprador** mídia contendo cópia dos seguintes documentos, cujo teor analisou e concordou no ato da assinatura deste instrumento, que passam a também integrá-lo, a saber, cópia digitalizada (a) da matrícula 297.584 do 15º Registro de Imóveis de SP, (b) da Convenção de Condomínio do **Empreendimento**, (c) do Memorial de Incorporação do **Empreendimento**, (d) **Acordo Judicial**; (e) contrato com a **Verso Administração Condominial Ltda.** para a administração do Subcondomínio Hotel-Residencial.

8.3. Qualquer cessão dos direitos aquisitivos da **Unidade Autônoma** pelo **Comprador** deverá observar os requisitos da **Cláusula 18.1** das **Normas Gerais**, dentre os quais a necessidade de o **Comprador** pagar à **Vendedora**, em moeda corrente, do equivalente a 2% (dois por cento) do valor da cessão.

8.4. O **Comprador** declara sua ciência e concordância a respeito do quanto segue:

(a) a implantação das demais **Torres** poderá sofrer alterações em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos e/ou por questões técnicas, construtivas ou mercadológicas, a critério da **Vendedora**;

(b) o projeto legal do shopping em desenvolvimento no terreno vizinho ao do **Empreendimento** está em aprovação perante a Municipalidade, podendo sofrer alterações em virtude de exigência dos poderes públicos e/ou por critérios técnicos construtivos e mercadológicos, a critério do respectivo incorporador;

(c) o desenvolvimento destes futuros empreendimentos em terrenos vizinhos ao **Empreendimento** poderá impactar na vista, insolação e iluminação do **Empreendimento**, uma vez que poderão ser desenvolvidos de acordo com a legislação urbanística e do COMAR (Comando Aéreo Regional) aplicáveis, que atualmente autoriza



Vendedora _____

Comprador _____

a construção de edifícios com até 210m (duzentos e dez metros) de altura;

(d) o terreno objeto do **Empreendimento** e seus terrenos vizinhos formam local para o qual se atribuiu o nome fantasia de “**Parque Global**”, sendo certo que o Shopping Center em terreno vizinho, que consta das peças publicitárias do **Empreendimento** em caráter ilustrativo e não integram este negócio, poderá ou não ser desenvolvido pelos proprietários dos respectivos terrenos, não podendo ser questionado da **Vendedora** a sua efetiva execução e/ou o prazo da sua implementação;

(e) a ponte e a passarela de pedestre ilustrada nas imagens de divulgação de projetos contíguos ao **Empreendimento** serão objeto de contrapartida a ser formalizada entre a respectiva **Vendedora** e a Prefeitura Municipal de São Paulo, estando, portanto, sujeito a modificações pelo órgão público;

(f) o monotrilho ilustrado em algumas peças publicitárias do **Empreendimento** é projeto de responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo, sendo que a passarela de pedestre também ilustrada em algumas peças é projeto de responsabilidade dos futuros empreendimentos em terrenos vizinhos, de modo que tais obras de infraestrutura não integram o presente negócio, não podendo ser questionado da **Vendedora** a sua efetiva execução e/ou o prazo da sua implementação metros quadrados;

(g) conforme previsto no **Capítulo 22** - das Áreas Verdes das **Normais Gerais**, serão plantadas nas áreas permeáveis do **Empreendimento** 378 (trezentas e setenta e oito) mudas de árvores de espécie nativas da Mata Atlântica, com DAP 3,0cm, de acordo com projeto de compensação ambiental (PCA) aprovado pelo DEPAVE, de acordo com Termo de Compromisso Ambiental nº 075/2013, cumprindo aos condôminos do **Empreendimento** a obrigação de preservar as áreas permeáveis e arborizadas; e

(h) o **Comprador**, neste ato, nomeia e constitui a **Vendedora** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, 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 promover alterações de projeto e demais fins previstos na **Cláusula 17.1** das **Normas Gerais**.

8.5. Na qualidade de adquirente de unidade autônoma do **Setor Hoteleiro**, adicionalmente, o **Comprador** declara sua ciência e concordância a respeito do quanto segue:

(a) as unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** têm como finalidade obrigatória, exclusiva e permanente a hospedagem de terceiros, por meio de um sistema de exploração conjunta, na forma de “**Condo-Hotel**”, sendo incompatível com esta finalidade a utilização destas unidades autônomas por seus proprietários;

(b) o **Condo-Hotel** será instrumentalizado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (“**SCP**”) entre a **Operadora Hoteleira** e os proprietários das unidades autônomas do **Setor Hoteleiro**, conforme Contrato de Sociedade em Conta de Participação constante do **Anexo III** deste contrato (“**Contrato de SCP**”);

(c) a **SCP** será representada e administrada pela **Operadora Hoteleira**, na qualidade de sócia ostensiva, que exercerá a atividade hoteleira individualmente e em nome próprio, cumprindo aos proprietários de unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** figurar apenas na qualidade de sócios participantes da **SCP**, sendo vedada a sua participação na administração ou representação da **SCP**;

(d) o resultado do **Condo-Hotel** será consolidado pela **Operadora Hoteleira** e distribuído aos proprietários e sócios participantes da **SCP**, de acordo com suas respectivas participações na **SCP**;

(e) como condição essencial da presente transação, o **Comprador** adere integralmente ao **Contrato de SCP**, mediante assinatura do termo de adesão constante do **Anexo IV** deste Compromisso, em virtude do



Vendedora _____

Comprador _____

que o **Comprador** se sub-roga em todos os direitos e deveres da **Vendedora** na qualidade de titular da **Unidade Autônoma**, exceto no que se refere às questões relacionadas à incorporação, construção e comercialização do **Setor Hoteleiro** e demais edificações do Empreendimento;

(f) por ocasião da outorga da escritura definitiva de venda e compra da **Unidade Autônoma** nos termos da **Cláusula 13.10** das **Normas Gerais**, o **Comprador** deverá ratificar a entrega da posse direta da **Unidade Autônoma** à **Operadora Hoteleira**, mediante celebração de Contrato de Comodato, conforme minuta constante do **Anexo V** deste Compromisso;

(g) o fato de ser proprietário de unidade autônoma do **Setor Hoteleiro** não atribui ao **Comprador** qualquer pretensão à dispensa ou abatimento das diárias e demais valores cobráveis dos hóspedes; caso o **Comprador** pretenda se hospedar em unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** estará sujeito às mesmas cobranças aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação civil ou específica aos contratos de tal natureza;

(h) as unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** serão entregues com revestimentos de pisos e paredes, demais acabamentos, mobiliário e decoração (FF&E), conforme memorial descritivo constante do **Anexo V** deste **Compromisso**, sendo certo que estes elementos poderão ser substituído, a critério da **Vendedora**, por similares disponíveis no mercado;

(i) não estão incluídos no preço das unidades autônomas do **Setor Hoteleiro** os custos com a verba pré-operacional do **Condo-Hotel**, os custos para aquisição de enxoval (OS&E), tampouco o capital de giro da **SCP**, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos condôminos e sócios participantes da **SCP**, na proporção que lhes couber, e conforme estabelecido no **Contrato de SCP**;

(j) após a expedição do Habite-se da **Torre 4 - Hotel/Residencial** e realização da vistoria nos termos deste Compromisso, a **Operadora Hoteleira** receberá, em nome do **Comprador**, a posse da Unidade Autônoma, para explorá-la nos termos do **Contrato de SCP**, em conjunto com as demais unidades autônomas do **Setor Hoteleiro**, sendo certo que o **Comprador** outorga à **Operadora Hoteleira** poderes específicos para vistoriar e receber a posse da **Unidade Autônoma**, firmando o respectivo Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários para tanto;

(k) o **Comprador** reconhece que, com a assinatura do Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse, a posse sobre a Unidade Autônoma será automaticamente desdobrada em posse indireta, exercida pelo **Comprador**, e posse direta, exercida pela **Operadora Hoteleira**, na qualidade de sócia ostensiva da **SCP** e comodataria da Unidade Autônoma, não podendo o **Comprador** reivindicar o exercício da posse direta da Unidade Autônoma a qualquer tempo ou título;

(l) após a entrega da Unidade Autônoma nos termos deste Compromisso, cumprirá exclusivamente à **Operadora Hoteleira** tomar as providências necessárias para iniciar a Fase Operacional do Setor Hoteleiro, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura do Termo de Entrega e Recebimento do Setor Hoteleiro, conforme definido na Cláusula 5.2, II, ix, do Contrato de SCP, com o prazo de tolerância de 120 (cento e vinte dias) previsto na Cláusula 13.1.4 do Contrato de SCP;

(m) a partir da data da assinatura deste Compromisso ou expedição do Habite-se da **Torre 4 – Hotel/Residencial**, o que ocorrer por último, passarão a correr exclusivamente por conta do **Comprador** todos os impostos, taxas, tributos, despesas de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a unidade ora compromissada, ainda que lançados em nome da **Vendedora** ou da **Operadora Hoteleira**, e ainda que não tenha sido assinado o Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse;



Vendedora _____

Comprador _____

(n) até a lavratura da escritura definitiva, o não pagamento das despesas mencionadas no item acima colocará o **Comprador** em mora para todos os fins de direito, estando a **Vendedora** e/ou a **Operadora Hoteleira** autorizadas a promover a cobrança dos valores não pagos pelo **Comprador**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **Comprador**;

(o) o **Comprador** recebeu, leu e compreendeu o Prospecto do **Condo-Hotel** apresentado pela **Vendedora** ou pelos seus representantes de comercialização, o qual contém a descrição da estrutura contratual do presente negócio e demais implicações jurídicas e econômicas, bem como o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do **Condo-Hotel**, que contém projeções sobre aspectos econômicos do **Condo-Hotel**, o seu perfil e a sua localização, dentre outros aspectos;

(p) o **Comprador** reconhece que a **Vendedora** ou seus representantes de comercialização se colocaram à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas com relação ao presente negócio e seus instrumentos, incluindo este Compromisso, o Prospecto, o Estudo de Viabilidade, o **Contrato de SCP**, Contrato de Comodato e o Contrato de Administração de Subcondomínio, tendo a **Vendedora** e seus representantes esclarecido a contento todas as dúvidas apresentadas pelo **Comprador**, que se deu por satisfeito a este respeito;

(q) o **Comprador** reconhece que a **Vendedora** e a **Operadora Hoteleira** não garantem, individual ou solidariamente, qualquer resultado econômico em razão da exploração econômica do **Setor Hoteleiro**, seja com relação aos serviços de hospedagem, seja com relação à administração das áreas comuns ou serviços prestados no âmbito do **Setor Hoteleiro**, sendo certo que o **Comprador** poderá ser chamado a aportar recursos adicionais na **SCP** em caso de operação deficitária do **Setor Hoteleiro**, estando sujeito a penalidades caso não realize tais aportes na forma e nos prazos estabelecidos no **Contrato de SCP**.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) 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:

CPF:

Nome:

CPF:



Vendedora _____

Comprador _____