

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I. INTRODUÇÃO

Pelo presente *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*, as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber:

QUADRO RESUMO

DE UM LADO, COMO PROMITENTE VENDEDORA

MORUS ALBA PROPRIEDADES LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 52.152.155/0001-47, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Antônio Bicudo, 83 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05418-010, sendo neste ato representada pelo seu administrador RAFAEL TELLECHEA RONZANI CERQUEIRA, brasileiro, engenheiro, portador do documento de identidade RG nº 4.857.774-SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 051.712.939-61, com domicílio profissional na referida sede, daqui em diante denominada “**PROMITENTE VENDEDORA**”.

DO OUTRO LADO, COMO PROMISSÁRIO COMPRADOR

[SOLTEIRO] → **[NOME]**, brasileiro, solteiro(a), **[profissão]**, portador(a) da cédula de identidade RG nº **[*]** SSP/**[*]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº **[*]**, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua **[*]**, nº **[*]**, bairro **[*]**, CEP: **[*]**, denominado(s), ainda que em conjunto e independentemente de gênero, por “**PROMISSÁRIO COMPRADOR**”.

[CASADO] → **[NOME]**, **[nacionalidade]**, **[profissão]**, portador(a) da cédula de identidade RG nº **[*]** SSP/**[*]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº **[*]**, casado com **[NOME]**, **[nacionalidade]**, **[profissão]**, portador(a) da cédula de identidade RG nº **[*]** SSP/**[*]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº **[*]**, casados sob o regime da comunhão **[universal/parcial/separação]** de bens, residentes e domiciliados na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua **[*]**, nº **[*]**, bairro **[*]**, CEP: **[*]**, denominado(s), ainda que em conjunto e independentemente de gênero, por “**PROMISSÁRIO COMPRADOR**”.

Endereço eletrônico (e-mail): **[*]**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº **[*]**, localizado no **[*]** pavimento do Edifício **[*]**, bloco **[*]**, parte integrante do Condomínio **[*]**, situado na Rua **[*]**, nº **[*]**, no **[*]** Subdistrito - **[*]**, com área útil de **[*]** m², área comum de **[*]** m² (incluindo a área referente a **[qtd.]** vaga/s de garagem), totalizando uma área de construção de **[*]** m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de **[*]** %, Município de **[*]**, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº **[*]** do **[*]** Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo e cadastrado no ora aludido Município sob o contribuinte nº **[*]**, daqui em diante denominado “**IMÓVEL**”.

PREÇO E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO

O Preço de Aquisição do imóvel, acordado entre as partes, é de R\$ **[*]** (valor por extenso), e será reajustado mensalmente pela variação positiva do IPCA a partir da data da quitação do Imóvel por parte da Promitente Vendedora.

II. DEFINIÇÕES

- **Contrato:** O presente documento que estabelece os termos e condições da compra e venda do Imóvel;
- **Promitente Vendedora:** A pessoa jurídica indicada no Quadro Resumo como responsável pela venda

do Imóvel;

- **Promissário Comprador:** A pessoa física ou jurídica indicada no Quadro Resumo que se compromete a adquirir o imóvel sob os termos deste Contrato;
- **Imóvel:** O imóvel indicado no Quadro Resumo, onde se encontram todas as informações relativas à sua identificação, localização, características e especificações;
- **Preço de Aquisição:** O valor acordado entre as Partes para a alienação do Imóvel;
- **Partes:** Promitente Vendedora e Promissário Comprador, conjuntamente;
- **Parte:** Promitente Vendedora ou Promissário Comprador, individualmente;
- **Período de Vigência:** Período que se inicia a partir da quitação do Imóvel pela Promitente Vendedora ou da formalização da escritura pública em nome da Promitente Vendedora, o que ocorrer primeiro, com duração de até 36 (trinta e seis) meses;
- **Primeira Parcela:** O valor inicial pago pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora, cuja quitação constitui condição para que a Promitente Vendedora dê continuidade aos trâmites relacionados à aquisição do Imóvel;
- **Segunda Parcela:** O valor a ser pago pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora, em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, com início a partir da vigência deste Contrato, conforme condições acordadas entre as Partes;
- **Terceira Parcela:** O valor remanescente do Preço de Aquisição, a ser pago em até 90 (noventa) dias contados do envio da Manifestação de Aquisição ou, independentemente de tal envio, até a data de término do Contrato de Locação, o que ocorrer primeiro;
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, é o índice oficial de inflação do Brasil, calculado pelo IBGE;
- **IBGE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é um órgão público responsável por coletar, analisar e divulgar dados e informações estatísticas e geográficas sobre o Brasil;
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços - Mercado, é um indicador econômico brasileiro que mede a variação de preços de uma cesta de produtos e serviços, abrangendo diferentes setores da economia calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas (FGV IBRE);
- **Saldo de FGTS:** O valor disponível na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) do Promissário Comprador, que corresponde aos valores depositados pelo empregador durante o período trabalhado, acrescidos de correções e rendimentos. Trata-se do saldo livre para utilização na aquisição do imóvel objeto deste Contrato, devendo estar livre de quaisquer ônus, bloqueios ou restrições que impeçam sua utilização conforme as regras vigentes da Caixa Econômica Federal e da legislação aplicável;
- **Desconto relativo ao FGTS:** Desconto ao qual o Promissário Comprador fará jus desde que comprove um Saldo de FGTS maior ou igual ao declarado nos termos desse contrato;
- **Condições Precedentes:** Requisitos cumulativos que devem ser cumpridos para a celebração do Contrato Definitivo;
- **Contrato de Locação:** Instrumento pelo qual o Imóvel será locado ao Promissário Comprador, conforme Anexo I;
- **Prazo Locatício:** Período de 36 (trinta e seis) meses durante o qual o Imóvel será locado ao Promissário Comprador, com início contado a partir da quitação do Imóvel pela Promitente Vendedora ou da formalização da escritura pública em nome da Promitente Vendedora, o que ocorrer primeiro, conforme previsto no Contrato de Locação;
- **Manifestação de Aquisição:** Declaração formal do Promissário Comprador acerca da intenção de concluir a aquisição do Imóvel, conforme Anexo II;
- **Contrato Definitivo:** Escritura pública, contrato de financiamento ou outro documento aplicável para a alienação definitiva do Imóvel, que será formalizada em favor do Promissário Comprador;
- **Resolução Expressa:** Extinção automática e antecipada deste Contrato;
- **Renúncia Precoce:** Manifestação formal de renúncia apresentada pelo Promissário Comprador após a Promitente Vendedora assumir obrigações, pecuniárias ou não, com terceiros com a finalidade de

adquirir o Imóvel, mas antes do início do Período de Vigência previsto neste Contrato;

- **Renúncia Expressa:** Comunicação formal e inequívoca do Promissário Comprador à Promitente Vendedora, por meio da Manifestação de Renúncia, informando que opta por não dar continuidade ao processo de aquisição do Imóvel, conforme previsto neste Contrato;
- **Renúncia Presumida:** Ausência de envio da Manifestação de Aquisição pelo Promissário Comprador até a Data Limite definida na Cláusula 3.1(iii) deste Contrato;
- **Data Máxima de Apuração:** Data em que se conclui a alienação do Imóvel a terceiros ou, se aplicável, a avaliação prevista neste Contrato, no prazo de até 12 (doze) meses a contar da constatação da Renúncia Expressa ou Presumida. A partir de tal data, poderá ser apurado o valor da Devolução Final, nos termos deste Contrato;
- **Custos de Venda:** Os custos diretamente relacionados à preparação e viabilização da venda do Imóvel a terceiros, incluindo, mas não se limitando a: (a) IPTU e cotas condominiais incidentes entre a desocupação do Imóvel pelo Promissário Comprador e a Data Máxima de Apuração; (b) honorários de avaliador independente, se necessário; (c) serviços de fotografia, anúncios e divulgação; e (d) demais despesas operacionais incorridas pela Promitente Vendedora com tal finalidade;
- **Obrigações Não Cumpridas:** Quaisquer valores de responsabilidade do Promissário Comprador não adimplidos nos termos do presente Contrato ou do Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando a: aluguel, IPTU, cotas condominiais, contas de consumo, seguro obrigatório, honorários advocatícios e demais encargos incidentes sobre o Imóvel ou decorrentes de inadimplemento contratual;
- **Valor de Avaliação:** Valor atribuído ao Imóvel por laudo independente, emitido por profissional idôneo e sem vínculo com as Partes, caso o Imóvel não seja alienado em até 12 (doze) meses após a Renúncia Expressa ou Presumida;
- **Valor Líquido de Venda:** Resultado entre o valor total de venda e a devida subtração do valor de corretagem eventualmente devido pela intermediação do negócio, mediante comprovação;
- **Diferença Final:** A diferença entre o Valor Líquido da Venda e o Preço de Aquisição;
- **Valores Pagos:** Valores efetivamente pagos pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora, a título de aquisição do Imóvel, correspondentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela;
- **Valores Pagos Corrigidos:** Correspondem aos Valores Pagos acrescidos de correção monetária com base na variação acumulada de 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao mês, calculada pro rata temporis desde a data de pagamento até a data da constatação da renúncia, quando aplicável;
- **Devolução:** Valor apurado em favor do Promissário Comprador com base nos Valores Pagos Corrigidos, acrescidos, quando aplicável, da Restituição Extraordinária, antes de qualquer dedução;
- **Venda com Déficit:** Caracteriza-se quando, após a renúncia do Promissário Comprador, o Valor Líquido de Venda do Imóvel é inferior ao Preço de Aquisição, resultando em Diferença Final negativa;
- **Venda com Excedente:** Caracteriza-se quando, após a renúncia do Promissário Comprador, o Valor Líquido de Venda do Imóvel é superior ao Preço de Aquisição, resultando em Diferença Final positiva;
- **Investimento em Benfeitorias:** Valor investido pelo Promissário Comprador em benfeitorias úteis ou necessárias no Imóvel, desde que previamente aprovadas pela Promitente Vendedora, nos termos do Contrato de Locação, mediante apresentação de notas fiscais e comprovantes de pagamento;
- **Despesas Extraordinárias:** Despesas condominiais extraordinárias pagas pelo Promissário Comprador durante o Período de Vigência deste Contrato, compreendidas como aquelas destinadas à valorização ou conservação estrutural do Imóvel ou do Condomínio, tais como cotas para fundo de obras ou reformas significativas, desde que comprovadamente vinculadas a essas finalidades;
- **Restituição Extraordinária:** Valor a ser restituído ao Promissário Comprador em razão de despesas que, comprovadamente, tenham contribuído para o aumento do Valor Líquido de Venda do Imóvel acima do Preço de Aquisição;
- **Devolução Final:** Valor efetivamente devido ao Promissário Comprador após a dedução das Obrigações Não Cumpridas e de outros valores compensáveis, se existente.

III. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (a) a Promitente Vendedora é uma empresa especializada na compra, reforma e locação de imóveis a terceiros, consistindo inclusive na aquisição de imóveis escolhidos por seus clientes para fins de locação e posterior alienação para os mesmos;
- (b) o Promissário Comprador selecionou o Imóvel, para ser adquirido pela Promitente Vendedora para posterior: (i) locação para o Promissário Comprador; e (ii) alienação para o Promissário Comprador;
- (c) a Promitente Vendedora concorda em adquirir o Imóvel desde que lhe seja assegurado a contraprestação necessária e indivisível do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, incluindo: (i) a locação do Imóvel para o Promissário Comprador; e (ii) a posterior alienação do Imóvel para o Promissário Comprador nos termos desse Contrato por meio da celebração do Contrato Definitivo;
- (d) nesse sentido é intenção das Partes que o Promissário Comprador loque o Imóvel, uma vez concluída a aquisição pela Promitente Vendedora, até que venha a adquirir o Imóvel nos termos desse Contrato ou quando da sua rescisão nos termos adiante estabelecidos;
- (e) o Promissário Comprador declara que, tendo escolhido e vistoriado o Imóvel, está se obrigando nos termos do presente contrato livre de ressalvas quanto ao imóvel em questão, que será disponibilizado no estado em que se encontra, não sendo a Promitente Vendedora responsável por imperfeições ou vícios, sejam eles aparentes ou ocultos, não apontados até a assinatura do presente Compromisso; e
- (f) as Partes discutiram os termos deste Contrato pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM, a Promitente Vendedora e o Promissário Comprador, por mútuo e expresso consenso, assinar em caráter irrevogável e irretratável o presente Contrato, conforme os seguintes termos e condições:

IV. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL E DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

1.1. Compromisso de Venda e Compra do Imóvel: Observada a intenção das Partes prevista nas considerações preliminares acima, por meio deste Contrato e na melhor forma de direito, sujeito aos termos e condições aqui descritos, a Promitente Vendedora, compromete-se a vender o Imóvel para o Promissário Comprador, e o Promissário Comprador se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a adquirir da Promitente Vendedora o Imóvel, livre e desembaraçado de ônus, pelo preço e condições livremente estabelecidos pelas Partes e previstos adiante, desde que implementadas as Condições Precedentes previstas na Cláusula Terceira abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Preço de Aquisição e Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição do Imóvel, fixo e certo, livremente estabelecido entre as Partes, é de R\$ [*] (valor por extenso).

2.1.1. O Preço de Aquisição será acrescido da variação mensal positiva do IPCA, que terá início a partir da quitação do imóvel por parte da Promitente Vendedora. A quitação do imóvel por parte da Promitente Vendedora deve ser concluída até [*] de mês de 202[*], sendo que a quitação dará início ao Período de Vigência. O reajuste será calculado de acordo com a variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, tendo como base de cálculo a inflação registrada no antepenúltimo mês anterior ao mês de reajuste (mês -2).

2.1.2. Caso o IPCA deixe de ser apurado e divulgado, seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados passarão automaticamente a ser corrigidos pelo seu substituto legal do IPCA ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, pelo IGP-M, e, ainda, no caso da impossibilidade de aplicação do IGP-M, a Promitente Vendedora e o Promissário Comprador deverão definir, de comum acordo, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição do novo parâmetro pelas Partes, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da correção.

2.1.3. O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma:

- (i) R\$ [*] (valor por extenso), a ser pago até [*] de mês de 202[*] (“Primeira Parcela”);
- (ii) R\$ [*] (valor por extenso), dividido em 36 parcelas, com vencimento no dia 10 de cada mês, iniciando-se a partir do Período de Vigência e sendo reajustadas conforme os termos da Cláusula 2.1.5 abaixo (“Segunda Parcela”); e
- (iii) o valor remanescente do Preço de Aquisição, a ser pago em até 90 (noventa) dias contados do envio da Manifestação de Aquisição ou, independentemente de tal envio, até a data de término do Contrato de Locação, o que ocorrer primeiro (“Terceira Parcela”).

2.1.4. Os pagamentos referentes à Primeira Parcela serão feitos mediante transferência eletrônica direta (TED) ou PIX para a seguinte conta corrente de titularidade da Promitente Vendedora:

Titular: MORUS ALBA PROPRIEDADES LTDA

CNPJ: 52.152.155/0001-47 (CHAVE PIX)

Instituição: 341 - Itaú

Agência: 3130 **Conta Corrente:** 79859-2

2.1.5. O valor das parcelas da Segunda Parcela será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, com base na variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE. O reajuste considerará a inflação acumulada nos 12 (doze) meses anteriores ao antepenúltimo mês da data de reajuste (mês de referência: mês -2).

2.1.6. Os pagamentos referentes à Segunda Parcela serão efetuados por meio de boletos bancários, a serem enviados pela Promitente Vendedora ao Promissário Comprador.

2.1.7. Tendo apresentado um Saldo de FGTS no valor de R\$ [*] (valor por extenso), através de um extrato de FGTS atualizado, sem quaisquer comprometimentos (tais como empréstimos vinculados ao FGTS, saques-aniversário ou qualquer outra forma de bloqueio), o Promissário Comprador fará jus a um desconto de R\$ [*] (valor por extenso) nas suas parcelas mensais, o Desconto relativo ao FGTS. Este desconto considera que referido saldo será utilizado, na conclusão da aquisição do imóvel pelo Promissário Comprador, para complementar o valor remanescente da Segunda Parcela.

2.1.8. A cada 6 (seis) meses, o Promissário Comprador deverá apresentar no extrato atualizado do FGTS, comprovando um Saldo de FGTS igual ou superior ao valor declarado na cláusula 2.1.7. Caso não apresente o extrato no prazo, ou apresente documento com saldo insuficiente ou comprometido, ou ainda descumpra quaisquer outras condições previstas neste instrumento relativas à comprovação do Saldo do FGTS, o Desconto relativo ao FGTS será automaticamente suspenso, deixando de ser aplicado nos boletos subsequentes. O desconto poderá ser reativado mediante nova comprovação válida e suficiente de saldo livre, nos termos desta cláusula.

2.2. Atraso no Pagamento e Cláusula Resolutiva Expressa: O não pagamento de qualquer parcela do Preço de Aquisição nas datas estabelecidas acima acarretará nas seguintes condições:

- (i) o não pagamento da Primeira Parcela resultará na resolução imediata desse Contrato, sem qualquer penalidade para nenhuma das Partes; e
- (ii) a obrigação de pagamento da Segunda Parcela por parte do Promissário Comprador terá início a partir da quitação do imóvel por parte da Promitente Vendedora (“Período de Vigência”) e se dará de forma ininterrupta pelos 36 meses subsequentes, com exceção dos casos previstos no presente contrato. O não pagamento da Segunda Parcela nos prazos estabelecidos acima sujeitará ao Promissário Comprador a multa não compensatória no montante de 2% (dois por cento) do valor atualizado e não pago, acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês em relação ao valor atualizado e não pago.
- (iii) o não pagamento da Terceira Parcela nos prazos estabelecidos acima sujeitará ao Promissário Comprador a multa não compensatória no montante de 2% (dois por cento) do valor atualizado e não pago, acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês em relação ao valor atualizado e não pago.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES

3.1 Condições Precedentes: Constituem, de forma cumulativa, condições precedentes à celebração do Contrato Definitivo:

- (i) celebração deste Contrato, por meio do qual as Partes fixam as condições comerciais;
- (ii) conclusão da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora em até 90 (noventa) dias corridos contados da celebração deste Contrato. Para isso é necessário que se cumpram os seguintes requisitos que somente ocorrerá após: (a) o pagamento da Primeira Parcela; (b) a conclusão satisfatória da auditoria jurídica pela Promitente Vendedora; e (c) a celebração prévia do instrumento de locação pela Promitente Vendedora e pelo Promissário Comprador, pelo qual o Imóvel será locado ao Promissário Comprador, nos termos da minuta constante do Anexo I a esse Contrato, tendo como as principais condições: (c.1) Prazo Locatício: 36 meses a partir da conclusão da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora; e (c.2) Aluguel mensal: R\$ [] (valor por extenso), corrigidos anualmente pelo IPCA;
- (iii) envio em até 90 (noventa dias) de antecedência do término do Contrato de Locação pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora da manifestação acerca da intenção de concluir a aquisição do Imóvel, nos termos do Anexo II a esse Contrato, sendo que, para que seja considerada válida, o Promissário Comprador também deverá apresentar documento comprobatório de aprovação de crédito equivalente ao montante necessário para a aquisição do Imóvel; e
- (iv) cumprimento integral pelo Promissário Comprador de todas as obrigações constantes do Contrato de Locação até a celebração do Contrato Definitivo (definido abaixo).

CLÁUSULA QUARTA - RESOLUÇÃO DE CONTRATO

4.1 Tipos de Resolução. Considera-se para fins do presente contrato os seguintes tipos de resolução do contrato:

- 4.1.1. Formalização do Contrato Definitivo e Recebimento Integral do Preço de Aquisição

4.1.2. Resolução Expressa

- (i) Caso não ocorra o pagamento da 1ª Parcela, conforme mencionado na Cláusula 2.2 acima; ou
- (ii) Caso não ocorra a formalização da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora, seja por motivo de Força Maior ou pelo não cumprimento de quaisquer um dos requisitos mencionados na Cláusula 3.1 (ii) acima;

4.1.3. Renúncia Precoce

- (i) Caso o Promissário Comprador apresente a Manifestação de Renúncia, nos termos do Anexo III, desde que tenha sido formalizada a aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora com terceiros, tal renúncia será considerada válida e eficaz a partir da data de seu recebimento por meios formais de comunicação à Promitente Vendedora;
- (ii) A renúncia será considerada Renúncia Precoce exclusivamente se for formalizada antes da conclusão da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora, consequentemente, antes do início do Período de Vigência definido neste Contrato;

4.1.4. Renúncia do Promissário Comprador.

- (i) Caso o Promissário Comprador informe, por meio da Manifestação de Renúncia nos termos do Anexo III, sua decisão de não prosseguir com a aquisição do Imóvel, tal comunicação será considerada válida e eficaz a partir da data de seu recebimento por meios formais de comunicação à Promitente Vendedora;
- (ii) Caso o Promissário Comprador não envie a Manifestação de Aquisição até a Data Limite, definida como 90 (noventa) dias antes do término do Período de Vigência, a renúncia será presumida. Tal manifestação deve incluir a documentação que comprove sua capacidade financeira conforme Cláusula 3.1 (iii).

4.2 Efeitos da Resolução: Consequências da Resolução

- 4.2.1 Com a celebração do Contrato Definitivo e a confirmação do recebimento integral do Preço de Aquisição pela Promitente Vendedora, este instrumento se considera automaticamente extinto, sem quaisquer obrigações pendentes entre as Partes.
- 4.2.2 Nas hipóteses de Resolução Expressa, previstas na Cláusula 4.1.2, não será devida qualquer indenização entre as Partes, sendo devida apenas a devolução dos valores eventualmente pagos pelo Promissário Comprador, nos termos deste Contrato.
- 4.2.3 Nas hipóteses de Resolução Precoce, conforme definido na Cláusula 4.1.3 (i), aplicar-se-á penalidade específica em favor da Promitente Vendedora. O Promissário Comprador autoriza, desde já, a dedução integral dos valores devidos pela Promitente Vendedora a título da aquisição do Imóvel, ou sua respectiva desistência. Tais valores incluem, mas não se limitam a, comissões, sinalizações, taxas e quaisquer outros pagamentos efetuados ou devidos pela Promitente Vendedora a terceiros em decorrência de compromissos assumidos com vistas à aquisição do Imóvel. O montante correspondente será integralmente descontado da Primeira Parcela.
- 4.2.4 Nas hipóteses de Renúncia Presumida ou Expressa, nos termos (i) e (ii) da Cláusula 4.1.4., o Promissário Comprador deverá indenizar a Promitente Vendedora para fins de assegurar a

contraprestação necessária e indivisível do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, utilizando-se, para tanto, dos valores já pagos até a data da resolução. As regras de cálculo e restituição, quando aplicáveis, estão previstas na cláusula 4.4 abaixo.

4.3 Eventos de Renúncia: Procedimentos após Renúncia

- 4.3.1 Venda: Constatada a Renúncia, seja Expressa ou Presumida, a Promitente Vendedora disponibilizará o Imóvel no mercado, comprometendo-se com ampla divulgação do imóvel e garantia da qualidade das informações exibidas em anúncios, bem como em perseguir o maior valor de venda praticável entre terceiros interessados.
- 4.3.2 Custos de Venda: A Promitente Vendedora será exclusivamente responsável pela contratação e pelo pagamento integral dos Custos de Venda, conforme definidos neste instrumento. Nenhum valor será exigido do Promissário Comprador a esse título, tampouco será realizada qualquer dedução desses custos dos valores eventualmente devidos a ele a título de Devolução.
- 4.3.3 Abatimento por Obrigações Não Cumpridas: A Promitente Vendedora poderá abater os valores relativos às Obrigações Não Cumpridas da quantia eventualmente devida ao Promissário Comprador a título de Devolução, nos termos deste Contrato.
- 4.3.4 Avaliação: Caso o Imóvel não seja alienado no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de constatação da Renúncia Expressa ou Presumida, a Promitente Vendedora providenciará avaliação independente, realizada por profissional de reputação ilibada, sem vínculo com as Partes.
- 4.3.5 Definição do Valor para Cálculo da Devolução: O Valor Líquido de Venda será apurado com base na venda efetiva ou, na ausência desta, no Valor de Avaliação obtido conforme a cláusula anterior. Esse valor servirá como referência para o cálculo de eventual devolução ao Promissário Comprador, conforme as regras da Cláusula 4.4.
- 4.3.6 Condição para Restituição de Valores: Nenhuma devolução será devida ao Promissário Comprador antes da Data Máxima de Apuração, entendido como a conclusão da alienação do Imóvel ou, se aplicável, a emissão do laudo de avaliação nos termos da Cláusula 4.3.4. A Devolução Final, quando devida, será apurada conforme a Cláusula 4.4 e deverá ser transferida ao Promissário Comprador em até 2 (dois) dias úteis contados da conclusão do cálculo, desde que não haja pendências documentais, financeiras ou operacionais impeditivas.

4.4 Regras de Cálculo e Indenização: Cálculo da Devolução e Limites de Indenização

- 4.4.1 Valor Líquido de Venda: Para fins deste Contrato, considera-se “Valor Líquido de Venda” como resultado entre o valor total de venda e a devida subtração do valor de corretagem eventualmente devido pela intermediação do negócio.

$$\text{Valor Líquido de Venda} = \text{Valor Total de Venda} - \text{Corretagem Devida}$$

- 4.4.2 Diferença Final: Para os fins deste Contrato, considera-se “Diferença Final” o resultado da subtração entre o Valor Líquido de Venda e o Preço de Aquisição, conforme fórmula:

$$\text{Diferença Final} = \text{Valor Líquido de Venda} - \text{Preço de Aquisição}$$

- (i) Caso o resultado seja inferior a zero, será considerado como Déficit, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.4.6. Nesse caso, o Déficit será tratado pelo valor absoluto da diferença, ou seja, desconsiderando-se o sinal negativo;
- (ii) Caso o resultado seja superior a zero, será considerado como Excedente, aplicando-se o disposto na Cláusula 4.4.7.

4.4.3 Valores Pagos: Os valores efetivamente pagos pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora, a título de aquisição do Imóvel, correspondentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela.

4.4.4 Valores Pagos Corrigidos: Os Valores Pagos acrescidos de correção monetária com base na variação acumulada de 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao mês, calculada pro rata temporis desde a data de pagamento até a data da constatação da renúncia, quando aplicável.

4.4.5 Devolução: O valor-base calculado em favor do Promissário Comprador, a partir da soma dos Valores Pagos Corrigidos, acrescidos, se aplicável, da Restituição Extraordinária, conforme as regras previstas nas Cláusulas 4.4.6. e 4.4.7. deste Contrato, antes de qualquer dedução adicional.

4.4.6 Venda com Déficit: Quando a Diferença Final apurada for negativa, isto é, quando o Valor Líquido de Venda for inferior ao Preço de Aquisição, a Devolução ao Promissário Comprador será apurado como os Valores Pagos Corrigidos descontado a Diferença Final. Sendo que, a Devolução será devida somente se o valor apurado for positivo, sem garantia de valor mínimo.

$$Devolução = \text{Valores Pagos Corrigidos} - \text{Déficit}$$

- (i) Caso o Promissário Comprador permaneça no Imóvel durante todo o Prazo Locatício, sem ter acumulado qualquer pendência financeira por período superior a 60 (sessenta) dias, fará jus, a título de bonificação pelo cumprimento integral das condições contratuais, à devolução, por parte da Promitente Vendedora, de valor correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Valores Pagos Corrigidos, ainda que a fórmula de devolução prevista resulte em valor inferior.

$$\text{Se Diferença Final} > \frac{\text{Valores Pagos Corrigidos}}{2} \quad \text{então Devolução} = \frac{\text{Primeira Parcela} + \text{Segunda Parcela}}{2}$$

- (ii) A Devolução devida ao Promissário Comprador nunca será inferior a zero. O Promissário Comprador não será obrigado a complementar valores à Promitente Vendedora, ainda que a Diferença Final apurada seja superior aos Valores Pagos Corrigidos, exceto nas hipóteses de inadimplemento tratadas na Cláusula 4.4.8.

4.4.7 Venda com Excedente: Quando a Diferença Final for positiva – ou seja, quando o Valor Líquido de Venda for superior ao Preço de Aquisição – o valor da devolução devida ao Promissário Comprador calculado com base nos Valores Pagos Corrigidos, acrescido da Restituição Extraordinária, conforme fórmula abaixo.

$$Devolução = \text{Valores Pagos Corrigidos} + \text{Restituição Extraordinária}$$

- (iii) Serão considerados como Investimento em Benfeitorias os valores gastos pelo Promissário Comprador em melhorias úteis ou necessárias no Imóvel durante o Prazo Locatício, desde que: (a) tenham sido previamente aprovadas por escrito pela Promitente Vendedora; (b) estejam comprovadas por notas fiscais emitidas em seu nome; e (c) tenham contribuído para o Valor Líquido de Venda do Imóvel ser superior ao Preço de Aquisição.

- (iv) Serão considerados como Despesas Extraordinárias os valores gastos pelo Promissário Comprador com despesas extraordinárias de condomínio durante o Prazo Locatício de Locação, desde que: (a) estejam comprovadas por comprovantes de pagamento, mediante apresentação de notas fiscais e dos boletos condominiais em que constem as referidas cotas ou, ainda, pela apresentação da Certidão Negativa de Débitos do Condomínio em conjunto com os referidos boletos; e (b) tenham contribuído para o Valor Líquido de Venda do Imóvel ser superior ao Preço de Aquisição.
- (v) A Restituição Extraordinária corresponde ao menor valor entre 50% (cinquenta por cento) da soma do Investimento em Benfeitorias e das Despesas Extraordinárias, conforme definidos nos itens (i) e (ii) acima, e a Diferença Final positiva apurada entre o Valor Líquido de Venda e o Preço de Aquisição.

$$\text{Se Diferença Final} > \frac{\text{Investimento em Benfeitorias} + \text{Despesas Extraordinárias}}{2}, \text{ então}$$

$$\text{Restituição Extraordinária} = \frac{\text{Investimento em Benfeitorias} + \text{Despesas Extraordinárias}}{2}$$

Caso contrário, *Restituição Extraordinária = Diferença Final*

- (vi) A Devolução disciplinada nas cláusulas acima não excederá, em nenhuma hipótese, a Diferença Final, que representa a diferença positiva entre o Valor Líquido de Venda e o Preço de Aquisição, devidamente ajustado pela cláusula 2.1.1. acima.

4.4.8 Devolução Final: O valor da Devolução Final devida ao Promissário Comprador será calculado com base na Devolução, calculada de acordo com as cláusulas 4.4.6. e 4.4.7., deduzido dos valores correspondentes às Obrigações Não Cumpridas e de quaisquer outros valores passíveis de compensação previstos neste Contrato, conforme fórmula abaixo.

$$\text{Devolução Final} = \text{Devolução} - \text{Obrigações Não Cumpridas}$$

4.4.9 Caso a Devolução apurada não seja suficiente para cobrir integralmente os valores relativos a inadimplemento tratados na cláusula 4.4.8., a Promitente Vendedora se reserva o direito de cobrar diretamente do Promissário Comprador o saldo remanescente, a título de indenização complementar, sem prejuízo de outras medidas previstas em lei ou neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA- DO CONTRATO DEFINITIVO

5.1 Contrato Definitivo: A Promitente Vendedora e o Promissário Comprador deverão celebrar o contrato definitivo referente à alienação do Imóvel, seja escritura pública, contrato de financiamento ou outro documento que venha a ser aplicável em até 90 (noventa) dias corridos contados do envio da Manifestação de Aquisição.

5.2 Compromisso: A Promitente Vendedora se compromete a, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data do Contrato Definitivo, manter o Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais que impeçam ou prejudiquem a celebração do Contrato Definitivo.

5.2.1 Para efeito de clareza, a Promitente Vendedora, como parte regular de sua operação, poderá realizar a cessão fiduciária dos fluxos financeiros decorrentes deste Contrato, bem como do próprio Imóvel, desde que tais cessões não interfiram no direito do Promissário Comprador à aquisição definitiva do Imóvel. Fica, ainda, estabelecido que, caso ocorra referida cessão ou seja constituído qualquer ônus sobre o Imóvel, estes deverão ser obrigatoriamente extintos de forma concomitante à celebração do Contrato Definitivo, por meio de interveniente quitante, assegurando-se a transferência do Imóvel livre e desembaraçado de quaisquer gravames.

5.3 Despesas: As despesas relacionadas aos custos incorridos com tributos incidentes sobre a transmissão da titularidade do Imóvel, custos notariais para elaboração e celebração do Contrato Definitivo, e custos de registro do Contrato Definitivo serão arcados exclusivamente pelo Promissário Comprador. Para fins de clareza os custos e despesas relacionados à aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora para posterior alienação para o Promissário Comprador serão arcados pela Promitente Vendedora.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DECLARAÇÕES E DAS GARANTIAS

6.1 Declarações e Garantias da Promitente Vendedora. Sem prejuízo de outras declarações neste Contrato, a Promitente Vendedora declara e garante ao Promissário Comprador, sob as penas da lei, que, na data de celebração do presente Contrato:

- (i) é plenamente capaz e tem toda a autoridade necessária para praticar o ato acordado no presente Contrato;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato na forma dos seus atos constitutivos por meio da celebração dos atos societários necessários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes de representação e/ou são legitimamente outorgados para assumir em nome da Promitente Vendedora as obrigações estabelecidas; e
- (iv) não teria interesse na aquisição do Imóvel se não lhe fosse assegurado a contraprestação adequada pelo Promissário Comprador por esse investimento.

6.2 Declarações e Garantias do Promissário Comprador: O Promissário Comprador declara e garante à Promitente Vendedora que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato na forma dos seus regulamento e atos constitutivos, conforme seja o caso, inclusive por meio da celebração dos atos societários necessários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (ii) está ciente e de acordo que deve manter os seus dados cadastrais atualizados (telefone, e-mail, endereço, etc.) junto a Promitente Vendedora;
- (iii) autoriza que toda e qualquer comunicação ocorra via telefone, mensagem, e-mail ou carta, declarando, ainda, estar ciente de que estas serão válidas juridicamente e, se necessário, servirão como prova documental das negociações no curso do processo de compra e venda;
- (iv) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes suficientes para assumir em nome do Promissário Comprador as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (v) está em plena capacidade civil, e todos os documentos e informações fornecidos à Promitente Vendedora são verídicos;
- (vi) se compromete a fornecer, sempre que solicitado, informações sobre sua solvência e saúde financeira à Promitente Vendedora. Além disso, autoriza o uso de seus dados pessoais exclusivamente para a realização de simulações de financiamento imobiliário junto às instituições devidamente registradas no Banco Central do Brasil, sabendo-se que é vedado à Promitente Vendedora firmar qualquer contrato de ordem comercial sem a expressa autorização do Promissário Comprador;
- (vii) tendo escolhido e vistoriado o Imóvel, está se obrigando nos termos do presente Contrato livre de ressalvas quanto ao imóvel em questão, que será disponibilizado no estado em que se encontra, não sendo a Promitente Vendedora responsável por imperfeições ou vícios, sejam eles aparentes ou ocultos, não apontados até a assinatura deste instrumento;

- (viii) a Promitente Vendedora realizou apenas vistoria visual e não invasiva no Imóvel, que não identificou sinais de irregularidades ou danos aparentes que indicassem a existência de vícios ocultos, sendo essa conduta compatível com o princípio da razoabilidade, à luz da natureza do presente instrumento;
- (ix) reconhece que quaisquer problemas, defeitos ou necessidades de reparo que venham a surgir durante o Período de Vigência do Contrato serão de responsabilidade exclusiva do Promissário Comprador, considerando que este já está comprando o imóvel, ainda que não detenha formalmente a sua propriedade, e assumirá a posse do bem;
- (x) está ciente e concorda que será integralmente responsável pelo pagamento das despesas extraordinárias de condomínio durante o Prazo Locatício;
- (xi) possui saldo em conta de FGTS no valor de R\$ [] (valor por extenso),
- (xii) a cada 06 (seis) meses, a partir da assinatura deste contrato, o Promissário Comprador se compromete a enviar seu extrato de FGTS para o e-mail operacao@amora.com.br, a fim de comprovar que possui, no mínimo, o saldo declarado acima.

CLÁUSULA SÉTIMA- DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR

7.1 Indenização: Cada Parte, neste ato, declara e garante indenizar a outra, bem como seus administradores, gestores, quotistas e quaisquer outros representantes seus e de suas afiliadas, em relação a qualquer perda e dano direto, desembolso, custo, passivo, multa, penalidade, reclamações, condenações, sentenças, despesa e/ou encargo efetivamente sofrido ou incorrido, excluídos perdas e danos indiretos, inclusive lucros cessantes e imagem , em decorrência de:

- (i) falsidade, incorreção ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas neste Contrato; e
- (ii) no caso da Promitente Vendedora, evicção nos termos da lei.

7.2 Pagamento da Indenização: Caso qualquer uma das Partes venha a fazer jus a uma indenização em consequência de uma Perda, o pagamento da indenização relativa à referida Perda deverá ser paga à outra Parte no montante da Perda indenizável incorrida, observadas as condições dispostas neste Contrato, acompanhado de cópia de todos e quaisquer documentos atestando o desembolso de tal Perda pela Parte inocente, no prazo de 10 (dez) dias úteis após: a) decisão proferida em primeira instância ou juízo arbitral; ou b) o efetivo desembolso de qualquer quantia arcada pela Parte inocente em razão de uma ordem judicial não passível de efeito suspensivo, incluindo os casos de pagamento de despesas processuais e o pagamento de condenações.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Ressalvadas as hipóteses de rescisão aqui previstas, o presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando as Partes expressamente ao direito de arrependimento, e vincula não somente as Partes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que assumem as obrigações dele decorrentes.

8.2 Acordo Integral. Este Contrato contém todas as obrigações e entendimentos entre as Partes quanto à compra e venda do Imóvel.

8.3 Renúncia e Alteração. Qualquer renúncia, extensão ou alteração deverá ser comprovada por um instrumento escrito. Nenhuma falha por qualquer das Partes para tomar qualquer medida em relação a qualquer violação deste Contrato ou omissão por outra Parte constituirá uma renúncia do direito da Parte de fazer cumprir qualquer disposição deste Contrato ou tomar medidas contra a violação ou omissão, ou qualquer violação subsequente de descumprimento pela outra Parte.

8.4 Cessão e Efeito Vinculante. O Promissário Comprador não poderá ceder este Contrato ou qualquer de suas respectivas obrigações sem o consentimento prévio por escrito do Promitente Vendedor. O Promitente Vendedor não poderá ceder este Contrato ou qualquer de suas respectivas obrigações sem a notificação por escrito enviada ao Promissário Comprador. Este Contrato será vinculante e beneficiará apenas as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

8.5 Execução Específica. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial e as obrigações aqui estabelecidas estão sujeitas a cumprimento específico (inclusive adjudicação compulsória), conforme disposições da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

8.6 Avisos. Todas as comunicações ou notificações feitas em relação a este Contrato serão consideradas realizadas, desde que sejam dadas por carta registrada ou com aviso de recebimento, no momento da entrega, para os endereços constantes do preâmbulo deste Contrato, ou correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.6.1 Em caso de alteração dos endereços, as Partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço anterior.

8.7 Independência das Disposições. No caso de qualquer disposição contida neste Contrato ser declarada inválida, nula ou inexecutável, as demais disposições permanecerão em pleno vigor e efeito, e a disposição inválida, nula ou inexecutável será interpretada o mais próximo possível da maneira como foi escrita.

8.8 Autonomia Negocial: Este Contrato deriva da autonomia negocial das partes e seus termos refletem de modo claro e objetivo os efeitos por elas pretendidos, devendo ser assim interpretado, na forma dos artigos 113, §2º, e 421-A, ambos do Código Civil e da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019. As Partes reconhecem que a redação final de todos os termos deste Contrato foi resultado da negociação havida entre elas e, por essa razão, no caso de ambiguidade não haverá qualquer interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, observado o disposto no artigo 113 do Código Civil. Dessa forma, cada uma das partes declara e garante que tomou sua própria decisão, a seu exclusivo critério e discernimento, a respeito da negociação e celebração dos negócios contemplados pelo presente Contrato, sem quaisquer ressalvas.

8.9 Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

8.10 Lei Geral de Proteção de Dados: As Partes se comprometem a atuar em conformidade com as leis de privacidade e proteção de dados pessoais, sobretudo a Lei Federal nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), realizando o tratamento dos dados pessoais exclusivamente com a finalidade de prestar suporte na negociação deste Compromisso de Compra e Venda.

CLÁUSULA NONA- DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

9.1 Interpretação do Contrato: Os termos e condições deste Contrato devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

9.2 Foro: As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para resolver qualquer conflito que venha a surgir em decorrência deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo indicadas. / E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas - ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, [*] de [*] de 202[*].

(páginas de assinatura nas próximas páginas)

PROMITENTE VENDEDORA

MORUS ALBA PROPRIEDADES LTDA - Representada por:

Nome: Rafael Tellechea Ronzani Cerqueira

RG: 44.857.774

CPF/MF: 051.712.939-61

PROMISSÁRIO COMPRADOR

[NOME COMPLETO]

[NOME COMPLETO - CÔNJUGE]

Testemunhas:

Nome: [*]

RG: [*]

CPF/MF: [*]

Nome: [*]

RG: [*]

CPF/MF: [*]

ANEXO I (Contrato de Locação)

ANEXO II

NOTIFICAÇÃO PARA MANIFESTAÇÃO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

À MORUS ALBA PROPRIEDADES LTDA

Em cumprimento ao disposto no INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS, firmado em [*/] / [*/] / [*/], manifesto, de forma irrevogável e irretratável, meu interesse na aquisição do imóvel descrito neste contrato, consistente no apartamento nº [*/], localizado no [*/] pavimento do Edifício [*/], bloco [*/], parte integrante do Condomínio [*/], situado na Rua [*/], nº [*/], no [*/] Subdistrito - [*/], com área útil de [*/] m², área comum de [*/] m² (incluída a área referente a [qtd.] vaga/s de garagem), totalizando uma área de construção de [*/] m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de [*/]%, Município de [*/], Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº [*/] do [*/] Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.

Declaro estar ciente das condições previstas no referido instrumento, comprometendo-me a cumpri-las integralmente no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir do envio desta notificação.

Estou ciente de que o direito à aquisição será automaticamente invalidado caso não sejam cumpridas as condições previstas no contrato.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

Atenciosamente,
PROMISSÁRIO COMPRADOR
Nome Completo:
CPF:

Assinatura(s): _____

ANEXO III

NOTIFICAÇÃO PARA RENÚNCIA AO DIREITO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

À MORUS ALBA PROPRIEDADES LTDA,

Em cumprimento ao disposto no INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS, firmado em [*/] / [*/] / [*/], manifesto, de forma irrevogável e irretratável, minha decisão de não dar continuidade à aquisição do apartamento nº [*/], localizado no [*/] pavimento do Edifício [*/], bloco [*/], parte integrante do Condomínio [*/], situado na Rua [*/], nº [*/], no [*/] Subdistrito - [*/], com área útil de [*/] m², área comum de [*/]m² (incluída a área referente a [qtd.] vaga/s de garagem), totalizando uma área de construção de [*/]m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de [*/]%, Município de [*/], Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº [*/] do [*/] Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, encerrando, por minha iniciativa, o processo de compra.

Declaro, ainda, renunciar expressamente ao direito de preferência na aquisição do imóvel, autorizando a Promitente Vendedora a alienar o bem livremente a terceiros.

Estou ciente de que esta manifestação interrompe o processo de aquisição e concordo com a aplicação das disposições contratuais referentes à renúncia, incluindo as relativas à eventual devolução de valores, quando cabível.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

Atenciosamente,
PROMISSÁRIO COMPRADOR
Nome Completo:
CPF:

Assinatura(s): _____