

**“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL GLEBA A27”**

**COMERCIALMENTE IDENTIFICADO “PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA”**

**UNIDADE AUTÔNOMA**

**CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**QUADRO RESUMO**

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública.

**CAPÍTULO I - PARTES**

1.1 de um lado, como outorgante compromitente vendedoras e desenvolvedora do Loteamento: **ALVORADA SPE TERRENISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, com sede à Avenida das Nações Unidas, 14.171, 7o andar, Vila Gertrudes, CEP.: 04794-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.840.121/0001-36, representada por seu procurador infra- assinado, na qualidade de proprietária/loteadora do empreendimento, doravante chamada de **“VENDEDORA”** ou **“ALPHAVILLE”**, independentemente de gênero e número;

1.2 de outro lado, como comprador, designado, doravante e abreviadamente, por **“COMPRADOR”**, independentemente de gênero e número dos adquirentes:

Nome: , CPF/MF: , RG nº: , Órgão expedidor: , Nacionalidade: , Estado Civil: , Profissão: , E-mail: , Endereço (Av/Rua): , Nº: , Complemento: , Bairro: , CEP: , Município: , Estado: , Tel.: , Celular: .

O(s) qual(is) adquire(m) o lote na seguinte proporção:

Nome / Nome empresarial:

Prop.: %

1.2.2 na hipótese de ser mais de um **COMPRADOR**, estes são solidários entre si em todas as obrigações ajustadas no presente contrato (“Contrato”), especialmente quanto ao pagamento do preço;

1.3 A **ALPHAVILLE**, já qualificada, se obriga perante o **COMPRADOR** e com a **VENDEDORA**, a proceder à implantação do **EMPREENDIMENTO** e execução de todas as obras de infraestrutura do empreendimento, nos termos deste instrumento.

**CAPÍTULO II - DO IMÓVEL**

21 Unidade , integrante do **“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL GLEBA A27”**, comercialmente identificado como **“PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA”**, situado no Município de Votorantim - SP, registrado sob nº R.05, em 09 de junho de 2026, na matrícula nº 32.744 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim -SP.

22 Referida unidade autônoma (“Imóvel”) tem a seguinte descrição e confrontação:

**23** O **COMPRADOR** declara ter ciência de que os lotes: quadra 03, lotes 02 a 19; quadra 04, lotes 01 a 34; quadra 05, lotes 01 a 11; quadra 06, lotes de 01 a 19; quadra 07, lotes de 01 a 29; quadra 08, lotes 01 a 25; quadra 20, lotes 01 a 05; quadra 22, lotes de 02 a 13 e quadra 23, lotes 01 a 05, quadra 24, lotes 01 a 06; quadra 25, lotes 01 a 03; quadra 26, lotes 01, 02, 04, 05, 06,07,08 e 09 e quadra 27, lotes 01 a 11, 13 a 16, foram devidamente caucionados em 1º hipoteca em favor da Prefeitura Municipal de Votorantim -SP e em 2º hipoteca em favor da Águas de Votorantim -SP,, como garantia da execução das obras de infraestrutura do Loteamento, incluindo o Imóvel, nada tendo a opor.

**2.3.1** Na hipótese do Imóvel estar caucionado, conforme mencionado no item acima, o **COMPRADOR** também declara ter ciência de que referida restrição somente será cancelada após a emissão do Termo de Vistoria de Obra pela Prefeitura e demais documentos aptos para liberação da garantia junto ao Registro de Imóveis competente, independentemente da forma de pagamento ajustada neste Contrato.

**24** O **COMPRADOR** declara, neste ato, ciência de que o loteamento está localizado no Município de Votorantim, Estado de São Paulo.

### **CAPÍTULO III - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**3.1** O Preço de aquisição do Imóvel será **R\$ ( )**, a ser pago pelo **COMPRADOR** da seguinte forma:

a.1) a Parcela de **R\$ ( )** (a “Parcela de Sinal”), neste ato, e da qual a **ALPHAVILLE** dá a devida quitação, condicionada à efetiva compensação bancária do(s) boleto(s).

i) a comprovação de pagamento é condição de existência deste negócio jurídico; portanto, no caso de não compensação do(s) boleto(s), a critério da **VENDEDORA**, fica sem efeito algum o presente Contrato, sendo considerado inexistente o negócio jurídico dele objeto, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo a **VENDEDORA** livremente dispor do Imóvel ora compromissado e transacioná-lo com terceiros;

ii) O saldo do preço **R\$ ( )**, sujeito à correção monetária adiante estipulada de comum acordo entre os contratantes, deverá ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA/ALPHAVILLE** da seguinte forma:

- ( ) mensais e sucessivas no valor atual de R\$ - cada, vencendo a primeira no dia / /
- e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação;
- ( ) parcela única no valor atual de R\$ - vencendo no dia / / .

### **3.2 DO INADIMPLEMENTO**

**3.2.1** Em caso de inadimplemento da(s) parcela(s) anual(is) pactuada(s) neste contrato, o **COMPRADOR** será notificado a satisfazer, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da notificação, a prestação vencida. Caso não purgue a mora no prazo assinalado, considerar-se-ão vencidas antecipadamente todas as demais parcelas vincendas, independentemente de novo aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo o CREDOR exigir, de imediato, o pagamento integral do saldo das parcelas remanescente, acrescido dos encargos contratuais previstos, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis e da adoção das medidas legais para a satisfação do crédito.

**3.2.2** Para todos os fins de direito, as partes reconhecem que o valor correspondente ao “ato” é composto pela parcela sinal e pelas eventuais parcelas denominadas mensal 30, mensal 60 e mensal 90, constituindo obrigação única e indivisível, ainda que seu pagamento tenha sido ajustado de forma parcelada.

**3.2.3** Dessa forma, o inadimplemento de qualquer das parcelas acima mencionadas, integrantes do Ato, caracterizará o inadimplemento integral da obrigação, facultando à **VENDEDORA** e/ou à **ALPHAVILLE** considerar

rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Primeiro.** A comunicação de inadimplência e eventual rescisão poderá ser realizada por meios eletrônicos, incluindo, mas não se limitando a e-mail, aplicativos de mensagens ou outros canais digitais informados pelo COMPRADOR em sua qualificação constante da página 1 deste instrumento, sendo considerada válida e eficaz para todos os fins de direito mediante o simples envio da comunicação ao endereço eletrônico ou contato informado, presumindo-se o seu recebimento.

**Parágrafo Segundo.** Operada a rescisão, a VENDEDORA e/ou a ALPHAVILLE poderão dispor livremente do imóvel, independentemente de qualquer outra formalidade, sem prejuízo da aplicação das penalidades contratuais cabíveis.

### 3.3 A COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DA PRESENTE VENDA E COMPRA NÃO INTEGRA O PREÇO.

**3.3.1** O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pelo pagamento da despesa com os serviços de corretagem diretamente ao credor respectivo (a empresa imobiliária e/ou o corretor imobiliário), não podendo, sob qualquer hipótese, a **VENDEDORA** ser responsabilizada pelo pagamento da referida despesa, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes contratantes.

**3.3.2** O valor da despesa com os serviços de corretagem a ser pago pelo **COMPRADOR** totaliza, R\$ , sendo que o mesmo não compõe o valor da venda do imóvel objeto deste Instrumento, com o que está plenamente de acordo o **COMPRADOR**. Os beneficiários da referida comissão serão:

Imobiliária: , CNPJ nº , com endereço na .

Corretor: , inscrito(a) no CPF sob o número: .

Coordenação: , CNPJ nº .

| Para                      | Quem | Valor |
|---------------------------|------|-------|
| Imobiliária (Coordenação) |      | R\$   |

| Para                  | Quem | Valor |
|-----------------------|------|-------|
| Imobiliária (Reserva) |      | R\$   |

**3.3.3** O **COMPRADOR** está ciente de que, na hipótese de rescisão do presente instrumento, o valor referido nesta cláusula não será considerado para cálculo de eventual restituição.

**3.3.4** O **COMPRADOR** tem conhecimento de que, pelas normas vigentes, o valor acima poderá ser incluído em seu imposto de renda como custo de aquisição, conforme Instrução Normativa SRF nº 84/2001.

**3.4** A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato, as prestações do Preço serão corrigidas na forma do item 12.2, das Normas Gerais.

**3.5** Caso o **COMPRADOR** tenha optado por liquidar o saldo devedor em um fluxo de pagamento igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura do presente contrato, a atualização monetária de cada parcela, calculada conforme a variação do IPCA/IBGE, será aplicada e cobrada mensalmente, independentemente da quantidade de parcelas. Fica esclarecido que, para aplicação do IPCA/IBGE e em razão das datas de divulgação do referido índice, será adotado o critério ("M" menos 2), ou seja, o índice divulgado dois meses antes da assinatura do

presente.

**3.6** Aplica-se somente nas operações com saldo devedor parcelado. Tendo por objetivo garantir à **VENDEDORA** o pagamento do Preço na ocorrência de sua morte ou invalidez permanente, o **COMPRADOR**, nesta data, às suas exclusivas expensas, adere à anexa Apólice de Seguro por Morte por Invalidez, que vigorará durante todo o período do presente Contrato.

**3.7** O **COMPRADOR** pagará, ainda, à **VENDEDORA**, a TAXA DE GESTÃO DE CONTRATO no valor de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) mensais, corrigidos pela variação anual do IPCA/IBGE nos meses de janeiro de cada ano.

#### **CAPÍTULO IV - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

**4.1** O **COMPRADOR** declara ter ciência de que o Empreendimento possui Restrições Construtivas e de Uso, constantes do Regulamento do Empreendimento (Anexo B), integrante do presente Instrumento, a fim de assegurar o uso adequado dos Lotes, por seus proprietários ou quem tiver a posse, obrigando-se a respeitá-las como condição de resolução do presente negócio.

#### **CAPÍTULO V - DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA VENDA COM OU SEM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**5.1** O **COMPRADOR** declara ter ciência que é responsável pelo custeio integral referente a transferência da propriedade do(s) imóvel(is) objeto deste Instrumento, neste considerados o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, emolumentos cartorários e demais despesas documentais e operacionais. Por outro lado, a ALPHAVILLE se responsabiliza por operacionalizar a regular transferência junto ao município e pelo registro junto ao competente cartório de registro de imóveis.

**5.1.1** O **COMPRADOR** tem conhecimento que as custas descritas no item supra não integram o preço da presente venda e compra.

**5.2** Neste caso, como condição de validade desta compra e venda, o **COMPRADOR** celebra o instrumento específico (Termo de Pagamento das Custas de Transferência de Propriedade), nos termos e obrigações nele ajustados.

**5.3** Caso o **COMPRADOR** não entregue a documentação para celebração do instrumento de venda e compra e constituição do pacto adjeto de alienação fiduciária, ou se recuse a comparecer ou não compareça sem prévia justificativa, a **VENDEDORA** poderá aplicar multa compensatória no importe de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor atualizado do contrato, mais 1% (um por cento) ao mês, contados da convocação.

**5.4** O **COMPRADOR** tem conhecimento e concorda expressamente que para que seja celebrado o instrumento de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia torna-se indispensável: (i) ratificação da adesão do **COMPRADOR** à Apólice de Seguro por Morte por Invalidez ("MIP"), que vigorará durante todo o período de pagamento do saldo, tendo por objetivo garantir à **VENDEDORA** e à **ALPHAVILLE** o pagamento do capital segurado na ocorrência de morte ou invalidez permanente do **COMPRADOR**; (ii) a apresentação pelo **COMPRADOR** à **ALPHAVILLE** quando por esta solicitado, dos documentos necessários para que seja realizada a análise de seu crédito, sujeito à aprovação da **ALPHAVILLE**; (iii) que esteja em dia com todas as obrigações deste Contrato; (iv) seja devidamente celebrado e registrado o instrumento público de venda e compra com alienação fiduciária, na forma definida no presente instrumento.

#### **CAPÍTULO VI - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**6.1** Conforme cronograma aprovado junto ao município de Votorantim/SP, as obras de infraestrutura devem ser realizadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período, contados a partir da emissão do Alvará de Licença 388-2025-VOT-LOT-R1, datado de 21 de janeiro de 2026, **NO ENTANTO, a entrega física do lote ao **COMPRADOR** ocorrerá no prazo de 39 (trinta e nove) meses, contados a partir do lançamento do**

**empreendimento ao público, ocorrido em junho de 2026, observada a carência de cento e oitenta (180) dias (“Prazo de Carência”), conforme Capítulo XIV, das Normas Gerais. Ainda, o Prazo Estimado de Obra poderá ser adiantado em até cento e oitenta (180) dias e, consequentemente, antecipadas as demais providências previstas no presente instrumento.**

**6.2** As obras das edificações e equipamentos que integram a ÁREA DE LAZER, assim compreendidos a edificação do Clube, equipamentos de lazer que o integram (quadras, piscinas e demais componentes), , de uso exclusivo dos adquirentes de lotes/unidades residenciais, serão entregues em até **12 (doze) meses após a conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento.**

**6.3** A imissão na posse ocorrerá na data da comunicação enviada pela **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE** ao **COMPRADOR** informando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, conforme descrito no Capítulo XXI, das Normas Gerais, com exceção das obras elencadas na Cláusula 6.2, acima.

**6.4** A imissão na posse ocorrerá na data da comunicação e/ou na data do envio da comunicação enviada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** informando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, conforme descrito no Capítulo XXI, das Normas Gerais.

**6.5** A partir da conclusão das obras de infraestrutura, o **COMPRADOR** assume todas as obrigações relativas a impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria ou qualquer tributo ou despesa que incida ou que venha a incidir sobre o Imóvel, mesmo que seus lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

**6.6** O **COMPRADOR** tem ciência e está de acordo com as restrições que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** estabeleceram para o Loteamento, constantes no ANEXO B, integrante do presente Contrato, e no Capítulo XVIII, adiante.

**6.7 Os adquirentes de lotes comerciais não terão direito de acesso e utilização aos equipamentos que integram a ÁREA DE LAZER do loteamento, os quais serão de uso exclusivo dos adquirentes de lotes residenciais.**

## **CAPÍTULO VII - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES E DA ASSOCIAÇÃO**

**7.1** O **COMPRADOR** tem ciência e está de acordo com as restrições que a **VENDEDORA** estabeleceu para o Loteamento, constantes no ANEXO B, integrante do presente Contrato.

**7.2** Conforme Capítulo XXIII, das Normas Gerais, o **COMPRADOR** tem conhecimento e concorda, **como condição essencial do presente negócio**, com sua filiação, neste ato, à **ASSOCIAÇÃO PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA (“ASSOCIAÇÃO”)**.

**7.3** A **ASSOCIAÇÃO** é uma entidade sem fins lucrativos, que visa, dentre outras finalidades, à defesa e à preservação de direitos e interesses coletivos ou difusos, de qualquer natureza, dos proprietários do Loteamento, promovendo, por si ou por terceiros que contratar e nomear, a preservação das características do Loteamento, zelando por sua adequada manutenção e utilização, e a prestação de serviços em prol de seus Associados, tanto os serviços necessários, como os de comodidade.

**7.4** A partir da sua imissão na posse do Imóvel, o **COMPRADOR** assume todas as obrigações relativas à **ASSOCIAÇÃO**, devendo contribuir com despesas ordinárias mensais de manutenção, , para que a **ASSOCIAÇÃO** possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessárias e básicas à consecução de sua finalidade, bem como contribuir com despesas extraordinárias aprovadas nos termos do referido estatuto.

**7.5** Além das disposições constantes no Capítulo XXIII, das Normas Gerais, o **COMPRADOR** declara estar ciente das obrigações e direitos decorrentes da sua qualidade de Associado Contribuinte, nos termos do Estatuto Social da **ASSOCIAÇÃO**, cuja cópia integra o presente como ANEXO A.

## **CAPÍTULO VIII - MEIO DE COMUNICAÇÃO E ANEXOS**

**8.1** O **COMPRADOR** concorda que os avisos e as comunicações relativas ao Contrato, bem como as informações sobre as datas de vencimento de parcelas ou prestações do Preço, estágio da obra, pedidos de atualização cadastral, convites para reuniões ou para tratativas de assuntos pertinentes ao Contrato, podem ser obtidos por ele no endereço da **ALPHAVILLE**, ou serem remetidos pela **ALPHAVILLE**, por via postal simples, para seu endereço constante no presente instrumento, ou disponibilizados via internet, ou via SMS para a linha de telefonia móvel ou e-mail mencionados na qualificação do **COMPRADOR**, de titularidade do **COMPRADOR**.

**8.2** O **COMPRADOR** deverá comunicar à **ALPHAVILLE** por escrito, ou por meio do canal de atendimento da **ALPHAVILLE**, eventual alteração do endereço constante no Capítulo I ou a desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone apenas a partir do recebimento da citada comunicação pela **ALPHAVILLE**, sendo que na ausência de comunicação será considerada como válida eventual notificação no endereço constante neste instrumento.

**8.3** Consistem partes integrantes do presente Contrato os anexos abaixo relacionados, cujo teor é de conhecimento do **COMPRADOR**, que declara estar de acordo:

- a) Estatuto Social e Termo de Inscrição da ASSOCIAÇÃO (ANEXO A);
- b) Regulamento do Loteamento (ANEXO B);
- c) Memorial Descritivo das Obras (ANEXO C);
- d) Regulamento Ambiental (ANEXO D);
- e) Planta Conceitual (ANEXO E);
- f) Termo de Anuência (ANEXO F).
- g) Regulamento de Manutenção Especializada e Valorização Patrimonial(ANEXO G).

## **CAPÍTULO IX - DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO**

**9.1** O **COMPRADOR** declara estar ciente de que, nos termos do artigo 49 da Lei n.º 8.078/90, no prazo de 07 (sete) dias após a assinatura do presente instrumento, poderá exercer seu direito de arrependimento por meio de carta registrada. Transcorrido o referido prazo, será observada a irretratabilidade e a irrevogabilidade do presente instrumento.

## **CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E DAS CONDIÇÕES DO CONTRATO, DECLARAÇÕES DO COMPRADOR, CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO**

**10.1** O **COMPRADOR** está ciente de que a implantação, manutenção e reparos das calçadas serão de sua exclusiva responsabilidade, por ocasião das obras de edificação sobre o lote.

**10.2** Ocorrendo a rescisão deste instrumento motivada pelo **COMPRADOR**, e nos termos da Lei nº 13.786/18 a **VENDEDORA** e/ou a **ALPHAVILLE** poderão reter, a título de cláusula penal e despesas administrativas, o valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, atualizado pelo mesmo indexador deste instrumento. Serão descontados, ainda:

(a) os Tributos, exemplificativamente, o Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez lançado pela Prefeitura local, de forma individualizada e outras taxas e contribuições, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas a unidade, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

(b) valor correspondente à eventual fruição do imóvel equivalente a 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) por mês, calculado sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão ou disponibilização da posse do imóvel ao COMPRADOR, até a da sua restituição à VENDEDORA e/ou ALPHAVILLE, e;

(c) demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas neste contrato.

10.3 O pagamento da restituição, se houver, será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

10.4 Fica esclarecido que o procedimento previsto nas cláusulas 10.2 e 10.3 acima não se aplica ao caso de contratos ou escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97. Desta forma, no caso de constituição da alienação fiduciária, a ser confirmada pelo registro deste instrumento particular ou de escritura pública que venha a ser celebrado, prevalecerão, quanto ao desfazimento deste contrato, as regras estabelecidas no Capítulo XVIII das Normas Gerais deste Contrato e na referida Lei.

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL GLEBA A27”

COMERCIALMENTE IDENTIFICADO “PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA”

CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

NORMAS GERAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes (“Partes”) enunciadas e qualificadas no **Capítulo I**, ajustam este Compromisso de Venda de Compra, tendo por objeto o imóvel referido no **Capítulo II**, pelo preço certo e forma ajustados no **Capítulo III**, todos do Quadro Resumo e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas (“Normas Gerais”).

**CAPÍTULO XI - DO IMÓVEL OBJETO DO EMPREENDIMENTO**

**11.1 A VENDEDORA** é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora do imóvel loteado (“Imóvel Loteado”), com área de 662.885,76m<sup>2</sup>, localizado no Município de Votorantim - SP, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 32.744 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim - SP.

**CAPÍTULO XII - DO EMPREENDIMENTO**

**12.1 A VENDEDORA** obteve a aprovação de projeto de loteamento (“Projeto”) a ser implantado no Imóvel Loteado, nos termos do Alvará de Licença nº 388/2025, emitido em 21 janeiro de 2026, nos autos do processo administrativo nº 6006/2020 pela Secretária de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Votorantim-SP.

**12.1.1** Então, a **VENDEDORA** realizou, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim - SP., o registro do loteamento Parque Alphaville Alvorada, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais leis aplicáveis.

**12.2** A execução das obras de infraestrutura e melhoramentos do Loteamento, que serão executadas pela **VENDEDORA**, seguirá cronograma de obras (inciso V, do artigo 18º, da citada Lei Federal nº 6.766/79) devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e arquivado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim - SP. no entanto a entrega física ao **COMPRADOR** ocorrerá no prazo definido no item 21.2 do presente instrumento

**CAPÍTULO XIII - DA VENDA E COMPRA**

**13.1** Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** vende, como, de fato, vendido tem, ao **COMPRADOR**, completamente livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, e “ad corpus”, o Imóvel identificado no **Capítulo II** do Quadro Resumo, pelo preço e forma de pagamento indicados no **Capítulo III**, do Quadro Resumo.

**13.2** Caso o **COMPRADOR** tenha optado por liquidar o saldo devedor em um fluxo de pagamento igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura do presente contrato, a atualização monetária de cada parcela, calculada conforme a variação do IPCA/IBGE, será aplicada e cobrada mensalmente, independentemente da quantidade de parcelas. Fica esclarecido que, para aplicação do IPCA/IBGE e em razão das datas de divulgação do referido índice, será adotado o critério (“M” menos 2), ou seja, o índice divulgado dois meses antes da assinatura do presente.

**13.2.1** Na hipótese da inaplicabilidade do índice aqui pactuado, passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade:

a) Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas;

b) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“INPC”), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.



**13.3** As Partes pactuaram regras de reajuste monetário e de revisão de valores no presente Contrato porque reconhecem, e por isso se obrigam, expressamente:

- a) que o preço devidamente calculado e aceito, com sua maneira de pagamento, convencionado neste Contrato;
- b) que o reajuste monetário positivo é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual; e
- c) que a periodicidade **mensal** de reajuste foi aceita pelas Partes.

**13.4** As Partes contratantes têm conhecimento de que o índice eleito pode ser divulgado após a data acordada para o vencimento das prestações, e, em face da defasagem de tempo na divulgação do índice, estabelecem que para cada pagamento:

- a) será utilizada como estimativa do índice não publicado, para correção monetária, a última variação do índice devidamente publicado;
- b) em igual dia do mês posterior ao do pagamento, feito na forma da letra “a”, supra, aplicar-se-á o índice do período antes decorrido, sendo que, havendo diferença a maior, o **COMPRADOR** acertará com a **VENDEDORA** quando por ela solicitado, e havendo diferença a menor, esta será abatida das parcelas vincendas do preço;
- c) as diferenças de que trata a letra “b” serão atualizadas monetariamente de acordo com a última variação publicada do índice.

**13.5** As Partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este Contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do Preço e/ou do valor de cada parcela.

**13.6** Na hipótese de, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, a **VENDEDORA** aceitar, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica, desde logo, ajustado, e também como condição do presente negócio, que:

- a) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
- b) a cada mês, o **COMPRADOR** estará amortizando menos do que deveria;
- c) a diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação.

**13.7** Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA** previstos no presente Contrato serão pagos necessariamente em banco, razão pela qual a **ALPHAVILLE** encaminhará ao **COMPRADOR** aviso de cobrança confiada (ou boleto ou carnê) a alguma instituição bancária, mediante pagamento de taxa de administração a ser encaminhada juntamente com o boleto ou carnê de pagamento.

**13.7.1** Qualquer procedimento adotado pelo **COMPRADOR** para pagamento de quaisquer parcelas, em carteira ou em estabelecimento bancário, quando cobrados, sem os eventuais acréscimos moratórios e outros encargos, se e quando estes forem devidos, com ou sem a observância do disposto neste Contrato, não desobrigará o **COMPRADOR** de seu pagamento, nem importará na perda da liquidez e certeza do crédito vencido e não entregue.

**13.7.2** Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o **COMPRADOR** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente Contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, uma vez que poderá obter as informações necessárias com antecedência aos vencimentos por meio de todos os canais de comunicação disponibilizados pela **VENDEDORA** e/ou **ALPHAVILLE** no endereço constante no **Capítulo I**, do Quadro Resumo.

**13.8** Se, excepcionalmente, houver o pagamento por meio de cheques, ordens de pagamento ou outras formas semelhantes, a quitação será sempre:

a) condicionada a seus efetivos recebimentos pela **ALPHAVILLE**;

b) restrita ao valor constante do respectivo recibo.

**13.9** O pagamento de cada prestação deverá ser feito, em cada mês, até o dia do vencimento previsto naquele mês. Os pagamentos realizados de modo diverso do estabelecido neste Contrato são absolutamente ineficazes e serão considerados como não efetuados, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de encargos moratórios previstos neste Contrato.

**13.10** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, fica condicionado o pagamento de qualquer parcela ou prestação do Preço à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

**13.11** As Partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre da maneira prevista neste Contrato, até a data do seu efetivo pagamento, não sendo permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

**13.11.1** A antecipação do pagamento das parcelas não ensejará a concessão de qualquer tipo de desconto, com exceção da possibilidade da aplicação do índice de deflação ou redutor, tendo em vista a eventual securitização dos créditos decorrentes deste Contrato e, portanto, o pagamento do Preço, na forma e condições ora pactuadas, é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato.

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

**13.13** Em face do avençado quanto a Preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste Contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito.

**13.13.1** Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste Contrato deverá ser paga pelo **COMPRADOR** mediante boleto a ser encaminhado pela **ALPHAVILLE**.

**13.14** A tolerância da **ALPHAVILLE**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste Contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade.

**13.14.1** A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular não significará na renúncia da **ALPHAVILLE** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

**13.15** Os valores das prestações serão comunicados ao **COMPRADOR** por meio de informação obtida pelo **COMPRADOR** no endereço da **ALPHAVILLE**, ou por avisos a serem remetidos, por via postal simples, para seu endereço constante no Capítulo I, ou disponibilizados via internet, ou via SMS para a linha de telefonia móvel ou e-mail, indicados no Quadro Resumo.

**13.15.1** O **COMPRADOR** deverá comunicar à **ALPHAVILLE** por escrito, ou por meio do canal de atendimento da **ALPHAVILLE**, eventual alteração desse endereço ou a desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone a partir do recebimento da citada comunicação pela **ALPHAVILLE**.

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

neste Contrato.

#### **CAPÍTULO XIV - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA VENDA E COMPRA**

**14.1** Por força deste Contrato, a **VENDEDORA** cede e transfere ao **COMPRADOR**, sem reserva alguma, todo o domínio, direitos e ações que exerce sobre o Imóvel (*exceção da posse que será transferida na forma do Capítulo XX*), para que o **COMPRADOR** dele use, goze e livremente disponha, como proprietário exclusivo que passa a ser doravante, mas com as limitações previstas neste Contrato, obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**14.2** A **VENDEDORA** declara ser empresa comercializadora de imóveis e que o Imóvel não integra seu ativo permanente, razão pela qual se acha dispensada de apresentar a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.

**14.3** A **VENDEDORA** declara, expressamente e sob responsabilidade civil e criminal:

a) que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e desconhecer existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes;

b) desconhecer qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel;

**14.4** As Partes, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados na Lei Federal n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais, substituindo-as pela Certidão de Inteiro Teor da Matrícula, que fica arquivada no respectivo dossiê junto à **ALPHAVILLE**.

#### **CAPÍTULO XV - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

**15.1** O **COMPRADOR** declara ter ciência de que o Empreendimento possui Restrições Construtivas e de Uso, constantes do Regulamento do Empreendimento (Anexo B), integrante do presente Instrumento, a fim de assegurar o uso adequado dos Lotes, por seus proprietários ou quem tiver a posse, obrigando-se a respeitá-las sob pena de resolução do presente negócio.

**15.2** Nesta hipótese de rescisão, a **ALPHAVILLE** fica investida, desde já e de forma irrevogável e irretratável, e por intermédio desta cláusula mandato, dos necessários e indispensáveis poderes, para promover a averbação do cancelamento do registro da venda e do registro da alienação fiduciária em garantia junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

#### **CAPÍTULO XVI - DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA VENDA COM OU SEM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**16.1** É de responsabilidade do COMPRADOR o custeio integral referente a transferência da propriedade do(s) imóvel(is) objeto deste Instrumento, neste considerados o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, emolumentos cartorários e demais despesas documentais e operacionais. Por outro lado, a ALPHAVILLE se responsabiliza por operacionalizar a regular transferência junto ao município e pelo registro junto ao competente cartório de registro de imóveis.

**16.1.1** O COMPRADOR tem conhecimento que as custas descritas no item supra não integram o preço da presente venda e compra.

**16.2** Neste caso, como condição de validade desta compra e venda, o COMPRADOR celebra o instrumento específico (Termo de Pagamento das Custas de Transferência de Propriedade), nos termos e obrigações nele ajustados.

## CAPÍTULO XVII - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**17.1** Em garantia do pagamento do Saldo do Preço e fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o **COMPRADOR** aliena à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, o Imóvel identificado no **item II** do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

**17.1.1** Para fins de registro, as Partes atribuem o Saldo do Preço, devidamente corrigido na forma deste Contrato, se for o caso, como valor da dívida.

**17.2** A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, se houver, e permanecerá íntegra até que o **COMPRADOR** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio.

**17.3** O **COMPRADOR**, já como titular de domínio por força da compra e venda que antecede esta alienação fiduciária em garantia, declara, expressamente, que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

**17.4** Por força deste Contrato, o **COMPRADOR** cede e transfere à **VENDEDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária, obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

**17.5** O **COMPRADOR** concorda e está ciente que, independentemente de sua prévia ciência ou anuência, nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 9.514/97, o crédito da **VENDEDORA** e/ou **ALPHAVILLE** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do Imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros e obrigações a ela inerentes.

**17.5.1** A **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE**, seus cessionários ou sucessores, poderá, a qualquer tempo, emitir Letra de Crédito Imobiliário ou Cédula de Crédito Imobiliário, como título representativo da presente garantia e, ainda, utilizá-la como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo ainda o crédito objeto desta garantia ser objeto de securitização.

**17.6** Como alienante, em caráter fiduciário, o **COMPRADOR** declara não estar sujeito ou incurso nas restrições e exigências constantes das Leis Orgânicas da Previdência Social.

**17.7** O **COMPRADOR** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o Imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei Federal nº 9.278/96, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário.

**17.7.1** Na hipótese dos adquirentes serem casados, ficará sem efeito o item supra.

**17.8** Mediante o registro da alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA** sobre o Imóvel.

**17.8.1** Obriga-se o **COMPRADOR**, após a celebração do presente instrumento, a manter, conservar e guardar o Imóvel, a ele incumbindo pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições, incluindo as taxas associativas, se houver, ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel ou que seja inerente à garantia.

**17.8.2** Se, eventualmente, a **VENDEDORA** pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel ou à garantia, o **COMPRADOR** deverá reembolsá-la na forma prevista neste Contrato.

**17.8.3** Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o **COMPRADOR** deseje efetuar, a suas exclusivas expensas, integrará o Imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial, mas somente

poderão ser executadas observadas as regras e limitação previstas neste Contrato.

**17.8.4** O **COMPRADOR**, quando possuidor direto do Imóvel, poderá locá-lo a terceiros, obrigando-se, sob pena de vencimento antecipado da dívida, a incluir no contrato de locação correspondente que o locatário tem ciência inequívoca quanto:

- a) à propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA**;
- b) ao fato de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) integrar, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão;
- c) ao direito de eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza) somente poderá ser pleiteado perante o **COMPRADOR**, como locador;
- d) à sua sujeição aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no art. 30, a Lei Federal nº 9.514/97, independentemente de sua intimação ou citação;
- e) à inexistência de seu direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA** e/ou a alienação do Imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial;
- f) na eventualidade da não anuência à locação pela **VENDEDORA**, como proprietária fiduciária, esta e seus sucessores não estarão obrigados a respeitar a locação;
- g) à existência das restrições, conforme para uso e ocupação do Imóvel, nos termos deste Contrato e do Anexo B.

**17.8.5** Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **VENDEDORA**, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da credora.

**17.8.6** O **COMPRADOR**, sempre que lhe for solicitado, deverá entregar à **VENDEDORA** cópia do contrato de locação.

**17.9** O **COMPRADOR** tem ciência que não poderá ceder as obrigações e/ou direitos insertas no presente Contrato, exceto quando expressamente autorizado pela **VENDEDORA**, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores pelo inteiro cumprimento das obrigações assumidas no presente.

**17.9.1** Obriga-se o **COMPRADOR** a não ceder, emprestar, alienar ou prometer vender o Imóvel, oferecido em garantia, sem o expresse consentimento da **VENDEDORA**.

**17.10** No prazo de trinta (30) dias, a contar da data da liquidação da dívida, exibição dos recibos de pagamento e solicitação, por escrito, do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** fornecerá o respectivo termo de quitação.

**17.11** À vista deste termo de quitação, o **COMPRADOR** deverá providenciar, às suas expensas, a averbação de cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do **COMPRADOR** a plena propriedade do Imóvel.

**17.12** Considerando a alienação fiduciária em garantia, o **COMPRADOR**, por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o Imóvel, que por, tal razão, não é penhorável.

## CAPÍTULO XVIII - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

**18.1** O inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste Contrato, que não tenha sido objeto de estipulação específica, dará direito, à **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE**, mediante aviso extrajudicial, de haver do **COMPRADOR** perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, acrescidos de juros de mora de um por cento (1%) ao mês, despesas administrativas de cobrança, custas e honorários de advogado, estes à razão de vinte por cento (20%) do valor da condenação.

**18.2** A mora do **COMPRADOR** no pagamento das parcelas ou prestações do Preço convencionadas neste Contrato o sujeitará às seguintes estipulações penais específicas, cumulativas com outras penalidades previstas neste Contrato:

a) pagamento de juros de mora de um por cento (1%) ao mês, calculado dia a dia;

b) ao pagamento da multa moratória incidente sobre o valor da dívida vencida e não paga, no percentual estabelecido em lei, qual seja, dois por cento (2%), encargo esse, e também o da letra “a”, acima, que incidirá sobre os valores das parcelas em atraso, atualizados monetariamente com base no IPCA/IBGE, conforme os seguintes critérios:

b.1) quando o pagamento ocorrer além do dia do vencimento da parcela, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da parcela será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de um trinta avos (1/30) da variação percentual do índice-principal eleito neste Contrato, do segundo mês anterior ao vencimento da obrigação;

b.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao mês do dia do vencimento da parcela, o valor desta será atualizado monetariamente até igual dia do mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária prevista neste Contrato. A partir daí e até o dia em que o pagamento for realizado os seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na alínea “b.1” anterior;

b.3) na hipótese da inaplicabilidade do índice acima pactuado, passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade;

(i) Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), da Fundação Getúlio Vargas;

(ii) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“INPC”), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

c) pagamento referente às despesas com expedientes para notificação para purga de mora, inclusive emolumentos, bem como, se for o caso, com a publicação de editais e honorários advocatícios.

**18.2.1** A mora do **COMPRADOR** caracterizar-se-á pelo simples não pagamento, na data de seu vencimento, de qualquer obrigação decorrente deste Contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.

**18.3** No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, observado o vencimento antecipado da dívida (item 19.8, letra “a”), de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei Federal nº 9.514/97, o **COMPRADOR** será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

**18.4** O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

**18.5** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela **VENDEDORA**, ou seu cessionário, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo **COMPRADOR** ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita pessoalmente ao **COMPRADOR**, ou seu cessionário, ou a seu representante legal ou ao

procurador regularmente constituído;

c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;

c.2) se o destinatário da intimação se recusar a recebê-la, o Oficial certificará o fato, fazendo incidir os mesmos efeitos da intimação entregue.

**18.6** Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo, à **VENDEDORA** ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Oficial de Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à **VENDEDORA** as importâncias recebidas do **COMPRADOR**, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo **COMPRADOR** ao Oficial em dinheiro ou por intermédio de cheque administrativo.

**18.6.1** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo **COMPRADOR** juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis.

**18.7** Na hipótese de o **COMPRADOR** deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da **VENDEDORA**, nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97.

**18.8** O Saldo do Preço vencer-se-á antecipadamente, cabendo a execução da presente garantia, sendo facultado à **VENDEDORA** exigi-lo em sua totalidade, acrescido de atualização monetária, juros e demais encargos, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e, ainda nos seguintes eventos:

a) se o **COMPRADOR** não pagar qualquer parcela do preço;

b) o **COMPRADOR** deixar de cumprir pontualmente qualquer obrigação assumida neste Contrato;

c) em caso de concurso de credores ou insolvência do **COMPRADOR**;

d) se ocorrer cessão ou transferência pelo **COMPRADOR** de seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, sem a prévia e expressa autorização da **VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE**, ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do Imóvel, ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for;

e) se o **COMPRADOR**, sem o consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, no todo ou em parte, constituir sobre o Imóvel oferecido em garantia outros ônus reais;

f) se o **COMPRADOR**, após sua imissão na posse na forma do Capítulo XXI, não mantiver o Imóvel objeto da garantia em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;

g) se o **COMPRADOR** executar no Imóvel benfeitorias, acessões e melhoramentos sem observar as regras do presente Contrato e/ou da legislação aplicável;

h) se contra o **COMPRADOR** for movida qualquer ação ou execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo afete o Imóvel dado em garantia, no todo ou em parte;

i) se forem prestadas informações ou declarações falsas ou praticar infração de qualquer cláusula do presente Contrato;

j) se o **COMPRADOR** deixar de pagar, nas épocas próprias, todos os impostos, taxas associativas (se houver), multas, ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair, direta ou indiretamente sobre o Imóvel dado em garantia ou deixar de apresentar à **VENDEDORA**, quando solicitado, os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas nesta alínea;

k) se for desapropriado o Imóvel objeto da garantia;

l) se houver uso indevido do Imóvel;

m) se o **COMPRADOR** abandonar o Imóvel;

n) se o **COMPRADOR** não substituir ou reforçar a garantia em até sessenta (60) dias, contados da solicitação da **VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE** sobre eventual deterioração e desvalorização do Imóvel;

o) se, por dolo ou culpa do **COMPRADOR**, não for possível o registro da alienação fiduciária no Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim - SP, em até 30 dias, contados desta data.

**18.8.1** No caso de vencimento antecipado, o **COMPRADOR** deverá liquidar a totalidade de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste Contrato no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do evento que acarretou o vencimento antecipado.

**18.9** Na hipótese de desapropriação do Imóvel, total ou parcial, a **VENDEDORA**, como sua proprietária resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e previa indenização paga pelo poder expropriante, até o limite de seu crédito.

**18.9.1** Se a indenização for:

a) superior ao valor da dívida, tal como definido neste Contrato, a importância que sobejar será entregue ao **COMPRADOR**; e

b) inferior ao valor da dívida, esta somente será considerada extinta com o pagamento do saldo devedor que ainda remanesecer.

## **CAPÍTULO XIX - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**19.1** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a **VENDEDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, promoverá público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicial;

b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste Contrato e indicado no item 3.1, do Quadro Resumo, devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE partir da presente data até o dia da efetivação do leilão;

c) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior àquele estipulado no item anterior, realizar-se-á o segundo público leilão, dentro dos quinze (15) dias subsequentes, contados da data do primeiro público leilão, devendo o Imóvel ser ofertado pelo valor da dívida;

d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária;

e) a **VENDEDORA**, já como sua titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do Imóvel ao licitante vencedor.



**19.2** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) o valor do Imóvel é aquele estabelecido pelas Partes no item 3.1 do Quadro Resumo, aqui incluído o valor das benfeitorias (necessárias, úteis e voluptuárias), presentes ou futuras, executadas às expensas do **COMPRADOR**, sendo aquele atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do **COMPRADOR** a partir da presente data até a da realização do público leilão (primeiro ou segundo);

b) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor do saldo devedor do **COMPRADOR**, nele incluídas as parcelas atualizadas monetariamente até o dia do leilão, se for o caso, e acrescidas das penalidades moratórias previstas neste Contrato e despesas abaixo elencadas;

b.2) os valores referentes aos tributos e taxas irrecuperáveis, devidos, vencidos e não pagos pelo **COMPRADOR**, exemplificativamente o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), tarifas de água, energia elétrica, despesas condominiais, multas de qualquer ordem, custas cartorárias, notificações, editais e baixas de registro, despesas com marketing e honorários advocatícios, além dos encargos moratórios decorrentes.

b.3) caso o **COMPRADOR** tenha se imitado na posse do Imóvel, será descontada uma taxa de fruição do imóvel, correspondente a dois por cento (2%) do valor do Imóvel por mês, calculado proporcionalmente ao tempo de permanência do **COMPRADOR** no Imóvel;

b.4) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **COMPRADOR**, se for o caso, a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições à **VENDEDORA** ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.5) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **VENDEDORA**, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do **COMPRADOR**;

b.6) despesas intimação do **COMPRADOR**, publicação dos editais do leilão extrajudicial, e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou lance vencedor, se houver;

b.7) valores eventualmente dispendidos pela **VENDEDORA**, a título de mútuo, para pagamento do imposto de transmissão incidente sobre a transferência da propriedade objeto do presente contrato e de responsabilidade do **COMPRADOR**;

**19.3** Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do Imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, nos termos do §4º do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR** a importância que sobejar, como adiante estipulado.

**19.4** No segundo leilão:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente Contrato, hipótese em que, nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, nos termos do §4º do artigo 27 da Lei Federal n.º 9.514/97, a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR** a importância que sobejar, como adiante disciplinado;

b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente Contrato, caso em que a dívida perante a **VENDEDORA** será considerada extinta e exonerada a **VENDEDORA** da obrigação de restituição ao **COMPRADOR** de qualquer quantia a que título for, nos termos do §5º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97;

b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR** termo de extinção da obrigação.

**19.4.1** Também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante.

**19.5** Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias.

**19.5.1** O disposto no item 19.5 importará em recíproca quitação, não se aplicando a parte final do art. 1.219 do Código Civil.

**19.6** A **VENDEDORA** e/ou a **ALPHAVILLE** manterá, em seus escritórios, à disposição do **COMPRADOR**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro ou segundo).

**19.7** No dia subsequente à consolidação da propriedade, se já tiver sido imitido na posse, o **COMPRADOR** deverá restituir o Imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **VENDEDORA**, ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, da penalidade diária acima estipulada, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

a) de todas as despesas de utilização, despesas condominiais, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;

b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, se for o caso.

**19.8** Não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a **VENDEDORA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel em leilão, poderá requerer, nos termos do artigo 30 da Lei Federal n.º 9.514/97, a reintegração de sua posse, sendo concedida, liminarmente, a ordem judicial de desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA**, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

**19.9** O **COMPRADOR** TEM CIÊNCIA INEQUÍVOCA DE QUE, NOS TERMOS DA LEI 9.514/97, NÃO HÁ NECESSIDADE DE SUA INTIMAÇÃO PESSOAL DAS DATAS DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS, RAZÃO PELA QUAL, SE HOUVER INTERESSE, DEVERÁ ACOMPANHAR A PUBLICAÇÃO DOS EDITAIS OU SOLICITAR, POR ESCRITO, INFORMAÇÕES JUNTO A **VENDEDORA** OU **ALPHAVILLE**, SEM PREJUÍZO, EVIDENTEMENTE, DA CONTINUIDADE PLENA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

**19.10** O **COMPRADOR** TEM CIÊNCIA DE QUE, NA HIPÓTESE DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEQUINTE DA LEI FEDERAL Nº 9.514/97, O AJUSTE (RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS) ENTRE FIDUCIANTE E FIDUCIÁRIO É FEITO NOS TERMOS DO ART. 27, §4º, DA LEI FEDERAL nº 9.514/97 E NÃO CONFORME GENÉRICA DISPOSIÇÃO DO ARTIGO 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

## **CAPÍTULO XX - DA POSSE**

**20.1** O **COMPRADOR** será considerado imitido na posse do Imóvel na data de postagem da comunicação enviada pela **ALPHAVILLE** ou **VENDEDORA** quanto à conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento (item 21.4).

**20.2** Ainda que imitido na posse, o **COMPRADOR** apenas poderá executar benfeitorias, acessões e melhoramentos no Imóvel, desde que observadas as seguintes regras:

a) sejam respeitadas as normas e legislações vigentes, inclusive aquelas estabelecidas no Regulamento do empreendimento (ANEXO B) com a prévia aprovação do seu projeto na forma estabelecida.

b) não sejam de qualquer forma prejudicadas as obras de implantação da infraestrutura do empreendimento;

c) não faça aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que prejudiquem os terrenos vizinhos;

d) se necessário for, permita a passagem das tubulações de água e esgoto pelo Imóvel objetivado pelo presente Contrato, e/ou o escoamento das águas pluviais dos imóveis vizinhos, quando a conformação do(s) terreno(s) assim exigir;

e) mantenha o Imóvel objetivado pelo presente em perfeito estado de limpeza e higiene, inclusive a via pública defronte ao terreno objetivado pelo presente Contrato;

f) respeitar as divisas do Imóvel, já que o terreno lhe será entregue perfeitamente demarcado com piquetes, mantendo tais divisas vivas, não construindo sobre terrenos confinantes, ou mesmo demolindo, às suas custas exclusivas, muros, paredes, cercas e demais construções que haja executado fora do terreno objetivado pelo presente contrato;

g) não lançar, nem permitir que seja lançado lixo, detritos ou entulhos do Imóvel nos demais lotes, vias de circulação ou áreas e espaços livres;

h) aprovar seu projeto arquitetônico perante a **ALPHAVILLE** e, em seguida, junto à Prefeitura Municipal de Votorantim - SP, sendo requisitos essenciais para ter seu projeto liberado para construção pela **ALPHAVILLE**:

(i) apresentação da certidão da matrícula do Imóvel já em seu nome (venda e compra quitada) ou com registro do instrumento de venda e compra com alienação fiduciária, a depender da forma de aquisição;

(ii) caso o projeto preveja sua implantação em mais de um lote, deverá obter previamente a respectiva unificação perante a Municipalidade e perante o Registro de Imóveis competente;

(iii) caso o projeto preveja a implantação em mais de um lote, os recuos deverão estar em consonância com o tamanho dos lotes unificados, conforme estabelecido no Regulamento do Empreendimento (ANEXO B);

(iv) tenha registrado o instrumento de venda e compra quitada ou com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel.

**20.3 O COMPRADOR** assume todas as obrigações relativas a impostos, inclusive IPTU, taxas, tarifas, contribuições de melhoria ou qualquer tributo ou despesa que incida ou que venha a incidir sobre o Imóvel, a partir da data de entrega do empreendimento, mesmo que seus lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE** ou de terceiros, bem como se compromete a cumprir todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelo Poder Público, no âmbito federal, estadual e municipal, e pelas empresas concessionárias de serviços públicos.

**20.4 O COMPRADOR** se obriga a providenciar, dentro do prazo máximo de sessenta (60) dias, contados da data de entrega do empreendimento, a solicitar a alteração de titularidade da inscrição do Imóvel para seu nome junto à Prefeitura Municipal, devendo apresentar à **ALPHAVILLE** o respectivo documento comprobatório da inscrição, sob pena de inadimplemento contratual, a fim de que os respectivos avisos ou carnês de pagamento sejam lançados e expedidos em nome do **COMPRADOR** e em seu endereço.

**20.4.1** Fica facultado à **VENDEDORA** ou à **ALPHAVILLE** providenciar a inscrição imobiliária prevista no item anterior, caso o **COMPRADOR** não tome tal providência no prazo do item 20.4. Nesta hipótese, o **COMPRADOR** ficará obrigado a ressarcir à **VENDEDORA** ou à **ALPHAVILLE** as despesas pagas, atualizadas monetariamente.

**20.5** Se constatada pela **VENDEDORA** ou pela **ALPHAVILLE** a existência de parcelas de aludidos tributos não pagas pelo **COMPRADOR** e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE** a faculdade de efetuar o pagamento do respectivo tributo, bem como cobrar do **COMPRADOR** de imediato o montante total dessa dívida, desde que relativas às parcelas referentes ao imposto desde a data da assinatura do Recibo de Sinal, que será líquida e certa, corrigida monetariamente de acordo com o IPC-A, acrescida de juros moratórios de um por cento (1%) ao mês, ou fração, e da multa de dois por cento (2%) sobre o valor em atraso, ou o maior percentual admitido em lei, a contar da data do pagamento realizado pela **VENDEDORA** ou pela **ALPHAVILLE** em benefício do **COMPRADOR** que deixou de cumprir obrigação contratual.

**20.6** Independente do estipulado nos itens anteriores, caso a **VENDEDORA** ou a **ALPHAVILLE** venha a sofrer

qualquer tipo de ação relativa a tributos incidentes sobre o Imóvel, correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas que forem despendidas pela **ALPHAVILLE** para resguardo de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, estabelecidos em vinte por cento (20%) do valor do débito, devidamente atualizado monetariamente.

## **CAPÍTULO XXI - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

**21.1** Serão implantadas no Loteamento as obras de infraestrutura conforme Projeto aprovado pela Prefeitura de Votorantim/SP e melhoramentos de acordo com o Memorial Descritivo das Obras (ANEXO C).

**21.1.1** O **COMPRADOR** está ciente de que o sistema de esgotamento sanitário e de água potável que atenderá o empreendimento, será mantido e operado por concessionárias públicas ou empresas homologadas que detém a competente permissão municipal para o exercício da mencionada função.

**21.1.2** O **COMPRADOR** está ciente de que é de responsabilidade da **ASSOCIAÇÃO** a manutenção dos lançamentos de drenagem em curso hídrico existente, afluente do Ribeirão das Pedras, conforme atividades descritas no Regulamento do empreendimento.

**21.1.3** O **COMPRADOR** está ciente de que está obrigado a solicitar às concessionárias públicas ou empresas homologadas as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas no **LOTEAMENTO**, não sendo autorizada a execução de fossa séptica nem ligação sem previa autorização dessa concessionária.

**21.2** Conforme cronograma aprovado junto ao município de Votorantim/SP, as obras de infraestrutura devem ser realizadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período, contados a partir da emissão do Alvará de Licença 388-2025-VOT-LOT-R1, datado de 21 de janeiro de 2026, **NO ENTANTO, a entrega física do lote ao COMPRADOR ocorrerá no prazo de 39 (trinta e nove) meses, contados a partir do lançamento do empreendimento ao público, ocorrido em junho de 2026, observada a carência de cento e oitenta (180) dias (“Prazo de Carência”). Ainda, o Prazo Estimado de Obra poderá ser adiantado em até cento e oitenta (180) dias e, conseqüentemente, antecipadas as demais providências previstas no presente instrumento.**

**21.3** Ainda, o Prazo Estimado de Obra poderá ser adiantado em até cento e oitenta (180) dias e, conseqüentemente, antecipadas as demais providências previstas no presente instrumento.

**21.4** As Partes estabelecem que o Loteamento será tido como entregue e o prazo de obra cumprido na data da comunicação e/ou da data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento,

**21.5** O prazo estimado para conclusão das obras do Loteamento, incluindo o Prazo de Tolerância, poderá ser dilatado em casos fortuitos ou motivos de força maior, tais como: (a) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução das obras; (b) demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”; (c) estado de guerra ou perturbação da ordem pública; (d) chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, divulgado por órgão independente; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; (e) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; (f) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando afetar o andamento das obras; (g) falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; (h) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; (i) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por adquirentes; (j) Ações Cíveis Públicas que eventualmente venham a questionar a aprovação do empreendimento, ainda que a **VENDEDORA** tenha percorrido todos os trâmites legais necessários para a aprovação do mesmo. Em todos os casos supracitados, entre outros, prorrogar-se-á o Prazo Estimado de Obra, incluindo o Prazo de Tolerância, e entrega do Imóvel, mesmo quanto à tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de

retardamento causado por tais eventos, além dos dias necessários para retomada das obras.

**21.6** A prorrogação do Prazo Estimado de Obra, na forma do item 21.5, acima, não desobriga o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento das parcelas do Preço que vencerem durante o período.

**21.7** É vedado ao **COMPRADOR** ou pessoa por ele indicada:

a) interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados da **VENDEDORA**, ou de terceiros por ela contratados, bem como mestre-de-obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;

b) executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no Imóvel, sem expressa autorização da **VENDEDORA**.

**21.8** Caso a **ALPHAVILLE/VENDEDORA** não conclua as obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO** até o término do prazo de tolerância, e, não tendo ocorrido a prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, será aplicada à **ALPHAVILLE**, uma única vez, multa compensatória de 1% (um por cento), calculado sobre o valor pago pelo **COMPRADOR**. **As Partes declaram e reconhecem a referida multa como pré fixação de indenização por perdas e danos e lucros cessantes, renunciando o COMPRADOR, no exercício de seu livre direito de contratar e segundo o princípio da autonomia da vontade, a qualquer outra multa ou indenização.**

**21.9** O valor da multa acima será compensado com os créditos futuros caracterizados pelas parcelas ainda em aberto, sendo que o eventual excedente será pago em até 12 (doze) parcelas pela **ALPHAVILLE/VENDEDORA**, não podendo ser exigido da **ALPHAVILLE/VENDEDORA** qualquer outra quantia, a que título for.

## **CAPÍTULO XXII - DO LOTE**

**22.1** O **COMPRADOR** deverá certificar-se, por meio de profissional habilitado, no prazo de até 02 (dois) meses, contados da data de sua imissão na posse (item 21.4), sobre a existência e correta posição dos marcos demarcatórios do Imóvel, tendo em vista que eles estão expostos a várias situações (tais como, por exemplo, rodas de veículos, escavações próximas, terraplanagem, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrendo essas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferência antes da utilização definitiva.

**22.1.1** O **COMPRADOR** se obriga a realizar levantamento planialtimétrico de seu lote para garantir que a elaboração de seus projetos e a respectiva construção estejam de acordo com o descrito na matrícula de seu imóvel.

**22.2** Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (Artigo 500, Parágrafo Primeiro do Código Civil), isto é, 1/20 da extensão total enunciada na metragem do Imóvel, deverá ser acusada pelas Partes no prazo máximo de dois (02) meses, contados da data de imissão do **COMPRADOR** na posse, devendo ser compensada tanto em relação à **VENDEDORA** como em relação ao **COMPRADOR**, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, sendo que esta compensação se dará sempre com o devido pagamento à vista de dito valor em pecúnia.

**22.2.1** Após o prazo de dois (02) meses, previsto acima, não caberá às Partes ora contratantes qualquer reclamação ou direito à compensação por diferença de área.

**22.3** O **COMPRADOR** está ciente de que está obrigado a solicitar às concessionárias públicas as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas no Loteamento, não sendo autorizada a execução de poço freático e/ou fossa séptica.

**22.4** O **COMPRADOR** está ciente de que a implantação, manutenção e reparos das calçadas serão de sua exclusiva responsabilidade, por ocasião das obras de edificação sobre o lote.

## **CAPÍTULO XXIII - DA ASSOCIAÇÃO**

**23.1** A **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** constituíram uma associação civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, para atuar em favor de seus associados, denominada **ASSOCIAÇÃO PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA** (“**ASSOCIAÇÃO**”), cujo estatuto será devidamente registrado no Cartório de Pessoas Jurídicas de Votorantim - SP.

**23.1.1** O estatuto é parte integrante do presente Contrato como ANEXO A.

**23.2** A **ASSOCIAÇÃO** é composta por seus associados fundadores e pelos titulares de direitos dos lotes integrantes do Loteamento, chamados de associados contribuintes.

**23.3** A finalidade da **ASSOCIAÇÃO** consiste, dentre outras, na defesa e na preservação de direitos e interesses coletivos ou difusos, de qualquer natureza, dos moradores do Loteamento, promovendo, por si ou por terceiros que contratar e nomear, a preservação das características do Loteamento, zelando por sua adequada utilização e a prestação de serviços em prol de seus Associados, tanto os serviços necessários, como os de comodidade.

**23.4** A filiação dos titulares de direitos dos lotes à **ASSOCIAÇÃO** é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses comuns dos moradores do Loteamento, razão pela qual, neste ato, o **COMPRADOR** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, dentre outros:

a) a pagar as contribuições ordinárias mensais de manutenção, para que a **ASSOCIAÇÃO** possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessárias e básicas à consecução de sua finalidade;

b) a pagar as contribuições extraordinárias aprovadas nos termos do referido estatuto;

c) guardar e respeitar o estatuto da associação e suas atualizações, e seus regulamentos, transmitindo obrigatoriamente tais obrigações ao novo adquirente, promitente cessionário, em caso de alienação, a qualquer título, inclusive sucessão, obrigando-se à inclusão desta condição no respectivo contrato.

**23.4.1** O **COMPRADOR** assume todas as obrigações relativas **ASSOCIAÇÃO** a partir da sua imissão na posse do Imóvel.

**23.5** Assim, na qualidade de adquirente do Imóvel, o **COMPRADOR** declara estar ciente de sua imediata filiação, neste ato, à referida **ASSOCIAÇÃO**.

**23.5.1** No caso de cessão do presente Contrato, venda ou alienação do Imóvel, a qualquer título, o cessionário ou sucessor tornar-se-á automaticamente associado da **ASSOCIAÇÃO**, condição esta que é inerente à situação de titular de lote do Loteamento.

**23.5.2** Não obstante a situação acima, o **COMPRADOR** obriga-se a transcrever em tais instrumentos a existência da **ASSOCIAÇÃO** e de suas obrigações sociais, inclusive do pagamento de contribuições, transferindo-as ao novo adquirente do Imóvel. O não cumprimento do disposto nesse item implicará na responsabilidade solidária do cedente pelas obrigações incorridas ou a incorrer, perante a **ASSOCIAÇÃO**.

**23.5.3** O **COMPRADOR** tem ciência de que o lote faz parte do complexo “Parque Alphaville”, e que a **ASSOCIAÇÃO PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA** foi constituída para promover a administração geral de todos os residenciais integrantes do empreendimento, bem como as áreas localizadas fora do fechamento dos residenciais, mas que fazem parte do projeto aprovado, através da manutenção, limpeza, vigilância e conservação das áreas principais e dos acessos aos empreendimentos, áreas de recreações públicas, lagos, parque, além da implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios, sempre em caráter suplementar aos serviços públicos prestados pela municipalidade e demais órgãos públicos.

## **CAPÍTULO XXIV - DAS LEIS E REGULAMENTOS**

**24.1** O **COMPRADOR** deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e

posturas que devam ser observadas.

**24.2 O COMPRADOR** responde por todo e qualquer acidente, de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando, por exemplo, poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por ocupar terreno diverso do que adquiriu.

**24.3 A VENDEDORA e a ALPHAVILLE** estabeleceram para os lotes do Empreendimento, as restrições urbanísticas e construtivas constantes do Regulamento do Empreendimento (ANEXO B), integrante do presente Contrato, para assegurar o uso adequado dos lotes, por seus proprietários e seus sucessores ou quem tiver a posse.

**24.4 O COMPRADOR** declara-se ciente e de acordo com tais restrições, obrigando-se a respeitá-las como condição do presente negócio.

**24.4.1 O COMPRADOR** obriga-se a informar, no respectivo instrumento de transferência, aos seus sucessores, a qualquer título, sobre a existência das restrições e do Regulamento do empreendimento. O não cumprimento do disposto nesse item implicará na responsabilidade solidária do **COMPRADOR** pelas obrigações descumpridas por seu(s) sucessor(es).

## **CAPÍTULO XXV - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

**25.1** Enquanto houver saldo do preço a pagar, o **COMPRADOR** somente poderá ceder, ou, por qualquer outra forma, transacionar o direito real de aquisição sobre o Imóvel, ou onerá-lo, a qualquer título, desde que:

- a) esteja em dia com as obrigações ora assumidas, inclusive com os pagamentos de impostos, taxas e despesas incidentes sobre o Imóvel;
- b) o cessionário sub-rogue o **COMPRADOR** em todas as obrigações assumidas neste Contrato;
- c) haja concordância e intervenção, por escrito e prévia, da **VENDEDORA** e da **ALPHAVILLE**, nos termos do art. 29, da Lei Federal nº 9.514/97;
- d) conste no instrumento de cessão de seu direito real de aquisição que o cessionário se obriga a promover a atualização cadastral dos dados perante a Prefeitura Municipal, em até sessenta (60) dias da assinatura do respectivo instrumento;
- e) conste no instrumento de cessão que o cessionário se obriga a promover o respectivo registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, em até trinta (30) dias da assinatura do respectivo instrumento;
- f) tenha sido efetuado o pagamento do ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis).

**25.1.1** Caso o **COMPRADOR** ceda os seus direitos oriundos do presente Contrato sem a anuência da **VENDEDORA** e da **ALPHAVILLE** ou enquanto não registrado o instrumento de cessão, o **COMPRADOR** permanecerá como responsável solidário em relação a todas as obrigações previstas neste Contrato.

**25.2** Considerando que a cessão de direitos e obrigações facultada ao **COMPRADOR** gera custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes, o **COMPRADOR** pagará, por ocasião da cessão, à **VENDEDORA/ALPHAVILLE**, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), referente aos custos administrativos.

**25.3** A cessão de direitos é tributada pelo ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), cujo imposto deve ser recolhido a cada cessão realizada. O **COMPRADOR** desde já se declara responsável solidário para com o(s) eventuais cessionário(s) pelo recolhimento do imposto, bem como tem ciência e concorda, desde já, que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** não outorgarão instrumento definitivo diretamente sem que seja(m) mencionada(s) a(s) cessão(ões) anterior(es), cujo fato gerador originou a obrigatoriedade do recolhimento de ITBI.

**25.4** Contra a celebração do instrumento de cessão de direitos, o **COMPRADOR** deverá apresentar à **VENDEDORA** ou à **ALPHAVILLE** cópia do comprovante de recolhimento do ITBI acima mencionado.

**25.5** Na hipótese do Imóvel ser foreiro, o recolhimento do laudêmio e da Certidão Autorizativa de Transferência - CAT (a ser obtida junto à Secretaria do Patrimônio da União), incidentes sobre a cessão realizada será de inteira responsabilidade do **COMPRADOR**, devendo apresentar respectivos comprovantes à **VENDEDORA** e/ou à **ALPHAVILLE** juntamente com o comprovante de recolhimento do ITBI, sem prejuízo de responder pelas demais despesas decorrentes da cessão, em especial, mas não se limitando, pelas despesas com emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis pertinentes.

**25.6** Fica terminantemente vedado ao **COMPRADOR** transferir parte certa e determinada do Imóvel, sob pena de rescisão deste Contrato. Fica ainda pactuado que a **VENDEDORA** não outorgará a escritura de venda e compra do Imóvel em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade.

**25.7** Todas as disposições estabelecidas neste Contrato obrigam não apenas ao primeiro e atual **COMPRADOR**, mas também a todos que venham sucedê-lo a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições específicas e gerais aqui mencionadas.

**25.8** Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e transferência de direitos e obrigações do presente Contrato correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado à **VENDEDORA** ou à **ALPHAVILLE** qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

**25.9** O cessionário dos direitos aquisitivos ficará igualmente obrigado a respeitar todas as regras pertinentes ao empreendimento.

**25.9.1** Deverá constar no instrumento de cessão que o cessionário tem pleno conhecimento acerca do empreendimento, especialmente quanto às restrições de uso e ocupação do Imóvel e sua obrigação de pagar as contribuições associativas (se houver).

## **CAPÍTULO XXVI - DOS MANDATOS**

**26.1** O **COMPRADOR** em caráter irrevogável, como condição da manutenção do presente negócio, na forma dos artigos 683 e 684 do Código Civil, nomeia e constitui a **ALPHAVILLE** sua procuradora, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para representá-lo, podendo subestabelecer em todo ou em parte:

a) em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel, no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula ad judicia, para agir em qualquer Juízo, instância ou Tribunal, devendo na hipótese de recebimento de indenização quitar o saldo do Preço do Imóvel perante **VENDEDORA** e **ALPHAVILLE**;

b) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários para modificação do projeto e/ou rerratificação do Empreendimento.

c) autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, para obtenção de financiamento e/ou securitização dos recebíveis, se necessário;

d) perante a Municipalidade e demais órgãos para fins de alteração cadastral do IPTU;

e) para fins de alteração cadastral, perante concessionárias públicas e/ou órgãos competentes; e também a fim instituir servidões que se fizerem necessárias à implantação do empreendimento e que venham a atingir os recuos ou afastamentos do Imóvel

**26.2** Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos objeto do presente Contrato, os poderes ora constituídos deverão ser igualmente conferidos pelos respectivos cessionários.



## CAPITULO XXVII - DAS CONDIÇÕES GERAIS

27.1 O presente Contrato torna sem efeito quaisquer outros impressos ou documentos eventualmente assinados, destituídos assim, de força probante ou efeito jurídico, não podendo ser invocados para eventual alteração do ora pactuado pelas Partes.

**27.2 O presente Contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, não comportando renúncia, arrependimento ou desistência de qualquer das Partes, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.**

27.3 Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **COMPRADOR** constante no **Capítulo I**, do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

27.4 Sempre que a **ALPHAVILLE** tiver que adotar medidas judiciais provocadas pelo inadimplemento do **COMPRADOR**, ou para fazer valer quaisquer dos direitos decorrentes deste contrato, ficará o **COMPRADOR** responsável pelo pagamento de custas processuais, despesas administrativas, multas especificadas neste contrato para cada caso e ainda honorários advocatícios fixados em vinte por cento (20%) sobre o valor da causa.

27.5 A **ALPHAVILLE**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do **COMPRADOR** inadimplente, retardando a seu critério tal medida, a fim de se evitar, desde logo, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora. O fato de a **ALPHAVILLE** não usar dos direitos decorrentes deste Contrato, quando do descumprimento por parte do **COMPRADOR** de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que a **ALPHAVILLE** entender de usá-los.

27.6 O **COMPRADOR** deverá comunicar à **ALPHAVILLE** por escrito, ou por meio do canal de atendimento da **ALPHAVILLE**, eventual alteração desse endereço ou a desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone a partir do recebimento da citada comunicação pela **ALPHAVILLE**.

27.7 O **COMPRADOR** concorda e está ciente de que o crédito imobiliário resultante do presente Contrato poderá sempre ser cedido ou caucionado a terceiros, no todo ou em parte, independentemente de sua anuência ou notificação.

27.7.1 O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") ou outros títulos, cuja emissão e negociação independará, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do **COMPRADOR**.

27.7.2 Na hipótese prevista no item 27.7 supra a **VENDEDORA** ou a **ALPHAVILLE**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente Contrato, informarão ao **COMPRADOR**, se for o caso, a quem deverão ser pagas as parcelas do preço.

27.7.3 Em qualquer caso de cessão ou caução, total ou parcial, pela **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE**, dos créditos oriundos do presente Contrato, operar-se-á a sub-rogação do cessionário em todos os direitos inerentes e decorrentes do presente Contrato, desde que assim avençado expressamente entre a **VENDEDORA** ou a **ALPHAVILLE** e o cessionário.

27.7.4 O **COMPRADOR** desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas.

27.8 No caso de desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, a **VENDEDORA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o eventual saldo, à disposição do **COMPRADOR**. Se a indenização for inferior à dívida, a **VENDEDORA** receberá do **COMPRADOR** a diferença correspondente.

**27.9 O COMPRADOR** se responsabiliza pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **VENDEDORA** ou pela **ALPHAVILLE**:

- a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo;
- b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos da **VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE**;
- c) veracidade das informações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;
- d) está ciente e de acordo com a comunicação aos Órgãos de Proteção ao Crédito na hipótese de impontualidade no pagamento das prestações;
- e) no caso de ser pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, não se encontra atualmente na constância de união estável.

**27.10** As Partes estabelecem que a **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** poderão manter no empreendimento suas placas e sinais, inclusive luminosos, bem como equipe de corretores enquanto tiver lotes em estoque. Após o término das vendas, deverão ser retiradas as placas e os sinais, com a exceção de eventual marco com o nome do empreendimento e da **ALPHAVILLE** e da **VENDEDORA** que venha a ser definitivamente instalado no empreendimento.

**27.11 O COMPRADOR** foi informado e concorda que as despesas pela intermediação da presente negociação, no valor indicado no Quadro Resumo, não está incluída no Preço do Imóvel, sendo que seu pagamento será realizado pelo **COMPRADOR** diretamente à corretora, sem qualquer participação da **VENDEDORA** ou da **ALPHAVILLE**.

**27.12 O COMPRADOR** declara ciência de que parte dos equipamentos do sistema de segurança do Empreendimento, poderão ser fornecidos e implementados por empresa especializada. Neste caso, o empreendimento poderá ser entregue com o contrato de prestação de serviço em vigência e a manutenção dos equipamentos e a prestação dos serviços de segurança, custeadas pela **ASSOCIAÇÃO** por meio das taxas associativas, a partir da comunicação da conclusão das obras de infraestrutura feita pela **VENDEDORA** e/ou pela **ALPHAVILLE**. Ainda, a implementação do sistema de segurança poderá ser executada de forma gradativa, acompanhando a evolução da ocupação do empreendimento pelos **COMPRADORES**, conforme plano de segurança patrimonial que será entregue à **ASSOCIAÇÃO** pela **VENDEDORA** e/ou **ALPHAVILLE**."

A **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE**, entregarão à **ASSOCIAÇÃO** um Plano Diretor De Segurança, produzido por consultoria independente com reconhecida capacidade técnica para tanto, que contém as diretrizes das melhores práticas nesse sentido, que poderá ser seguido ou não pela primeira diretoria constituída, como também por suas sucessoras. Será implantado em regime de locação através de empresa devidamente homologada por consultoria independente, os principais itens de segurança eletrônica, para início de suas atividades sociais, minimizando nesse sentido os riscos ao patrimônio e aos usuários.

## **CAPÍTULO XXVIII - CONDIÇÕES AMBIENTAIS**

**28.1 O COMPRADOR** declara ter conhecimento do regulamento ambiental (Anexo D) e dá ciência da situação física do Imóvel, bem como da possibilidade de existirem árvores no perímetro do Imóvel, e da necessidade de sua manutenção, exceto se aprovada a retirada ou alteração de lugar pelo(s) órgão(s) competente(s).

**28.2 O COMPRADOR** deverá utilizar o Imóvel obrigando-se pelo cumprimento do Regulamento Ambiental (Anexo D) e todas as disposições federais, estaduais e municipais, comprometendo-se a:

- a) manter quaisquer cursos d'água existente no Imóvel;
- b) não alterar Áreas de Preservação Permanente - APP eventualmente existente no Imóvel e/ ou área verdes do

Empreendimento;

c) não suplantar ou alterar a localização das espécies arbóreas existentes no Imóvel sem a devida aprovação pelo(s) órgão(s) competente(s), se existentes.

**28.2.1** No caso de descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas no item 28.2, o **COMPRADOR** incorrerá nas penalidades previstas neste Contrato e na legislação pertinente, sem qualquer responsabilidade à **VENDEDORA** ou à **ALPHAVILLE**.

## **CAPÍTULO XXIX - TERMO DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

**29.1** Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei nº 13.709 de agosto de 2018, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais inclusive nos meios digitais, e tem o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, fica informado que os dados fornecidos pelo **COMPRADOR** serão tratados pela **ALPHAVILLE** e a este respeito:

**29.2** A **ALPHAVILLE** na posição de Controlador de Dados Pessoais, coletará e armazenará pelo prazo necessário para o cumprimento de suas obrigações contratuais, legais e/ou regulatórias os dados pessoais dos signatários do contrato, bem como todos os dados gerados durante a plena execução deste contrato.

**29.3** Os dados pessoais serão tratados pela **ALPHAVILLE** com o único objetivo de gerenciar e administrar a relação contratual estabelecida.

**29.4** Fica também informado que derivado da relação contratual entre a **ALPHAVILLE** e o **COMPRADOR**, a **ALPHAVILLE** poderá enviar informações comerciais e promocionais dos produtos e serviços fornecidos, bem como notícias e eventos que possam ser do interesse e/ou útil ao **COMPRADOR**, por e-mail, mídias eletrônicas ou outros meios tradicionais. Se não desejar receber tais comunicações comerciais e/ou promocionais, o **COMPRADOR** poderá entrar em contato com a **ALPHAVILLE** para exercer os direitos que possui.

**29.5** O **COMPRADOR** compromete-se a fornecer dados pessoais verdadeiros, corretos e atualizados e, em caso de qualquer alteração nos dados fornecidos, estes devem ser comunicados à **ALPHAVILLE** para prosseguir com sua atualização.

**29.6** Certos dados podem ser compartilhados com Operadores de Dados Pessoais da **ALPHAVILLE** a fim de prover o produto e/ou serviço determinado no Contrato, ou ainda enviar informações comerciais e promoção de seus produtos e serviços. Essas comunicações são legitimadas com base no interesse legítimo e na relação contratual que mantém com a **ALPHAVILLE**. Se não deseja receber as informações comerciais e promoções de produtos e serviços, é possível (i) entrar em contato com a **ALPHAVILLE** e se opor às atividades de tratamento, (ii) solicitar a não utilização de seus dados pessoais para essa finalidade ou (iii) exercer seus direitos através do link próprio para esse fim nas diferentes comunicações.

**29.7** A **ALPHAVILLE** compromete-se, assinando e aceitando este documento a:

**29.8** Processar ou utilizar os dados pessoais exclusivamente para realizar a prestação dos serviços especificados acima.

**29.9** Garantir a aplicação de medidas técnicas e administrativas razoáveis e apropriadas aptas a garantir um nível de segurança adequado.

**29.10** Manter o dever de sigilo, em consonância com a lei, quanto aos dados pessoais em sua responsabilidade, mesmo após o término do relacionamento contratual, bem como a garantir que os demais agentes de tratamento se comprometam por escrito a manter a confidencialidade dos dados pessoais tratados.

**29.11** Por fim, a **ALPHAVILLE** informa ao **COMPRADOR** que seu Encarregado de Dados Pessoais estará acessível através do endereço de e-mail: dpo@alphaville.com.br.

## CAPÍTULO XXX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**30.1** A eficácia do presente negócio, ainda que devidamente celebrado, está condicionada aos seguintes requisitos:

- (i) Efetivação do faturamento do pagamento da primeira parcela/ato/sinal;
- (ii) Aprovação da análise de crédito em nome do **COMPRADOR**.

**30.2** A análise de crédito à ser efetivada pela **ALPHAVILLE** será considerada tacitamente aprovada, se decorridos 30 (trinta) dias contados da celebração do presente instrumento sem qualquer contato ou formalização da **ALPHAVILLE** denunciando a ineficácia do presente negócio.

**30.3** Caso a análise de crédito não seja aprovada, a **ALPHAVILLE** assume a responsabilidade em proceder à devolução integral do(s) boletos) ou dos valores efetivamente depositados, relativo(s) a presente venda e compra, bem como referente as remuneração dos serviços de intermediação, sem qualquer aplicação de correção, juros ou indenização ao **COMPRADOR**.

**30.4** O **COMPRADOR** concorda que a partir da denúncia de qualquer das condições citadas no item supra, o imóvel objeto deste contrato restará totalmente liberado para imediata comercialização.

**30.5** As Partes autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder ao registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais, arcando o **COMPRADOR** com todos os custos decorrentes.

**30.5.1** A **VENDEDORA** poderá providenciar o registro do presente Contrato junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, sendo que, nesta hipótese, o **COMPRADOR** ficará obrigado a ressarcir à **VENDEDORA** as despesas pagas, atualizadas monetariamente.

**30.6** Para a solução amigável de eventuais conflitos relacionados a este Contrato, o **COMPRADOR** poderá dirigir seu pedido ou reclamação à Central de Atendimento da **ALPHAVILLE**.

**30.7** **COMPRADOR** declara e garante à **VENDEDORA** e à **ALPHAVILLE** expressamente e sob responsabilidade civil e criminal que:

a) sempre observou e cumpriu, e se compromete a sempre observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção (inclusive mas não somente, Lei Federal n.º 12.846, de 1.º de agosto de 2013, quando se tratar de pessoa jurídica), e contra a lavagem de dinheiro (Lei Federal n.º 9.613, de 03 de março de 1998, com alterações trazidas pela Lei Federal n.º 12.683, de 09 de julho de 2012), e demais leis, instruções e regulamentações aplicáveis à anticorrupção e lavagem de dinheiro e terrorismo (em conjunto “Leis Anticorrupção”);

b) não está envolvido ou irá se envolver (por seus representantes, empregados ou administradores, se pessoa jurídica), direta ou indiretamente, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando ainda que não foi citado ou intimado em (e não tem conhecimento sobre a existência de) qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial em que possa estar envolvidos relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

c) não se encontra (ou seus representantes, empregados ou administradores, se pessoa jurídica) (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listado em alguma entidade governamental, tampouco conhecido ou suspeito de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) banido ou impedido, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental em razão de acusação de corrupção ou suborno;

d) direta ou indiretamente (ou seus representantes, empregados ou administradores, se pessoa jurídica), não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiada ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios;

e) os recursos para pagamento do preço do Imóvel, qualquer que seja seu local de origem, são legítimos e declarados às autoridades tributárias competentes e não decorrem, direta ou indiretamente, de qualquer atividade ilícita, de evasão de divisas, de sonegação de impostos, de violação das Leis Anticorrupção, de lavagem de dinheiro, de tráfico de drogas e/ou de terrorismo.

**30.7.1** O **COMPRADOR** declara na Ficha Cadastral da **ALPHAVILLE** ser ou não pessoa politicamente exposta, conforme Lei Federal n.º 9.613, de 03 de março de 1998, e à Resolução nº 16 do Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF.

**30.7.2** O **COMPRADOR** declara e desde já aceita que a **VENDEDORA** e **ALPHAVILLE** prestem todas as informações necessárias e obrigatórias determinadas pelas Leis Anticorrupção e/ou demais leis, instruções e/ou regulamentações aplicáveis, deste negócio e acerca dos dados cadastrais do **COMPRADOR**, a todo e qualquer órgão e/ou autoridade competente, tais como, Conselho de Controle de Atividades Financeiras- COAF, Banco Central do Brasil, Receita Federal do Brasil, etc.

Fica eleito, nos termos da lei, o foro de Votorantim - SP, para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do presente Contrato.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente na presença das duas (02) testemunhas abaixo.

Votorantim/SP , Segunda-feira, 22 de Junho de 2026.

**VENDEDORA**

**ALPHAVILLE**

**COMPRADOR(ES)**

**Testemunhas:**

Nome:  
RG:  
CPF:

Nome:  
RG:  
CPF: