

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL GLEBA A27”

“PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA”

UNIDADE

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTROS PACTOS

QUADRO RESUMO

Pelo presente instrumento particular,

CAPÍTULO I - PARTES:

1.1 de um lado, como outorgante compromitente vendedora 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**” e “**ALPHAVILLE**”, independentemente de gênero e número;

1.2 de outro lado, como compromitente 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: , Bairro: , CEP: , Município: , Estado: , Tel.: , Celular: , Município: , Estado: .

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 Referido lote (“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 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 **VENDEDORA** dá a devida quitação, condicionada à efetiva compensação bancária do(s) boletos(s) que a representa assinalado(s) abaixo ou mediante pagamento de boleto:

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** e/ou **ALPHAVILLE**, 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** e/ou **ALPHAVILLE** 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;

- () 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;

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

3.2.2 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.

3.2.3 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 .

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

Coordenação: , CNPJ nº .

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Aplica-se somente nas operações com saldo devedor parcelado. Tendo por objetivo garantir à **VENDEDORA** e à **ALPHAVILLE** 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.

3.6 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 nos meses de janeiro de cada ano.

CAPÍTULO IV - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

4.1 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.**

4.2 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.**

4.3 A imissão do **COMPRADOR** na posse ocorrerá na data da comunicação enviada pela **VENDEDORA** informando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, conforme descrito no Capítulo XIII, das Normas Gerais, com

exceção das obras elencadas na Cláusula 4.2, acima.

4.4 A imissão na posse ocorrerá na data da comunicação pela **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE** ao **COMPRADOR** informando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento, conforme descrito no Capítulo XIII, das Normas Gerais.

4.5 A partir da data do presente Contrato, 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**, da **ALPHAVILLE** ou de terceiros.

4.6 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.

4.7 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 V - ASSOCIAÇÃO

5.1 Conforme Capítulo XXII, 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** (a “**ASSOCIAÇÃO**”).

5.2 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 de lotes 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.

5.3 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.

5.4 Além das disposições constantes no Capítulo XXII, 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 VI - MEIO DE COMUNICAÇÃO

6.1 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**.

6.2 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.

CAPÍTULO VII - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

7.1 OCORRENDO A RESCISÃO DESTE CONTRATO MOTIVADA PELO COMPRADOR, A VENDEDORA PODERÁ RETER, A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL E DESPESAS ADMINISTRATIVAS, O VALOR CORRESPONDENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DESTE CONTRATO PELO MESMO INDEXADOR DESTA PROMESSA, VALOR ESTE QUE SERÁ AUTOMATICAMENTE DESCONTADO DO MONTANTE A RESTITUIR. SERÃO DESCONTADOS, AINDA:

(a) OS TRIBUTOS, EXEMPLIFICATIVAMENTE, O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, UMA VEZ LANÇADO PELA PREFEITURA COMPETENTE, DE FORMA INDIVIDUALIZADA, A TAXA DE MANUTENÇÃO, AS TAXAS DE APROVAÇÃO E DE ALTERAÇÃO DE PROJETO, E OUTRAS TAXAS ASSOCIATIVAS PREVISTAS NO ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO, QUE, DEVIDAS E VENCIDAS, NÃO TENHAM SIDO PAGAS;

(b) VALOR CORRESPONDENTE À FRUIÇÃO DO IMÓVEL EQUIVALENTE A 0,75% (SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, POR RATA DIE, CALCULADO MENSALMENTE A PARTIR DA CONCLUSÃO DAS OBRAS.

7.2 O PAGAMENTO DA RESTITUIÇÃO OCORRERÁ EM ATÉ 12 (DOZE) PARCELAS MENSAIS, COM INÍCIO APÓS O SEGUINTE PRAZO DE CARÊNCIA:

(a) SE AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO NÃO ESTIVEREM CONCLUÍDAS: NO PRAZO MÁXIMO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS APÓS O PRAZO PREVISTO EM CONTRATO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS;

(b) SE AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO ESTIVEREM CONCLUÍDAS: NO PRAZO MÁXIMO DE 12 (DOZE) MESES APÓS A FORMALIZAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL.

CAPÍTULO VIII - DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

8.1 Sem prejuízo da aplicação das demais regras referentes à outorga da escritura dispostas no Capítulo XXII, das Normas Gerais, fica estabelecido que, caso o preço de aquisição consignado no item 3.1 supra seja pago à vista ou seja definido para pagamento em um fluxo inferior a 7 (sete) prestações mensais sucessivas, após a quitação e prévia comunicação a ser feita ao COMPRADOR pela VENDEDORA, será celebrado instrumento definitivo de venda e compra, conforme as condições definidas no presente instrumento.

8.2 Caso o saldo do preço indicado no item 3.1 supra seja definido para pagamento em um fluxo superior a 7 (sete) prestações mensais sucessivas, a partir da prévia comunicação a ser feita ao COMPRADOR pela VENDEDORA nesse sentido, deverá ser celebrado o instrumento de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária,, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97 e conforme as condições a serem apresentadas pela VENDEDORA;

8.3 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 VENDEDORA se responsabiliza por operacionalizar a regular transferência junto ao município e pelo registro junto ao competente cartório de registro de imóveis.

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

8.4 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 IX - DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO E ANEXOS

9.1 O **COMPRADOR** DECLARA ESTAR CIENTE DE QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO 49 DA LEI Nº 8.078/90, NO PRAZO DE 7 (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 DO PRESENTE INSTRUMENTO.

9.2 Consiste parte integrante do presente Contrato os anexos abaixo relacionados, cujo teor é de conhecimento do **COMPRADOR**, que declara estar de acordo:

- a) Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO e respectivo Termo de Inscrição; (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).

“LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL GLEBA A27”

“PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA”

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTROS PACTOS

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 X - DO IMÓVEL LOTEADO E DA PARCERIA

10.1 A VENDEDORA é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora do imóvel loteado (“Imóvel Loteado”), com área de 662.885,76m², 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 XI - DO LOTEAMENTO

11.1 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.

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

11.2 A execução das obras de infraestrutura 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 14.2 do presente instrumento.

CAPÍTULO XII - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

12.1 Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, que se compromete a adquirir, o Imóvel identificado no **Capítulo II** do Quadro Resumo, pelo preço e forma de pagamento indicados no **Capítulo III**, do Quadro Resumo.

12.2 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.

12.2.1 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

12.3 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, foi pactuado sem inclusão de qualquer expectativa inflacionária;
- 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.

12.4 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** e/ou com a **ALPHAVILLE** quando por elas 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.

12.5 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.

12.6 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.

12.7 Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA** previstos no presente Contrato serão pagos necessariamente em banco, razão pela qual a **VENDEDORA** 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.

12.7.1 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.

12.7.2 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** no endereço constante no **Capítulo I**, do Quadro Resumo.

12.8 Se, excepcionalmente, houver o pagamento por meio de boletos, 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.

12.9 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.

12.10 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.

12.11 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.

12.11.1 A antecipação do pagamento das parcelas não ensejará a concessão de qualquer tipo de desconto, 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.

12.12 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.

12.13 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.

12.13.1 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**.

12.14 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.

12.14.1 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.

12.15 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.

12.15.1 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**.

12.16 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 XIII - DA POSSE

13.1 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 Loteamento (item 14.4), mesmo que já celebrado o instrumento de venda e compra com ou sem pacto adjeto de alienação fiduciária.

13.2 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 pela **ASSOCIAÇÃO** (notadamente o Regulamento Construtivo) com a prévia aprovação do seu projeto.

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

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) respeite 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 lance, nem permita que seja lançado lixo, detritos ou entulhos do Imóvel nos demais lotes, vias de circulação ou áreas e espaços livres;

h) aprove seu projeto arquitetônico perante a **ASSOCIAÇÃO** e, em seguida, junto à Prefeitura, sendo requisitos essenciais para ter seu projeto aprovado pela **ASSOCIAÇÃO**:

(i) apresente a 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 Loteamento (ANEXO B);

13.3 A partir da comunicação de entrega do empreendimento enviada pela **VENDEDORA**, 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 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.

13.4 O **COMPRADOR** se obriga a providenciar, dentro do prazo máximo de sessenta (60) dias, contados da data em que receber o presente Contrato formalizado, a inscrição do Imóvel em 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. Caso não seja possível proceder a inscrição por meio da apresentação do presente instrumento, o prazo máximo definido nesse item será contado a partir da data do registro do instrumento de venda e compra com ou sem pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao Cartório de Imóveis.

13.4.1 Fica facultado à **VENDEDORA** providenciar a inscrição imobiliária prevista no item anterior, caso o **COMPRADOR** não tome tal providência no prazo do item 13.4. Nesta hipótese, o **COMPRADOR** ficará obrigado a ressarcir à **VENDEDORA** as despesas eventualmente pagas, atualizadas monetariamente.

13.5 Se constatada pela **VENDEDORA** a existência de parcelas de aludidos tributos não pagas pelo **COMPRADOR**, 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, acrescido 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.

13.6 Independente do estipulado nos itens anteriores, caso a **VENDEDORA** 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 para resguardo de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, estabelecidos em vinte por cento (20%) do valor do débito, devidamente atualizado monetariamente.

CAPÍTULO XIV - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

14.1 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).

14.1.2 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 detêm a competente permissão municipal para o exercício da mencionada função.

14.1.3 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.

14.1.4 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.

14.2 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.**

14.2.1 Todas as obras de implantação e infraestrutura acima citadas serão realizadas pela **ALPHAVILLE**, em conformidade com o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal local.

14.2.2 As Partes estabelecem que o Loteamento será tido como entregue e o prazo de obra cumprido na data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **VENDEDORA** ou **ALPHAVILLE** ao **COMPRADOR**, comunicando a

conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento.

14.3 O prazo estimado para conclusão das obras do Loteamento, 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 Civis Públicas que eventualmente venham a questionar a aprovação do empreendimento, ainda que a ALPHAVILLE tenha percorrido todos os trâmites legais necessários para a aprovação do mesmo. Em todos os casos supra citados, entre outros, prorrogar-se-á o Prazo Estimado de Obra, e entrega do Imóvel, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos, além dos dias necessários para retomada das obras.

14.4 A prorrogação do Prazo Estimado de Obra, na forma do item 14.3 acima, não desobriga o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento das parcelas do Preço que vencerem durante o período.

14.4.1 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**, da **ALPHAVILLE** 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**.

14.5 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.**

14.5.1 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 XV - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

15.1 Vencida e não paga qualquer quantia devida por força deste Contrato, inclusive juros, multas e, ainda, no caso de infração de cláusulas ou condições deste Contrato, o **COMPRADOR** poderá ser constituído em mora pela **VENDEDORA** na forma da lei, inclusive nos termos e para os fins da Lei Federal nº 6.766/79.

15.1.1 A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este Contrato poderá, a critério da **VENDEDORA**, ser considerado resolvido, de pleno direito, caso em que o **COMPRADOR** deixará de ter quaisquer direitos aquisitivos sobre o Imóvel.

15.2 Tornando-se inadimplente o **COMPRADOR**, sem prejuízo das penalidades previstas neste Contrato,

a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, adotar uma das seguintes providências:

a) promover, por processo de execução, a cobrança da dívida vencida, cujo valor não foi pago tempestivamente pelo **COMPRADOR**, ou;

b) considerar rescindido este Contrato e promover a sua rescisão, judicial ou não, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade; ou

c) considerar vencida por antecipação a totalidade do Preço, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa convencionados, tudo cobrável por meio de ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios.

15.2.1 No processamento da rescisão contratual por inadimplemento do **COMPRADOR**, a critério da **VENDEDORA**, poderão ser atendidos todos os preceitos legais estabelecidos na Lei Federal nº 6.766/79.

15.3 Ocorrendo a rescisão deste Contrato motivada pelo **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá reter, a título de cláusula penal e despesas administrativas, o valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato pelo mesmo indexador desta promessa, valor este que será automaticamente descontado do montante a restituir. Serão descontados, ainda:

(a) Os tributos, exemplificativamente, o imposto predial e territorial urbano, uma vez lançado pela prefeitura competente, de forma individualizada, a taxa de manutenção, as taxas de aprovação e de alteração de projeto e outras taxas associativas previstas no estatuto social da associação, que devidas e vencidas, não tenham sido pagas valor correspondente à fruição do imóvel equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, por rata die, calculado mensalmente a partir da conclusão da obras.

15.4 O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

(a) se as obras de infraestrutura do loteamento não estiverem concluídas: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

(b) se as obras de infraestrutura do loteamento estiverem concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

15.5 Fica consignado que os procedimentos de rescisão e restituição previstos neste item não serão aplicados no caso de contrato ou escritura de compra e venda sob a modalidade de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, hipótese em que serão aplicados os preceitos e dispositivos da referida Lei para o desfazimento do Contrato.

15.6 Caso o **COMPRADOR** tenha ingressado na posse do Imóvel, e este Contrato venha a ser rescindido, a **VENDEDORA** se reintegrará na posse direta do Imóvel. Assim, eventual permanência do **COMPRADOR** no Imóvel, nesta hipótese, será considerada esbulho, pelo que, desde já, reconhece o **COMPRADOR** o direito de a **VENDEDORA** ser reintegrada na posse do imóvel, pelo meio processual estabelecido no artigo 560, do Código de Processo Civil, sendo válido e legítimo, outrossim, o mandado reintegratório liminar, sem a audiência do **COMPRADOR**.

15.7 Por força do disposto no artigo 34, da Lei Federal nº 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis, que tiverem sido levadas a efeito no Imóvel com a prévia e expressa aprovação dos poderes públicos competentes, em conformidade com as disposições contratuais e legais, bem como aprovação da respectiva **ASSOCIAÇÃO**.

15.7.1 Na hipótese das benfeitorias levantadas sem aprovação dos poderes públicos e/ou em desconformidade com as disposições contratuais e/ou legais, ou ainda, sem aprovação da respectiva **ASSOCIAÇÃO**, caso as mesmas tenham condições de serem regularizadas, será facultado à **VENDEDORA** descontar do valor da indenização a ser paga ao **COMPRADOR**, todos os custos, taxas e emolumentos despendidos com referida regularização.

15.7.2 Não se compreende no conceito legal de benfeitorias necessárias ou úteis, e, em consequência, não serão

objeto de indenização, as taxas e emolumentos despendidos com a aprovação do projeto de edificação de obras ou de sua regularização.

15.7.3 O COMPRADOR não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no Imóvel, bem como por benfeitorias realizadas em desconformidade com este Contrato ou com as exigências e/ou restrições urbanísticas impostas pelo Poder Público.

15.8 Sem prejuízo das demais penalidades estipuladas neste Contrato, a **VENDEDORA** poderá optar por considerar rescindido o presente negócio ou, alternativamente, vencido antecipadamente todo o Preço de aquisição do Imóvel objeto deste Contrato, caso em que o **COMPRADOR** deverá quitar as parcelas ou prestações do Preço, devidamente corrigido monetariamente com base no índice previsto neste Contrato e acrescido dos juros contratuais, em até quinze (15) dias, nas seguintes hipóteses:

a) o **COMPRADOR** ceder, transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer à venda ou de qualquer outra forma alienar os direitos aquisitivos sobre o Imóvel objeto do presente, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**;

b) o **COMPRADOR**, sem o expresso consentimento da **VENDEDORA**, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre os direitos aquisitivos do Imóvel ora objetivado, garantias fiduciárias, hipotecas, ou outros ônus reais;

c) o **COMPRADOR** tornar-se insolvente, ou como empresário iniciar processo de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda tiver sua falência requerida;

d) o **COMPRADOR** deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos (em especial, o IPTU a partir desta data), taxas, mensalidades à **ASSOCIAÇÃO**, multas, ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o Imóvel;

e) o **COMPRADOR**, quando exigido, deixar de apresentar à **VENDEDORA** os comprovantes dos pagamentos relativos às obrigações mencionadas na alínea anterior;

f) houver desapropriação, total ou parcial, do Imóvel; e

g) houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente Contrato.

15.9 Caracterizado o vencimento antecipado na forma prevista no item 15.8 supra, haverá a incidência de multa de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato, devidamente atualizado monetariamente, além de eventuais encargos em atraso.

15.10 Caso a inadimplência ocorra após a celebração do instrumento de venda e compra com pacto adieto de alienação fiduciária serão aplicadas as disposições da Lei Federal nº 9.514/97.

CAPÍTULO XVI - DO LOTE

16.1 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 13.1), 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, ocorrências essas impossíveis de serem fiscalizadas, resultando daí a necessidade de conferência antes da utilização definitiva.

16.1.1 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.

16.2 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.

16.2.1 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.

16.3 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.

16.4 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 XVII - DAS LEIS E REGULAMENTOS

17.1 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.

17.2 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.

CAPÍTULO XVIII - DAS RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO LOTE

18.1 A **VENDEDORA** e a **ALPHAVILLE** estabeleceram para os lotes do Loteamento, com destinação prevista no quadro resumo, as restrições urbanísticas e construtivas constantes do Regulamento do Loteamento (ANEXO B), integrante do presente Contrato, para assegurar o uso adequado dos lotes, por seus proprietários e seus sucessores ou quem tiver a posse, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como para inibir edificações que venham a provocar desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

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

18.2.1 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 Loteamento. O não cumprimento do disposto nesse item implicará na responsabilidade solidária do **COMPRADOR** pelas obrigações descumpridas por seu(s) sucessor(es).

18.3 A fiscalização do cumprimento das regras contidas no Regulamento de Loteamento (ANEXO B) será exercida pela **ASSOCIAÇÃO**.

CAPÍTULO XIX - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

19.1 Enquanto houver saldo do preço a pagar, o **COMPRADOR** somente poderá ceder, ou, por qualquer outra forma, transacionar os direitos aquisitivos sobre o Imóvel, ou onerá-lo, a qualquer título, desde que:

a) o **COMPRADOR** 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** ;

d) conste no instrumento de cessão que o cessionário se obriga a promover a atualização cadastral dos dados perante a Prefeitura, em até sessenta (60) dias da assinatura do respectivo instrumento.

19.1.1 Caso o **COMPRADOR** ceda os seus direitos oriundo do presente Contrato sem a anuência da **VENDEDORA** , ele permanecerá como responsável solidário em relação a todas as obrigações previstas neste Contrato.

19.2 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** do valor de R\$3.000,00 (três mil reais), referente aos custos administrativos.

19.3 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** não outorgará a escritura definitiva diretamente sem que seja(m) mencionada(s) a(s) cessão(ões) anterior(es), cujo fato gerador originou a obrigatoriedade do recolhimento de ITBI.

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

19.4 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.

19.5 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.

19.6 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.

19.7 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.

19.8 O cessionário dos direitos aquisitivos ficará igualmente obrigado a respeitar todas as regras pertinentes ao Loteamento.

19.8.1 Deverá constar no instrumento de cessão que o cessionário tem pleno conhecimento acerca do Loteamento, especialmente quanto à **ASSOCIAÇÃO**, às restrições de uso e ocupação do Imóvel e sua obrigação de pagar as contribuições associativas.

CAPÍTULO XX - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

20.1 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 **VENDEDORA** se responsabiliza por operacionalizar a regular transferência junto ao município e pelo registro junto ao competente cartório de registro de imóveis.

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

20.3 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 XXI - DOS MANDATOS

21.1 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 substabelecer 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 Loteamento, em especial, mas não somente, para atender a exigência contida no artigo 28 da Lei 6.766/79, desde que a referida modificação não afete as características, dimensões e localização do lote objeto do presente instrumento;

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 secutirização 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 Loteamento e que venham a atingir os recuos ou afastamentos do Imóvel.

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

CAPÍTULO XXII - DA ASSOCIAÇÃO

22.1 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.

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

22.2 A ASSOCIAÇÃO é composta por seus associados fundadores e pelos titulares de direitos dos lotes integrantes do Loteamento e das associações dos empreendimentos residenciais, chamados de associados contribuintes.

22.3 A finalidade da **ASSOCIAÇÃO** consiste, dentre outras, na defesa e na preservação de direitos e interesses coletivos ou difusos, de qualquer natureza, dos proprietários de lotes do 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.

22.4 A filiação dos titulares de direitos dos lotes à **ASSOCIAÇÃO** é condição essencial e necessária ao

atendimento dos interesses comuns dos proprietários 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.

22.4.1 O COMPRADOR assume todas as obrigações relativas **ASSOCIAÇÃO** a partir da sua imissão na posse do Imóvel (item 13.1).

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

22.5.1 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.

22.5.2 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**.

22.5.3 O **COMPRADOR** tem ciência de que o lote faz parte do complexo “Parque Alphaville Alvorada”, e que a **ASSOCIAÇÃO PARQUE ALPHAVILLE ALVORADA** foi constituída para promover a administração geral do loteamento, especialmente as áreas localizadas fora do fechamento dos residenciais, promovendo a 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. Caso sejam implantadas novas etapas em imóveis contíguos, a Associação poderá ampliar sua atuação para incluir as referidas etapas e novos espaços.

CAPITULO XXIII - DAS CONDIÇÕES GERAIS

23.1 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.

23.2 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.

23.3 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.

23.4 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.

23.5 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.

23.6 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**.

23.7 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, independente de sua anuência ou notificação.

23.7.1 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**.

23.7.2 Na hipótese prevista no item 23.7 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.

23.7.3 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.

23.7.4 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.

23.8 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.

23.9 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.

23.10 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 Loteamento.

23.11 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**.

23.12 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**.

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 XXIV - CONDIÇÕES AMBIENTAIS

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

24.2 O **COMPRADOR** deverá utilizar o Imóvel obrigando-se pelo cumprimento de 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 áreas verdes do Loteamento;
- c) não suplantiar ou alterar a localização das espécies arbóreas existentes no Imóvel sem a devida aprovação pelo(s) órgão(s) competente(s), se existentes.

24.2.1 No caso de descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas no item 24.2, o **COMPRADOR** incorrerá nas penalidades previstas no Capítulo XV deste Contrato e na legislação pertinente, sem qualquer responsabilidade à **VENDEDORA**.

CAPÍTULO XXV - TERMO DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

25.1 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:

25.2 A **ALPHAVILLE** na posição de Controlador de Dados Pessoais, coletará e armazenará os dados pessoais dos signatários do contrato, bem como todos os dados gerados durante a plena execução deste contrato.

25.3 Os dados pessoais serão tratados pela **ALPHAVILLE** com o único objetivo de gerenciar e administrar a

relação contratual estabelecida.

25.4 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.

25.5 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.

25.6 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.

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

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

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

25.10 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.

25.11 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 XXVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

26.1 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.

26.1.1 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.

26.2 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**.

26.3 O **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.

26.3.1 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.

26.3.2 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.

26.4 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: