

## **ANEXO I**

Minuta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e  
Venda de Domínio Útil de Unidade Autônoma Hoteleira Pronta  
com Financiamento Direto pela Incorporadora e Alienação  
Fiduciária

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE DOMÍNIO ÚTIL DE UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA PRONTA COM FINANCIAMENTO DIRETO PELA INCORPORADORA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Na qualidade de **VENDEDORA**: **[qualificação completa da SPE]**

Na qualidade de **COMPRADOR(A,ES)**, doravante denominado(s) simplesmente como **COMPRADOR**, independentemente de número e gênero, sendo certo que por definição neste instrumento, o valor deste contrato e de suas parcelas são indivisíveis, sendo que na hipótese de mais de um comprador, estes serão solidários entre si, respondendo cada um deles pela integralidade do contrato, conforme qualificados a seguir:

**1)** XXXXXXXXXXXX, [nacionalidade], [profissão], [estado civil], residente e domiciliada na XXXXXXXXXXXX, nº XXX, bairro XXXXXX, no município de XXXXXX, Estado de São Paulo, nascido aos [xx/xx/xxx], telefone: XXXXXX e endereço eletrônico (e-mail) XXXX@XXXX

XXXXXXXXXXXX, [nacionalidade], [profissão], [estado civil], residente e domiciliada na XXXXXXXXXXXX, nº XXX, bairro XXXXXX, no município de XXXXXX, Estado de São Paulo, nascido aos [xx/xx/xxx], telefone: XXXXXX e endereço eletrônico (e-mail) XXXX@XXXX, doravante identificado(a, s) simplesmente como **“FIADOR”**.

**ITEM 01 – DO OBJETO – DOMÍNIO ÚTIL DO APARTAMENTO nº XXXXX (unidade hoteleira)**, localizado no XXº PAVIMENTO, TORRE XX com direito de Uso de XX Vagas de garagem indeterminada (sujeito ao auxílio de manobrista) do empreendimento denominado “XXXX”, com área privativa de XX,XX m<sup>2</sup>, e fração ideal no solo e nas demais partes comuns de X,XX de acordo com as delimitações previstas na Convenção de Condomínio, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº XXXXX, do Oficial de Registro de Imóveis de XXXXX, SP.

**1.1** - Manifestam as partes plena ciência e concordância que o objeto do presente instrumento se trata de um imóvel pronto, e assim está sendo transacionado no estado em que se encontra tal como previamente vistoriado, tanto em relação ao apartamento, quanto em relação a todas as áreas comuns e vagas de garagem, independentemente de qualquer material publicitário expedido anteriormente a compra, nada tendo a reclamar ou pleitear em face da **VENDEDORA** por qualquer vício aparente, medidas ou divergência de informações, vistos que o empreendimento foi concluído e teve seu HABITE-SE expedido regularmente.

**1.2** – O **COMPRADOR** manifesta ainda plena e inequívoca ciência e concordância quanto a convenção, regulamento interno do condomínio e atas das assembleias já realizadas e respectivas deliberações, obrigando-se a observar e respeitar todas as regras nele contidas.

**1.3** – O **COMPRADOR** declara ciência de que a aquisição da unidade hoteleira objeto deste instrumento caracteriza contrato de investimento coletivo em empreendimento hoteleiro, nos termos da regulamentação vigente da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, estando este contrato sujeito às disposições da Instrução CVM nº 602/2018 (ou norma que venha a substituí-la).

**1.4** – O **COMPRADOR** declara, ainda, ter recebido previamente todas as informações obrigatórias, incluindo prospecto, estudo de viabilidade, projeções de ocupação e receita, riscos inerentes ao investimento, modelo de administração e forma de distribuição de receitas, nos termos exigidos pela CVM.

**1.5** – Fica desde já consignado que a exploração econômica da unidade hoteleira será realizada exclusivamente pela empresa administradora contratada pela **VENDEDORA**, mediante adesão automática do **COMPRADOR** ao respectivo contrato de exploração hoteleira (“pool de locação/scp”), sendo vedado ao **COMPRADOR** realizar por conta própria a gestão, administração ou exploração direta da unidade.

Vendedora	Comprador	Comprador
-----------	-----------	-----------

**1.6** – A rentabilidade do investimento dependerá exclusivamente da performance operacional do empreendimento hoteleiro, não havendo garantia de retorno, distribuição mínima ou promessa de rentabilidade por parte da **VENDEDORA**, da administradora hoteleira ou de quaisquer intermediários.

**1.7** – O **COMPRADOR** declara ciência e concordância com os riscos inerentes ao investimento em atividade hoteleira, incluindo, mas não se limitando, à taxa de ocupação, sazonalidade, variação de tarifas, custos operacionais, encargos tributários e eventuais mudanças no cenário econômico.

**ITEM 2 – DO PREÇO TOTAL À VISTA DA UNIDADE:** R\$ xxxx (xxxxxxxxxxxxx), preço este certo e ajustado entre as partes, devendo ser quitado pelo **COMPRADOR**, conforme formas e condições a seguir dispostas.

**ITEM 3 - DA FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO:**

O valor total do negócio, a ser quitado pelo **COMPRADOR**, é de R\$ XXXX,XX (extenso), assim desmembrado:

**3.1 - DEVIDO AO CORRETOR/IMOBILIÁRIA:** R\$ XXXXXXXX (extenso), que será paga em favor dos **CORRETORES/IMOBILIÁRIA** conforme instrumento de intermediação imobiliária a ser assinado entre as partes.

**3.1.1** – O Valor devido ao **CORRETOR/IMOBILIÁRIA**, é de responsabilidade do **COMPRADOR**.

**3.2 - DEVIDO À VENDEDORA:** R\$ XXXXXX (extenso), a ser pago, devidamente atualizados e corrigidos monetariamente na forma estabelecida na forma do presente instrumento, nos seguintes prazos e condições:

- A) R\$ XX,XX (extenso), à título de SINAL e princípio de pagamento, com vencimento para XX/XX/XXXX, a ser pago em única parcela pelo **COMPRADOR** através de boleto bancário ou através de Transferência Eletrônica Disponível (TED)/depósito na conta bancária de titularidade da **VENDEDORA**, a ser oportunamente informada.
- B) R\$ XX,XX (extenso), correspondente ao saldo devedor deste Instrumento, o qual será pago pelo **COMPRADOR** na seguinte forma e prazos:

**b.1.** R\$ XX,XX (extenso), a ser pago, em XXX (extenso) parcelas **MENSAIS** e consecutivas, no valor de R\$ XXXX (extenso), cada uma, vencendo-se a primeira delas em [20] de [mês] de [ano] e as demais **TODO O DIA 20** dos meses subsequentes, até a quitação, sendo que todas as parcelas serão atualizadas monetariamente na forma deste Instrumento, desde a data da presente assinatura até o efetivo pagamento.

**3.3** – Todo e qualquer pagamento previsto no presente Instrumento, somente será considerado quitado com a comprovada e efetiva disponibilização dos valores na conta bancária da **VENDEDORA**, sendo que enquanto não ocorrer, as quantias permanecerão sujeitas as atualizações e correções previstas na forma do presente instrumento

**3.4** - Caso o sinal não seja efetivamente pago e disponibilizado na data pactuada neste instrumento, fica este contrato plenamente e automaticamente rescindido, com a aplicação das penalidades contratuais, estando a **VENDEDORA** livre para negociar o referido bem perante terceiros, independentemente de notificação ou comunicação ao **COMPRADOR**, sem prejuízo de arcar o **COMPRADOR** com as penalidades previstas neste instrumento.

**3.5** – A exceção do sinal, o **COMPRADOR** deverá realizar o pagamento das demais parcelas do Preço única e exclusivamente através de Boleto Bancário, emitido por Instituição Bancária e disponibilizado pela **VENDEDORA** no

PORTAL DO CLIENTE, de modo que não serão aceitos qualquer outra forma de pagamento, tais como cheque, Documento de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível em conta da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, as quais não serão consideradas como pagas, quitadas, ou cumprimento da obrigação, salvo por expresse e inequívoco aceite da **VENDEDORA**.

**3.5.1** – De igual modo, caso o **COMPRADOR** não tenha recebido os acessos (login e senha) do PORTAL DO CLIENTE, a **VENDEDORA** disponibilizará o boleto bancário para pagamento.

**3.6** – O pagamento de qualquer parcela do Preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas e não pagas.

**ITEM 04 – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR** - Todos os valores previstos neste instrumento, sejam parcelas ou saldo devedor, serão corrigidos pela variação positiva, mensal e acumulada, do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, tomando-se como índice-base aquele divulgado dois meses anteriores à assinatura deste instrumento e, como índice de reajuste, o divulgado dois meses anteriores ao efetivo pagamento da obrigação. Sobre os valores assim corrigidos incidirão ainda juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela PRICE, até a data do respectivo pagamento.

**4.1.** Na hipótese de extinção ou falta de publicação do índice supramencionado, será utilizado índice apurado ao menos mensalmente, e que reflita a variação dos custos do setor imobiliário, a ser escolhido pela **VENDEDORA**, IGP-M ou outro índice adotado usualmente pelo mercado e que represente a correção inflacionária do dinheiro no tempo. O reajustamento dos valores de cada parcela vincenda, a partir de então, será calculado pela variação ocorrida entre o novo índice e o índice correspondente ao mês anterior à parcela a ser reajustada, de igual forma acrescidos ainda de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela PRICE.

#### **ITEM 05 – DO FINANCIAMENTO DIRETO**

**5.1** – Tendo o **COMPRADOR** optado por quitar a parcela do preço indicada neste contrato, nos prazos, condições e formas ali previstas, por meio de financiamento direto com a **VENDEDORA**, sendo certo a análise de crédito deverá ser realizada pela **VENDEDORA**, sujeita aprovação de acordo com os critérios estabelecidos pela **VENDEDORA**, bem como apresentados os documentos (documentos pessoais, comprovação de estado civil, comprovação de renda, extrato bancário, declaração de imposto de renda, entre outros documentos que a **VENDEDORA** julgar necessários), solicitados no prazo outorgado para tanto, bem como deverá arcar com todas as despesas decorrentes do processo de obtenção e concessão do financiamento direto, exigidos pela **VENDEDORA**.

**5.2** – O atraso na apresentação dos documentos pelo **COMPRADOR**, necessários a análise de crédito, ou ainda a negativa pertinente a obtenção do crédito necessário, não poderá ensejar qualquer ônus, de qualquer natureza, à **VENDEDORA**, facultada a esta a imediata rescisão contratual, aplicadas as penalidades previstas no presente instrumento, caso o pagamento não ocorra através de recursos próprios.

**5.3** – O **COMPRADOR** declara ciência de todas as normas, condições e requisitos exigidos para concessão do financiamento direto com a **VENDEDORA**, tendo sido instruído pela **VENDEDORA** especialmente no que tange à renda exigida e o valor das prestações.

**5.4** – O **COMPRADOR** declara que possui condições de cumprir à todas as exigências da **VENDEDORA**, comprometendo-se a entregar toda documentação em tempo hábil à quitação da parcela/saldo ou corretagem, conforme o caso, nos termos deste Contrato, e suas respectivas atualizações, sobretudo em relação à comprovação de renda familiar disponível exigida para análise de crédito.

**ITEM 06 – DA GARANTIA.** Todo o saldo devedor não pago no sinal, será garantido por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel em favor da **VENDEDORA**, nos termos da Lei nº 9.514/97, cuja minuta de escritura segue anexa ao presente instrumento, cientes e anuentes as partes.

**6.1** O **COMPRADOR** se obriga a formalizar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da assinatura deste contrato, a lavratura da escritura nos termos do modelo anexo e protocolo do registro da alienação fiduciária em favor da **VENDEDORA**, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando com todas as custas e despesas dela consequentes.

**6.2** A entrega das chaves do imóvel somente ocorrerá após a comprovação da lavratura da escritura pública e registro da alienação fiduciária, aliada comprovação de pagamento equivalente a 30% (trinta por cento) do valor total do imóvel. A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, dispensar provisoriamente tal condição mediante declaração expressa e escrita, resguardada exigência pertinente a alienação fiduciária em garantia para momento posterior a exclusivo critério da **VENDEDORA**, observado prazo para cumprimento pela **COMPRADORA** de 15 (quinze) dias contados da notificação para fazê-lo.

**6.3** O atraso no registro da alienação fiduciária, superior a 30 (trinta) dias, faculta à **VENDEDORA** considerar rescindido o presente contrato, aplicando-se as penalidades previstas neste instrumento.

**ITEM 07 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA** – Assim, pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender e transferir, desde que quitado o preço, toda posse, *jus*, domínio, direitos e ações que tem e exerce sobre o imóvel, a qual será entregue totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, impostos, taxas, dúvidas, dívidas, penhoras, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais reipersecutórias, ressalvada a hipoteca em decorrência do financiamento da obra e instituição da garantia de alienação fiduciária a favor da **VENDEDORA**, mediante as condições dispostas neste instrumento.

**7.1** - Até que seja quitado o preço total, principal e acessório, o **COMPRADOR** está proibido de ceder, transferir, ou ainda prometer ceder, dar em garantia, penhorar, alienar, doar, caucionar, afiançar, ou qualquer outra modalidade que possa constituir ônus ou gravame sobre os direitos ora contratados e negociados ou transferir direitos a terceiros, a qualquer título, levado a registro ou não, sendo que qualquer ato que contrarie o presente dispositivo será inoperante e ineficaz em relação à **VENDEDORA** e ao imóvel, sendo totalmente nulos de pleno direito e não surtindo qualquer efeito no ordenamento jurídico, podendo inclusive ensejar a rescisão imediata deste contrato e o vencimento antecipado de todo o saldo devedor e consolidação da propriedade fiduciária, sem prejuízo de arcar, o **COMPRADOR**, por eventuais perdas e danos em favor da **VENDEDORA**.

**7.2** – Qualquer cessão, transferência ou promessa, nos termos aqui dispostos, somente poderá ser realizada com a prévia, inequívoca e formal autorização da **VENDEDORA**.

## **ITEM 8 – DA POSSE E USO DA UNIDADE HOTELEIRA**

**8.1** – O **COMPRADOR** declara ciência de que a posse direta da unidade hoteleira adquirida será transmitida à administradora/operadora hoteleira contratada pela **VENDEDORA**, para fins de exploração hoteleira conjunta (“pool de locação”), nos termos do contrato de administração hoteleira ou SCP, apenas e então somente após após a efetiva compensação e quitação do SINAL descrito no ITEM 3 – A, aliadas ao pleno adimplemento das condições estabelecidas no ITEM 6.2, não cabendo ao **COMPRADOR** a utilização individual, ocupação, reforma ou alteração da unidade.

**8.1.1.** Se o atraso na entrega das chaves do imóvel à operadora se der por atraso no registro da alienação fiduciária, ou inadimplência do **COMPRADOR**, este deverá arcar com as despesas elencadas no item acima, independentemente da efetiva posse, a partir da data em que as chaves do imóvel estariam disponíveis.

**8.2 – Ao COMPRADOR é assegurada a posse indireta da unidade, bem como o direito à participação nos resultados decorrentes da exploração hoteleira do empreendimento, conforme regras de rateio previstas no contrato de administração ou SCP constituída para essa finalidade e nos documentos apresentados à CVM.**

**8.3 – O COMPRADOR reconhece que a gestão, operação e manutenção do empreendimento hoteleiro competem exclusivamente à administradora/operadora designada, não lhe cabendo ingerência sobre tarifas, reservas, políticas comerciais ou operacionais, sendo-lhe assegurado o direito de receber as informações periódicas de desempenho econômico-financeiro.**

**8.4 – Todas as despesas condominiais ordinárias, tributos, foro, seguros e demais encargos inerentes à unidade hoteleira serão rateados de forma coletiva entre os adquirentes, nos termos do regulamento do pool hoteleiro, ficando vedada a cobrança individual e direta do COMPRADOR.**

**8.5 - No prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias a contar da data em que receber a posse indireta, o COMPRADOR obriga-se a promover junto ao condomínio e às concessionárias de serviços públicos, condomínio, prefeitura e demais órgãos, a(s) transferência(s) de titularidade(s) para o seu próprio nome, incluindo todas as despesas, tributos e taxas condominiais, que recaiam sobre o imóvel, eximindo a **VENDEDORA** de qualquer cobrança que venha a sofrer em seu nome.**

**8.6 - Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma, ocupar o imóvel sem ter previamente cumprido suas obrigações exigíveis até então, cometerá infração ao disposto no artigo 52 da Lei nº 4.591/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, a **VENDEDORA** poderá exercer os direitos ali previstos, adotando as medidas legais e judiciais, ensejando essa ocupação indevida, inclusive, a reintegração de posse com medida liminar *inaudita altera pars*.**

**8.7 - Ocorrendo a hipótese prevista no item acima, o COMPRADOR será obrigado a pagar a multa no valor de 1% (um por cento) do preço total atribuído à presente venda, monetariamente corrigido, por mês ou fração em que tiver ocupado o imóvel, sem prejuízo das demais cominações cabíveis caso venha a ocorrer a rescisão do presente.**

**8.8 - Não será permitido ao COMPRADOR a reforma, demolição, construção, alteração, ou mesmo a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como decorações na unidade, devendo ser observados os regimentos previstos no Pool hoteleiro.**

**8.9 - O COMPRADOR, na qualidade de fiduciante, obriga-se a contratar e manter vigente, durante toda a vigência da presente promessa de compra e venda e, especialmente, após a instituição da Alienação Fiduciária em garantia, seguro contra incêndio e quaisquer eventos que possam causar a destruição total ou parcial do Imóvel objeto deste contrato, pelo valor de reposição da unidade, em seguradora idônea, devendo constar a **VENDEDORA**, na qualidade de credora fiduciária, como **beneficiária preferencial** da apólice, observando-se o disposto no Pool hoteleiro.**

**8.10 - O COMPRADOR deverá apresentar à **VENDEDORA**, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da assinatura deste instrumento, cópia da apólice e do comprovante de pagamento do prêmio correspondente, bem como comprovar anualmente a renovação do seguro, sob pena de caracterizar mora contratual.**

**8.11 - Caso o COMPRADOR não comprove a contratação ou renovação do seguro nos prazos estabelecidos, poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, providenciar a contratação do seguro em nome do COMPRADOR, debitando-lhe integralmente o valor do prêmio, acrescido de encargos moratórios previstos neste instrumento.**

**8.12** - Em caso de sinistro indenizável, o valor da indenização será destinado, em primeiro lugar, à recomposição da garantia fiduciária em favor da **VENDEDORA**, até o limite do saldo devedor existente à época, sendo o eventual excedente entregue ao **COMPRADOR**.

**8.13** - O descumprimento desta cláusula sujeitará o **COMPRADOR** às penalidades previstas neste instrumento, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à preservação do crédito da **VENDEDORA**.

**ITEM 09 – DA INADIMPLÊNCIA** - Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer um dos valores que compõem o preço deste contrato antes da lavratura da escritura pública com a instituição de Alienação Fiduciária em favor da **VENDEDORA**, fica estipulada uma multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor da parcela vencida, bem como aplicação de juros moratórios de **1% (um por cento)** ao mês, e correção monetária acumulada e positiva no período, *pro rata die*, sem prejuízo de incidir na rescisão do presente negócio.

**9.1** – Incidirá ainda honorários advocatícios de **20% (vinte por cento)**, caso a obrigação seja saldada no escritório da **VENDEDORA** junto ao Departamento de Cobrança/Jurídico, percentual esse que ficará reduzido pela metade, caso esse profissional não tenha de ingressar no Judiciário, para solução da dívida.

**9.2** – Qualquer constrição judicial ou administrativa em nome da **COMPRADORA**, havendo indícios de que o imóvel possa sofrer qualquer tipo de restrição, ou seja, qualquer situação que coloque em risco o presente negócio, a **VENDEDORA** comunicará à **COMPRADORA** acerca do risco identificado, devendo estes prestarem imediato esclarecimento e documentos, se o caso, ficando assegurado o direito de a **VENDEDORA** optar pela rescisão imediata deste instrumento, ou mesmo adotar qualquer providência necessária à continuidade do presente negócio, sem qualquer ônus, multa ou indenização.

**9.3** - A mora autoriza a **VENDEDORA** a promover, a seu exclusivo critério, o protesto do título correspondente, a inscrição do nome do **COMPRADOR** e de seus FIADORES em cadastros restritivos de crédito (tais como SPC, SERASA, BOA VISTA e congêneres), bem como a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis para a cobrança da dívida, sem prejuízo da continuidade da exigibilidade integral da obrigação principal e demais encargos.

**9.4** - A inscrição do **COMPRADOR** em cadastros de inadimplentes poderá ser realizada independentemente de comunicação prévia do **COMPRADOR**.

**9.5** – Uma vez instituída a Alienação Fiduciária mediante escritura, nos termos deste contrato, prevalecerá sobre o presente contrato, os dispositivos contratuais lá constantes, nos termos da Lei n. 9.514/97

**ITEM 10 – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES** - Mediante prévia, inequívoca e exclusiva anuência da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** poderá ceder os direitos e obrigações do presente instrumento à terceiros interessados, devendo todas as Partes envolvidas assinar o competente Termo de Cessão e Obrigações.

**10.1** – O **COMPRADOR** (“cedente”) e o novo **COMPRADOR** (“cessionário”) deverão comprovar a capacidade deste, cessionário, em assumir todos os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sob pena de ter recusada a pretendida cessão pela **VENDEDORA**.

**10.2** – Optando o **COMPRADOR** em ceder os direitos aquisitivos deste instrumento, este deverá efetuar o pagamento da Taxa de Cessão correspondente à **3,5% (três e meio por cento)** do Preço do negócio, a título de ressarcimento dos custos administrativos, jurídicos e operacionais decorrentes da transferência.

**10.3.** A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, ceder, transferir ou securitizar os créditos decorrentes deste contrato, total ou parcialmente, a terceiros, inclusive instituições financeiras, fundos de investimento ou companhias securitizadoras, hipótese em que o **COMPRADOR** desde já concorda que tal cessão não implicará

alteração das condições ora contratadas, permanecendo válidos todos os direitos, obrigações e encargos aqui previstos.

**10.4.** Em caso de cessão ou securitização promovida pela **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** será comunicado por meio eletrônico ou escrito acerca dos novos dados para pagamento, restando certo que a ausência de comunicação formal não exime o **COMPRADOR** do cumprimento de suas obrigações na forma e prazos ajustados neste contrato.

**10.5** – Havendo saldo devedor remanescente do **COMPRADOR**, a formalização da Cessão estará sujeita à aprovação de crédito a exclusivo critério de avaliação **da VENDEDORA**.

**ITEM 11 – DESPESAS COM OUTORGA DA ESCRITURA E REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Acordam as partes em consenso, que será responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, o pagamento de todos os custos, despesas, tributos e encargos necessários para a lavratura da Escritura Pública Definitiva e instituição da alienação fiduciária, pagamento do ITBI, inclusive em caso de consolidação da propriedade fiduciária, Taxas, Laudêmio e suas diferenças, se o caso, e Despesas cartorárias com escritura e registro, certidões, bem como todo e qualquer custo que venha a surgir.

**11.1** – O **COMPRADOR** deverá lavrar a escritura de venda e compra do imóvel com a respectiva alienação fiduciária no prazo de 15 dias corridos contados da assinatura do presente instrumento, sob pena de uma multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais) e facultada a **VENDEDORA** a rescisão contratual.

**ITEM 12 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE** - Por expressa convenção entre as partes, o presente Instrumento é firmado em caráter **irrevogável e irretratável**, salvo as hipóteses de rescisão previstas neste Instrumento, obrigando a si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, não cabendo a qualquer dos contratantes o direito de arrependimento, encerrando este ato perfeito e acabado.

**ITEM 13 – DA RESCISÃO** – Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Instrumento, considerar-se-á rescindindo o mesmo, por descumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** antes da lavratura da escritura pública de transferência do domínio útil, nos seguintes termos.

**13.1** – Em caso específico de rescisão do presente instrumento por inadimplência do **COMPRADOR**, este perderá em favor da **VENDEDORA**, o equivalente a 30% (trinta por cento) dos valores pagos, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura do instrumento de distrato, com a consequente e plena rescisão do instrumento de venda e compra. Caso apenas o sinal tenha sido quitado, este ficará retido pela **VENDEDORA** na integralidade, nos termos do art. 418 do Código Civil.

**13.2** - A falta de pagamento de prestações ou parcelas em prazo superior a 20 (vinte) dias do respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas por parte da **COMPRADORA**, e desde que as obrigações da **VENDEDORA** estejam cumpridas, dará a **VENDEDORA** o direito de considerar as parcelas vincendas devidas em sua totalidade e por antecipação, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa e demais encargos previstos neste instrumento, iniciando-se o procedimento de Consolidação da Propriedade Fiduciária nos termos da Lei 9.514/97.

**13.3** – Havendo a rescisão do instrumento ou a consolidação da propriedade fiduciária, por qualquer motivo, considerando assim a outorga da posse precária do imóvel previamente a quitação do preço, resta desde já estabelecida a multa por fruição do imóvel no valor equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor atualizado atribuído ao imóvel por mês de fruição, além os encargos relacionados a posse do imóvel, como IPTU, Foro, Condomínio, contas de consumo e outras relacionadas, sem prejuízo das multas penais contratualmente previstas.



**13.4** - As multas acima especificadas justificam-se a qualquer tempo, tendo em vista o propósito específico desta modalidade de negócio, e da facilidade de pagamento.

**13.5** - Na hipótese de rescisão judicial ou extrajudicial deste contrato, por conta de inadimplemento, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo, desde logo a terceiros.

**13.6**. A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo antes do registro da alienação fiduciária, realizar auditoria cadastral e análise de crédito do **COMPRADOR**. Caso sejam constatadas restrições graves que comprometam a adimplência contratual, a **VENDEDORA** poderá rescindir o contrato de pleno direito, retendo a integralidade do sinal pago, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

**13.7** - Em caso de rescisão deste contrato, independentemente do motivo, todas as benfeitorias realizadas pelo **COMPRADOR** no Imóvel, de qualquer natureza, inclusive acessões, obras, instalações e adaptações, **não serão indenizadas pela VENDEDORA**, ficando desde já ajustado que:

**13.8** - As benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, caso não sejam retiradas pelo **COMPRADOR** no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação da rescisão, **ficarão incorporadas ao Imóvel em benefício da VENDEDORA**, sem que caiba ao **COMPRADOR** qualquer direito de retenção ou ressarcimento.

**13.9** - A retirada das benfeitorias somente poderá ser realizada pelo **COMPRADOR** se não implicar dano à estrutura, acabamentos ou sistemas do Imóvel, hipótese em que responderá integralmente pelos prejuízos eventualmente causados.

**13.10** - Caso o **COMPRADOR** não promova a retirada das benfeitorias no prazo estipulado, faculta-se à **VENDEDORA** providenciar a remoção direta, destinando-se as benfeitorias ou materiais ao descarte ou reaproveitamento a seu exclusivo critério, sendo o **COMPRADOR** responsável pelos custos correspondentes.

**13.11** - Fica expressamente afastado qualquer direito de retenção do Imóvel pelo **COMPRADOR** em razão das benfeitorias realizadas.

**ITEM 14 – DA COMISSÃO DE CORRETAGEM** – A comissão imobiliária devida para a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, é de única e exclusiva responsabilidade da **COMPRADORA**, a ser paga mediante instrumento próprio a ser firmado diretamente entre as partes, isentando completamente a **VENDEDORA** de toda e qualquer responsabilidade em relação ao referido pagamento.

**14.1** - Como condição comercial, todos os valores referentes a comissão imobiliária já foram abatidos do preço negociado do imóvel, de modo que nenhuma quantia paga pelos **COMPRADORES**, poderá ser abatida, descontada ou de qualquer forma compensada dos valores expressos deste contrato devidos para a **VENDEDORA**, tratando-se, portanto, o preço já líquido e livre de comissão, e devido integralmente em favor da **VENDEDORA**.

**ITEM 15 – DA CONFIDENCIALIDADE E PROTEÇÃO DOS DADOS** - Em razão da interação junto à instituições bancárias, em especial a Instituição financeira contratada, decorrente do mecanismo de financiamento adotado pela **VENDEDORA** para obtenção de financiamento e execução das obras, a **VENDEDORA** destaca que fornecerá dados pessoais do **COMPRADOR** estritamente necessários ao propósito de obtenção do financiamento, ou outra agente bancário, que deverá utilizá-los com o único e exclusivo propósito ora indicado. Dessa forma, o **COMPRADOR** declara, nos termos do artigo 7º da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei 13.709/18, seu expresso consentimento e aceitação ao fornecimento desses dados, pela **VENDEDORA** ao agente bancário, ficando claro que a **VENDEDORA** não tem, e tampouco assumirá, responsabilidade pela atuação destas instituições com relação ao tratamento e uso, por elas, desses dados.

**15.1** – Como consequência da relação contratual objeto deste Instrumento, a **VENDEDORA** coletará e fará o tratamento de diversos tipos de dados e informações pessoais do **COMPRADOR**, tais como nome, RG, CPF,

comprovante de residência, dados bancários (conta corrente/poupança, agência, banco) cadastros junto a órgãos públicos, telefones, e-mails, declaração de imposto de renda, realização de pesquisa de bens e certidões judiciais, consultas à órgãos de proteção do crédito (SERASA, SCPC, Protestos, dentre outros) e assemelhados, sempre com o intuito de procedimentalizar as cláusulas ora descritas. Cumpre destacar que esses dados e informações pessoais do **COMPRADOR** poderão ser também compartilhados junto a terceiros, além das instituições financeiras anteriormente descritas, como também empresas de contabilidade, serviços de advocacia, software e sistemas de gestão, processamento de pagamentos, dentre outros, que auxiliem ou venham a auxiliar na gestão operacional e cumprimento das obrigações ora assumidas. Dessa forma, o **COMPRADOR** declara, nos termos do artigo 7º da LGPD, seu expresso consentimento e aceitação ao fornecimento desses dados e seu tratamento, para os específicos fins previstos neste Instrumento, pela **VENDEDORA** e pelos terceiros por ela designados.

**15.2 – A VENDEDORA** permanecerá à disposição do **COMPRADOR** para detalhar, mediante requerimento formal, qual é o tratamento conferido aos seus dados pessoais em decorrência deste Instrumento, assim como para especificar, a cada caso, quais são os terceiros mencionados no item anterior e fornecer os seus respectivos contatos, de modo que o **COMPRADOR** possa esclarecer quaisquer dúvidas porventura existentes com relação à coleta e tratamento de seus dados, nos termos previstos na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). A **VENDEDORA** ressalta que não tem, e tampouco assumirá, responsabilidade pela atuação desses terceiros com relação ao tratamento e uso desses dados.

**15.3 – Caso o COMPRADOR** deseje que a **VENDEDORA** ou os terceiros por ela designados não mais tratem de seus dados pessoais coletados em decorrência deste instrumento, bastará comunicá-lo pelas vias oficiais, por escrito, para que a **VENDEDORA** proceda com a interrupção de seu tratamento e sua consequente eliminação, nos termos dos artigos 15 e 16 da LGPD.

**15.3.1 – O COMPRADOR** tem plena ciência, contudo, de que ao restringir o uso de seus dados pessoais pela **VENDEDORA** ou pelos terceiros por ela designados poderá inviabilizar a operacionalização e continuidade das obrigações ora pactuadas, o que poderá resultar, inclusive, em distrato ou rescisão contratual por inadimplemento. O **COMPRADOR**, dessa forma, assume toda e qualquer responsabilidade pelas consequências contratuais e financeiras de eventuais restrições por ele impostas à coleta e tratamento de seus dados pessoais pela **VENDEDORA** ou pelos terceiros por ela designados, incluindo-se, mas não se limitando, às multas e demais penalidades previstas neste instrumento.

**15.4 – Para fins de comodidade e praticidade, o COMPRADOR e a VENDEDORA** acordam que a operacionalização das obrigações ora pactuadas, especialmente o fornecimento de boletos bancários, extratos financeiros e informes de rendimentos, assim como o esclarecimento de eventuais dúvidas, serão preferencialmente, e sempre que possível, realizados por meio virtual. Para tanto, a **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR** ambiente virtual seguro, de acesso restrito, denominado “Portal de Clientes”, cuja Política de Privacidade e Termos de Uso foram-lhe apresentados e explicados previamente à assinatura deste instrumento, tendo o **COMPRADOR** manifestado sua expressa e integral concordância a eles.

**15.5 – Aplicam-se a este instrumento as normas da Lei 4.591/64 e suas alterações, as do Código Civil em vigor (Lei 10.406/02), bem como, no que couberem, as disposições da Lei 9.514/97 e da LGPD.**

**ITEM 16 – DA NEGOCIAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - A VENDEDORA** poderá negociar o crédito imobiliário através de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, ou mesmo através de Securitização De Créditos

Imobiliários, junto às companhias securitizadoras, nos termos previstos pela Lei nº 9.514/1997, a qual dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, por seu exclusivo critério.

**ITEM 17 – DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES** - Toda e qualquer comunicação com o **COMPRADOR** serão exclusivamente destinadas aos canais de comunicação qualificados na qualificação, os quais serão considerados como Oficiais e qualquer alteração ou atualização, deverão ser previamente comunicadas à **VENDEDORA**, sob pena de ser considerado válido o envio, com presunção de ciência.

**ITEM 17 – DA FIANÇA** - Nos termos do artigo 818, do Código Civil, o **COMPRADOR** nomeia neste ato o **FIADOR** indicado no preâmbulo, o qual assina, ratifica e declara ciência da integralidade do teor do presente Instrumento.

**17.2 – O FIADOR e o COMPRADOR** renunciam expressamente, neste ato, a qualquer benefício de ordem, tornando-se solidários da integralidade da dívida ora assumida, sendo facultado à **VENDEDORA** demandar parcialmente ou totalmente a eventual e futura dívida, de qualquer uma das Partes (**COMPRADOR** ou **FIADOR**), nos termos do art. 821, do Código Civil.

**17.3 – O FIADOR** declara possuir bens suficientes a saldar a totalidade do Preço do presente instrumento, e que referido Preço será devidamente atualizado e corrigido, nos termos já avençados neste Instrumento, sendo responsável, ainda, por eventuais indenizações, despesas e gastos em geral decorrentes de eventual descumprimento obrigacional.

**17.4 – A FIANÇA** permanecerá até a quitação integral do Preço, principal e acessórios, sendo que qualquer indício de falência ou insolvência do **FIADOR**, obrigará a indicação de novo garantidor pelo **COMPRADOR**, o qual passará por avaliação da **VENDEDORA**, tudo no prazo de 05 (cinco) dias.

**17.5 -** Sobrevindo novos termos entre **COMPRADOR** e **VENDEDORA**, o **FIADOR** está ciente que permanecerá vinculado, no mínimo, ao pagamento do montante principal, de modo que a natureza do pagamento não será alterado, mas tão somente atualizado, corrigido ou diferido, tudo independentemente de comparecimento do **FIADOR** em novos e posteriores atos, o que não dará ensejo a qualquer pedido de exoneração de sua responsabilidade.

**17.6 – O FIADOR** está ciente que as parcelas do preço, independentemente da natureza, deverão ser assumidos solidariamente entre o **COMPRADOR** e **FIADOR**, sem benefício de ordem, o qual resta neste ato renunciada, sendo que sobrevivendo novos termos, o **FIADOR** está ciente que permanecerá vinculado, no mínimo, ao pagamento do montante principal, de modo que a natureza do pagamento não será alterado, mas tão somente atualizado, diferido ou reajustado, tudo independentemente de comparecimento do **FIADOR** em novos e posteriores atos, o que não dará ensejo a qualquer pedido de exoneração de sua responsabilidade.

**17.7 – Os fiadores** indicados pelo **COMPRADOR** deverão passar pela análise da **VENDEDORA**, a fim de confirmar e atestar sua idoneidade e capacidade financeira, e deverão possuir imóvel(is) disponíveis, livres e desembaraçados de ônus ou gravames.

**ITEM 18 – DA PROIBIÇÃO DE NOVAÇÃO** – Qualquer tolerância por parte da **VENDEDORA** no que tange às obrigações ora pactuadas, ou mesmo a não execução contemporânea de quaisquer uma das cláusulas do presente instrumento, não poderão, sob nenhuma hipótese, serem consideradas como Novação ou alteração/ajustamento,

de qualquer modo, das disposições, uma vez que toda e qualquer acordo entre as Partes somente terão efeitos se formalizadas por instrumento próprio, específico e vinculado ao presente.

**ITEM 19 – DO FORO DE ELEIÇÃO** - Para dirimir as questões oriundas do presente Instrumento, as partes elegem como Foro o da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a ser. Caso haja necessidade de ingresso em Juízo, a parte perdedora arcará com todas as despesas judiciais ou extrajudiciais a que der causa, inclusive os honorários advocatícios na ordem de 15%.

**ITEM 20** - Adicionalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

O presente contrato prevalece e substitui totalmente qualquer outro documento, termo, proposta, reserva e-mail ou informação anterior a sua assinatura, os quais perderão totalmente a sua efetividade, vigência e efeitos, persistindo tão somente as condições, obrigações e direitos previstos neste instrumento e seus anexos.

Local e data.

**VENDEDORA:**

**COMPRADOR:**

**COMPRADOR:**

**FIADOR:**

**INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA:**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF/MF:



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

ESCREVENTE RESPONSÁVEL: ALDO NETO - TEL: (11) 94062-0660

## ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

### VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA:

SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

### COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE:

### VALOR DA VENDA E COMPRA:

R\$ \_\_\_\_\_

### VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:

R\$ \_\_\_\_\_

**SAIBAM** quantos esta pública escritura virem que aos .....  
(...) dias do mês de ..... (...) do ano de **dois mil e vinte e cinco (2025)**, da Era Cristã, no **1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri/SP**, perante mim, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:|||||||  
//////////////////**VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\  
**SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, CNPJ nº 34.674.252/0001-18, com sede na Rua Rubem Braga, nº 58, Sala 1201, Melville Empresarial II, Barueri/SP, CEP: 06485-365 NIRE nº **35231773578**, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em sessão de 27/08/2019, sendo sua consolidação levada a efeito através da 3ª Alteração do Contrato Social datado de 17 de Janeiro de 2025, registrado na JUCESP sob nº 1.020.094/25-4, em sessão de 21/01/2025, a qual acompanhada da Ficha Cadastral Completa expedida pela JUCESP no dia que ficam arquivadas nestas notas em formato eletrônico vinculadas ao presente ato, sendo neste instrumento, nos termos da cláusula terceira, parágrafo terceiro do Contrato Social Consolidado noticiado, representada por seu administrador, **RICHARD FLITER**, RG nº 34014997-SSP/SP, CPF nº 356.053.938-20, dados extraídos da CNH sob nº 03490006083-DETRAN/SP, brasileiro, empresário, casado,



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

com endereço comercial na sede da Vendedora.|||||||

//////////COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE\\

NOME:....., RG n° .....-ORGÃO

EMISSION, CPF n° .....-..,

NACIONALIDADE:....., PROFISSÃO: ....., ESTADO

CIVIL:....., conforme certidão de .....

sob ..... expedida aos ../../....., pelo Oficial de

Registro Civil das Pessoas Naturais de ...../..,

residente e domiciliado na:

.....

.|||||||

Os presentes reconhecidos como sendo os próprios de quem trato, do que dou fé. Outrossim, fica expressamente consignado que o representante legal da Vendedora e Credora Fiduciária declara sob responsabilidade civil e penal que não há qualquer alteração no Contrato Social, posterior ao acima mencionado. Então, pelas partes contratantes me foi declarado, sob responsabilidade civil e penal, o seguinte:|||||||

//////////DA PROPRIEDADE IMÓVEL

**PRIMEIRO:** A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora sobre o seguinte bem imóvel: **APARTAMENTO U.H n°** ..... (unidade

hoteleira), localizado no .....° pavimento, integrante do empreendimento denominado "**SKY DESIGN**", situado na Avenida

Verte Ville, n° 636, no loteamento denominado "**MELVILLE EMPRESARIAL II**", Bairro Alphaville, no Distrito, Município e

Comarca de Barueri/SP, que assim se descreve: a área privativa de .....,m<sup>2</sup>, a área comum de .....,m<sup>2</sup>, sendo .....m<sup>2</sup> de

área coberta e .....,m<sup>2</sup> de área descoberta; perfazendo a área total de .....,m<sup>2</sup>; área total edificada de .....,m<sup>2</sup>;

correspondendo a fração ideal de ....., no solo e nas demais partes do condomínio, regularmente descrito e caracterizado na

matrícula n° ..... do Oficial do Registro de Imóveis de Barueri/SP; cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri/SP

sob contribuinte n° ....., com valor venal para o presente exercício - 2025 de R\$ .....,... **Parágrafo Primeiro:**

Referido domínio útil foi havido pela vendedora da seguinte forma: ..... **Parágrafo Segundo:** Conforme averbação n° 01,

feito em 21/07/2025 na matrícula n° ..... do Registro de Imóveis mencionado, verifica-se que o imóvel ora objetivado,

encontra-se HIPOTECADO ao BANCO SAFRA S/A, cujo a VENDEDORA se



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

obriga e se compromete a promover a liberação do ônus junto à referida instituição bancária e a providenciar o cancelamento da referida hipoteca, junto ao Registro de Imóveis competente, exclusivamente em relação à unidade aqui tratada.|||||||  
////////////////////DO INSTRUMENTO PARTICULAR

**SEGUNDO:** Consoante declaração sob responsabilidade civil e penal das partes contratantes, aludido imóvel é objeto do instrumento particular de promessa de compra e venda com alienação firmado em Barueri/SP, aos ../../....., pelo qual a **VENDEDORA** **prometeu vender** ao **COMPRADOR** pelo valor de R\$ ..... (.....), sendo neste ato integralmente cumprido em todos os seus expressos termos. Referido instrumento não foi levado a registro por quaisquer das partes contratantes, o que dispensam em razão da presente escritura.|||||||  
////////////////////DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

**TERCEIRO: DA VENDA E COMPRA: (2.1)** - Possuindo o domínio útil por aforamento da união sobre o imóvel acima descrito e caracterizado, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, exceto à hipoteca supra noticiada, ela **VENDEDORA**, está justa e contratada para **vendê-lo** ao **COMPRADOR** pelo preço total de R\$ ..... (.....), os quais deverão ser pagos da seguinte forma: **(2.1.1)** R\$ ..... (.....), pago aos ../../....., em moeda corrente nacional, através de boleto bancário em favor da Vendedora; **(2.1.2)** R\$ R\$ ..... (.....), através de ... (.....) parcelas fixas, mensais, consecutivas e irreajustáveis, no valor de R\$ ..... (.....) cada uma, vencendo-se a primeira em ../../....., e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a liquidação. Na hipótese do dia de pagamento não ser dia útil, o pagamento deverá ocorrer - impreterivelmente - no primeiro dia útil vindouro; **(2.2)** Os pagamentos das parcelas vincendas deverão ser feitos através de boleto bancário em favor da Vendedora; **(2.3)** Assim, desde já, a **VENDEDORA** transfere ao **COMPRADOR** toda a posse, domínio, direitos, ação e servidão que tinha e exercia sobre referido bem imóvel, para que dele o mesmo use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo doravante, obrigando-se a transmitente por si e seus sucessores fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, de pleno direito. **QUARTO:** A seu turno, pelo **COMPRADOR** foi declarado o seguinte: **(a)** aceita a





# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - [www.tabeliaoodebarueri.com.br](http://www.tabeliaoodebarueri.com.br) - [tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br](mailto:tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br)

presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, como nela se contém e declara; **(b)** não esta ligada à pessoa da **VENDEDORA** ou seu representante legal por quaisquer vínculos jurídicos; **(c)** imite-se na posse definitiva do imóvel adquirido, sendo que o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - será recolhido dentro do prazo legal conforme faculta o artigo 77 (setenta e sete) da Lei Complementar nº 118/2002, alterada pela Lei Complementar nº 363/2016, do Município de Barueri/SP, do qual uma via fica arquivada nestas notas em formato eletrônico vinculado ao presente ato e outra acompanha o traslado da presente escritura. **(d)** tem ciência da hipoteca averbada sob o nº 01 na referida matrícula nº ....., consignando que o instrumento particular de quitação será emitido posteriormente pela credora hipotecária, ficando a cargo da Outorgante Vendedora a sua apresentação no Oficial de Registro de Imóveis competente.||||||||||||||||||||

**QUINTO - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia da dívida ora assumida, bem como para cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais firmadas através do presente instrumento, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, nos termos dos Artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, pela presente escritura **ALIENA EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, já qualificada, o bem imóvel descrito e caracterizado no item PRIMEIRO da presente escritura, o qual encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, impostos, taxas e contribuições (tributos), tarifas em atraso, contestação de domínio, foro ou pensão, litígios, gravames de qualquer natureza, à hipoteca supra noticiada. **Parágrafo Único:** Tendo em vista a alienação fiduciária ora constituída, consignam as partes contratantes o que segue: **(1)** A **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ajusta com o ora **DEVEDOR FIDUCIANTE**, doravante designado simplesmente **FIDUCIANTE**, que a presente Escritura de Alienação Fiduciária, em razão da dívida no valor total de R\$ ..... (.....) destina-se a assegurar à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, ao cumprimento pelo **FIDUCIANTE**, de todas as obrigações assumidas neste instrumento e especialmente a garantia do pagamento das parcelas vincendas, para quitação total da dívida, consoante os termos de todo item SEGUNDO deste ato notarial; **(2)** Ocorrendo atraso no pagamento das parcelas vincendas, incidirá sobre o seu valor, além da correção monetária com base na variação do IPCA "pro-rata-die", juros de 1% (um por cento) ao





# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - [www.tabeliaoodebarueri.com.br](http://www.tabeliaoodebarueri.com.br) - [tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br](mailto:tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br)

mês "pro-rata-die" a partir da inadimplência até o efetivo pagamento e multa ou pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o montante apurado, ou na hipótese da extinção deste, por outro que vier a substituí-lo, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, se for o caso, além das despesas de cobrança e de intimação, facultando à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, a execução da alienação fiduciária; **(3)** A intimação far-se-á pessoalmente ao **FIDUCIANTE**, podendo ser promovida, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento; **(4)** Quando o **FIDUCIANTE** se, em local incerto e não sabido, o Oficial certificará o fato, cabendo então ao Oficial do competente Registro de Imóveis, promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária; **(5)** Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária; **(6)** O Oficial de Registro de Imóveis, nos três dias seguintes a purgação da mora, entregará à **CREDORA FIDUCIÁRIA**, as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação; **(7)** A falta de utilização pela **CREDORA FIDUCIÁRIA** de quaisquer direitos ou faculdades que lhes concedem a lei ou este contrato, não importam em renúncia aos mesmos, mas tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade, não constituindo novação, alteração contratual ou gerando direitos ao **FIDUCIANTE**; **(8)** o prazo e carência a que se refere o Artigo 26, Parágrafo Segundo da Lei 9.514/97, fica definido no presente contrato como sendo de 15 (quinze) dias após o vencimento da parcela vencida e não paga. **SEXTO - DA CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE:** Uma vez constituído em mora o **FIDUCIANTE**, e não havendo quitação da dívida, o Oficial do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá à vista da prova pela **CREDORA FIDUCIÁRIA**, do recolhimento do imposto de transmissão sobre bens imóveis, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade, em nome dela **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **SÉTIMO** - De conformidade com o que dispõe o item VII do Artigo 24 da citada Lei 9.514/97, convencionam as partes contratantes que: **(a)** uma vez consolidada a propriedade



## 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - [www.tabeliaodebarueri.com.br](http://www.tabeliaodebarueri.com.br) - [tabeliao@tabeliaodebarueri.com.br](mailto:tabeliao@tabeliaodebarueri.com.br)

em seu nome, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em seu nome, promoverá público leilão para alienação do imóvel, pelo valor de mercado e/ou de avaliação prévia, consoante disposto no artigo 27 e seus parágrafos, da Lei Federal 9514/97; **(b)** se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido, for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do artigo 24, da Lei Federal 9514/97, será realizado o segundo leilão, nos quinze (15) dias seguintes; **(c)** no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela credora fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem; **(d)** nos cinco (05) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, entregará **ao FIDUCIANTE** a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido, o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que importará em recíproca quitação, não podendo o **FIDUCIANTE**, reter o imóvel, por benfeitorias realizadas, mesmo que úteis, necessárias ou voluptuárias; **(e)** se no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na letra c" desta cláusula, a fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata a letra "d" desta cláusula; **(f)** nessa hipótese, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata a letra "d" desta cláusula, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido na letra "c" desta cláusula, incluídos os encargos e as despesas de cobrança; **(g)** se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do artigo 27 da lei 9.514/97, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - [www.tabeliaoodebarueri.com.br](http://www.tabeliaoodebarueri.com.br) - [tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br](mailto:tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br)

§ 4º do artigo 26-A da lei 9.514/97; **(h)** para fins do disposto nas letras "b" e "c" acima, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. **OITAVO - DAS CESSÕES: 7.1** - A cessão do crédito objeto da presente alienação fiduciária implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia; **7.2** - O FIDUCIANTE com anuência expressa da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o novo adquirente, as respectivas obrigações. **NONO - DA REINTEGRAÇÃO NA POSSE:** Fica assegurado a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes do imóvel, por força do público leilão, a reintegração ou imissão na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta (60) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome. **DÉCIMO - DA INSOLVÊNCIA:** Consoante o artigo 32 da Lei 9514/97, na hipótese de insolvência do **FIDUCIANTE**, fica assegurado a **CREDORA FIDUCIÁRIA** a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. **DÉCIMO PRIMEIRO - DA QUITAÇÃO:** O **FIDUCIANTE** pode, no entanto, a qualquer momento, antecipar os pagamentos constantes do item SEGUNDO e assim obter a liberação da alienação fiduciária por parte da **CREDORA FIDUCIÁRIA**, desde que exibidas as provas e a satisfação das obrigações assumidas e cumpridas. **DÉCIMO SEGUNDO - DO USO E FRUIÇÃO:** Para o **FIDUCIANTE**, enquanto adimplente, fica-lhe assegurado o direito à livre utilização do imóvel, objeto desta alienação fiduciária, após verificada inadimplência a fruição será cobrada conforme contrato firmado e adicionado ao valor do débito até a desocupação do imóvel. **DÉCIMO TERCEIRO - DAS BENFEITORIAS:** Incorporam-se à alienação fiduciária, ora constituída todas as benfeitorias existentes e as que de futuro vierem a ser acrescidas ao imóvel, na vigência desta escritura mesmo que úteis e/ou necessárias, as acessões, melhoramentos e construções. **DÉCIMO QUARTO - DAS PENALIDADES:** A **CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá, a seu critério - observadas as hipóteses estabelecidas adiante, considerar rescindido o



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

presente negócio antecipadamente, caso em que será imediatamente exigível a totalidade de seu crédito em aberto, que a qualquer título lhe seja devido, se, além das hipóteses previstas em lei, ocorrer algum dos seguintes fatos: **(a) O FIDUCIANTE** não cumprir quaisquer cláusulas ou condições desta escritura; **(b) O FIDUCIANTE** sofre protesto cambiário ou ainda ação cível ou fiscal, capaz de colocar em risco o cumprimento deste contrato; **(c) O FIDUCIANTE**, informado por escrito, não reforçar a garantia oferecida nos casos em que estiver obrigada no prazo de 05 (cinco) dias; **(d) O FIDUCIANTE** ceder, transferir, vender ou compromissar a venda, o bem alienado fiduciariamente, sem expressa anuência da **CREDORA FIDUCIÁRIA**; **(e)** se o imóvel alienado tornar-se litigioso ou sofrer desapropriação parcial ou total, **O FIDUCIANTE** no prazo de 05 (cinco) dias, contados da ciência real ou ficta, não substituir ou reforçar essa garantia, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação por parte da **CREDORA FIDUCIÁRIA**.

**DÉCIMO QUINTO - O FIDUCIANTE**, como possuidor direto do imóvel, poderá locá-lo à terceiros, caso em que se obriga sob pena de vencimento antecipado da dívida: **(i)** a incluir no contrato de locação que celebrar, que o locatário tem ciência inequívoca quanto as seguintes disposições: **(a)** da propriedade fiduciária outorgada a **CREDORA FIDUCIÁRIA**; **(b)** o fato de eventual indenização por benfeitoria (qualquer que seja sua natureza), integrar para todos os efeitos o valor do lance vencedor em leilão, e que esta indenização por benfeitorias (qualquer que seja da natureza), somente poder ser pleiteada perante o FIDUCIANTE; **(c)** da inexistência de direito de preferência e/ou de continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, e/ou a alienação do imóvel a terceiro em leilão público extrajudicial; **(d)** que da hipótese da consolidação da propriedade a CREDORA FIDUCIÁRIA, ou seus sucessores, não estarão obrigados a respeitar a locação, podendo qualquer um deles denunciá-la com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade fiduciária; **(e)** estas condições dos itens c) e d) supra deverão constar expressamente em cláusulas contratuais específicas, destacando-se das demais por sua apresentação





# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

gráfica; e **(f)** entregar cópia do contrato de locação para a **CREDORA FIDUCIÁRIA**. **DÉCIMO SEXTO - DAS DESPESAS DE COBRANÇA:**

**15.1** - Se para haver seu crédito, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** necessitar recorrer de quaisquer serviços de terceiros, valendo-se para tanto de todos os meios, inclusive pela via judicial, obriga-se o **FIDUCIANTE** a pagar todas as custas e despesas processuais, mais a multa sobre o valor do débito executado, bem como juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês e demais encargos ajustados, até o efetivo pagamento da dívida; **15.2** - O **FIDUCIANTE** obriga-se ainda a pagar a **CREDORA FIDUCIÁRIA** quaisquer despesas feitas pelos mesmos para segurança, fiscalização e regularização dos seus direitos creditórios. **DÉCIMO SÉTIMO - DOS IMPOSTOS E TAXAS:** O **FIDUCIANTE** obriga-se por si, seus herdeiros e sucessores a pagar todos os impostos, taxas, contribuições, despesas condominiais ou taxas associativas, bem como quaisquer tributos federais, estaduais e municipais que existam ou que de futuro possam existir e venham a ser lançados sobre o objeto da presente alienação fiduciária, ficando ainda a seu exclusivo encargo, todas as despesas, sejam de que natureza forem, decorrentes da presente escritura e devido registro. **DÉCIMO OITAVO - DO FORO:** Fica eleito o foro da Comarca de Barueri/SP, para nele ser proposta qualquer ação com fundamento na presente escritura, com renúncia expressa de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam. **DÉCIMO NONO - DO VALOR DA AVALIAÇÃO:** Em atendimento ao que dispõe o inciso VI, do artigo 24 da Lei Federal 9.514/97, as partes atribuem ao imóvel em epígrafe o valor de **R\$.....,..(.....)**, o qual poderá ser revisto por profissional habilitado. **VIGÉSIMO** - Uma vez liquidado o referido débito, a **CREDORA FIDUCIÁRIA** se obriga a fornecer no prazo máximo de 30 (trinta) dias o instrumento de quitação do **DEVEDOR**, de forma a desonerar o imóvel junto ao Oficial de Registro Imobiliário competente. **VIGÉSIMO PRIMEIRO - DOS CUSTOS FISCAIS:** Todas as despesas com a presente escritura, tais como emolumentos de serviços notariais, de serviços registraes, imposto sobre transmissão "inter-vivos" (ITBI), Laudêmos e demais certidões e correlatas, inclusive as referentes ao seu cancelamento, são de responsabilidade exclusiva do **FIDUCIANTE**.||||||||||||||||||||||||||||||||||||||||



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
**Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião**



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaoodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaoodebarueri.com.br

//////////////////////DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**VIGÉSIMO SEGUNDO** - As partes contratantes declaram que: **(I)** todos os impostos e taxas que recaem sobre o imóvel ora transacionado passam a partir da presente data a ser de responsabilidade exclusiva do comprador, mesmo que lançados em nome da vendedora ou de terceiros; entretanto, os débitos desta natureza que foram lançados anteriormente, mesmo que apurados em período posterior, ficam exclusivamente sob responsabilidade de cada proprietário nas respectivas épocas devidas; **(II)** deixam **autorizadas** as averbações e registros necessários junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos competente; **(III)** o representante legal da vendedora bem como o ora comprador declaram que não são pessoas politicamente expostas, bem como seus familiares ou estreitos colaboradores.

**VIGÉSIMO TERCEIRO:** Pela **VENDEDORA** ainda foi declarado que não existem no polo passivo judicial quaisquer ações pessoais ou reais reipersecutórias objetivando o imóvel deste negócio jurídico. Ademais, apresentam-me para este ato os seguintes documentos: **a)** ; prazo de validade de 90 (noventa) dias, expedida pelo Sistema informatizado do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - Secretaria do Patrimônio da União - Gerência Regional do Patrimônio da União - SÃO PAULO, confirmada por este Substituto que ora subscreve, a qual fica arquivada nestas notas em formato eletrônico vinculado ao presente ato. **Parágrafo Primeiro:** Por conseguinte, pelo **COMPRADOR** foi declarado expressamente que tem ciência do inteiro teor da certidão expedida pela GRPU/SP supracitada, assumindo o compromisso de promover a transferência do registro cadastral para seu nome, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a partir do registro imobiliário, ficando responsável, com exclusividade, por eventuais sanções decorrentes, sem quaisquer ônus para a **VENDEDORA**, ficando sob sua responsabilidade os débitos com laudêmos e foros devidos à União Federal, bem como quaisquer diferenças que eventualmente venham a ser apuradas pelo Serviço do Patrimônio da União - SPU. **Parágrafo Segundo:** Outrossim, as partes contratantes declaram expressamente que têm ciência do inteiro teor da certidão expedida pela GRPU/SP, supracitada, bem como do recolhimento de laudêmio devido, isentando este notário de qualquer responsabilidade, solidária ou subsidiária, no tocante às obrigações junto à União Federal. **VIGÉSIMO QUARTO:**



# 1 Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri

Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



Al. Grajaú, 279 - Alphaville - Barueri-SP - Cep: 06454-050 - Tel: 11 4166 7777 - www.tabeliaodebarueri.com.br - tabeliao@tabeliaodebarueri.com.br

O **COMPRADOR** declara expressamente que recebeu diretamente da vendedora as certidões de que trata a Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, retendo-as consigo e dispensando o respectivo arquivamento por este Tabelião. Ademais, após devidamente cientificada do teor da Recomendação nº 03 de 15/03/2012 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a adquirente dispensou a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT. **VIGÉSIMO QUINTO** - Ademais, a **VENDEDORA** declara que: **(a)** não existem no pólo passivo judicial quaisquer ações pessoais ou reais reipersecutórias objetivando o imóvel deste negócio jurídico; **(b)** está dispensada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), tendo em vista estar enquadrada nos requisitos e exercer com exclusividade as atividades previstas no inciso I, do artigo 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº1.751 de 02/10/2014, alterada pela Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.821 de 17/10/2014. ||||| /////////DA CONSULTA A CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS **VIGÉSIMO SEXTO:** Em atendimento ao que dispõe o Provimento do CGJ/SP nº 47/2016 e nos termos da consulta realizada nesta data no site www.indisponibilidade.org.br, sob códigos de controle nºs e verifica-se **não existir indisponibilidade de bens** em nome das partes contratantes. ||||| //////////DAS DISPOSIÇÕES FINAIS **VIGÉSIMO SÉTIMO:** Todos os documentos exibidos pelas partes contratantes para arquivamento, ficam arquivados neste Tabelionato em formato eletrônico vinculados ao Processo Compra e Venda com Alienação Fiduciária. **Barueri/SP, 05 de setembro de 2025.**

---

P/ SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA - RICHARD FLITER

---

COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE