

SUBSISTELECIMENTO

IVANDIR CORREIA JÚNIOR, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP nº 122.442, substabelece, **COM RESERVA DE PODERES**, aos advogados **JOSÉ GUILHERME CARNEIRO QUEIROZ**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 13.129.837-9, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 272.010.118-47, e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 163.613, **MILTON FLÁVIO DE A. C. LAUTENSCHLAGER**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 22.460.008-4, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 191.491.638-76, e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 162.676, **MARÍCIA LONGO BRUNER**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 10.269.025, inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 040.564.436-10, e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo nº 231.113, **MONIQUE CARVALHO SOUZA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 15.247.216 – MG, inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 084.786.346-81 e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 308.886, **CAMILA PEREIRA RODRIGUES MOREIRA MARQUES**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 22.539.323-2, inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 180.061.188-92 e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 156.372, **RAFAEL PRATES CASTRO**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade MG-12.904.859, inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 090.081.736-46 e na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 466.116, **NICOLLE GRIMAUD MAGALHÃES NASSER**, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade nº 12.907.379-7, inscrita no CPF/ME sob o nº 088.482.327-01 e na Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo sob o nº 381.381, **CÁRIOS EUGÊNIO BITTANTE COSTA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 39.236.152-8, inscrito no CPF/ME sob o nº 380.178.268-93 e na Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo sob o nº 485.867, **BRUNA OMINE DOS SANTOS**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade nº 42.750.299-8, inscrita no CPF/ME sob o nº 389.690.358-69 e na Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo sob o nº 391.880, e **EDINEIA MARIA REUS**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade nº 45.061.255-7, inscrita no CPF/ME sob o nº 425.061.288-08 e na Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo sob o nº 443.947, todos com escritório na Rua Pamplona, 145, 2º andar, São Paulo - SP, CEP 01405-900, os poderes que me foram conferidos por **RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, para o fim especial de representar os interesses da outorgante no Processo Administrativo nº 25.02.0564.001.00065-301, movido por Jéssica da Silva Brogo de Freitas.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

Assinado eletronicamente
por IVANDIR CORREIA JÚNIOR
CPF nº 122.442-01
IVANDIR CORREIA JÚNIOR
OAB/SP nº 122.442

JUCESP

Administrador, isoladamente e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, ter a validade de um (um) ano, vedado o substabelecimento desta.

Parágrafo 3º. O Sr. **RAPHAEL FIUZOLA**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 17.004.749-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 291.845.548-27, e o Sr. **IVANDIR CORREIA JÚNIOR**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 18.277.247-0, inscrito no CPF/ME sob o nº 106.659.878-97, ambos com escritório profissional na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 5º andar, Conj. 51, Pinheiros, CEP 01451-913, ocuparão os cargos de Administradores da Sociedade, com mandato por prazo indeterminado.

2. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. Em virtude da deliberação acima, a Sôcia decide consolidar a redação do Contrato Social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

**"CONTRATO SOCIAL DA
RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 17.051.815/0001-00
NIRE 35.226.965.073**

Cláusula Primeira Denominação

1.1. A Sociedade tem a denominação de "RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA".

Cláusula Segunda Sede e Filiais

2.1. A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 5º andar, Conj. 51, no Bairro de Pinheiros, CEP 01451-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo.

2.2. A Sociedade poderá, mediante decisão tomada pela sócia, abrir filiais, escritórios e / ou representações em qualquer localidade do país ou do exterior.

Cláusula Terceira Objeto Social

3.1. A Sociedade tem por objeto principal:

- a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista ou quotista;
- a administração de bens próprios;
- a intermediação de negócios;
- o estudo, planejamento e implementação de empreendimentos imobiliários por conta própria ou em associação com terceiros;
- a execução, diretamente ou por terceiros que contratar, de obras de infraestrutura, compreendendo a implementação de equipamentos urbanos, tais como guias e sarjetas, redes de água e esgoto, terraplanagem e outros serviços correlatos;
- a compra e venda de imóveis ou por terceiros que contratar, de obras de infraestrutura, e, complementarmente a prestação de serviços de:
- movimentação, manutenção, armazenagem e guarda de microfilmes e mídias eletrônicas, arquivos e documentos em geral;
- consultoria e assessoria econômica, financeira ou documental, e apoio técnico em métodos de racionalização, organização e reorganização de operações, arquivos, documentos e papéis em geral;
- promoção de vendas, cobrança em geral, campanhas publicitárias e similares, através de acionamento através de centrais telefônicas tipo "call center";
- de secretaria em geral, resposta audível, redação, apoio, infraestrutura e congêneres;

CONVENIO
SAESP-827
JUCESP

RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 17.051.815/0001-00
NIRE 35.226.965.073

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO SOCIAL

Pelo presente Instrumento particular:

BRL FUNDING PARTNERS III, L.P., sociedade constituída e existente sob as leis do Ontario, com sede em 199 Bay St., Commerce CRT. W., 5300, C/O 152028 INC MSL 189, Toronto, Canadá, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.380.759/0001-05, neste ato representada por **RAPHAEL FIUZOLA**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de 17.004.749-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 291.845.548-27 com escritório profissional na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 14º andar, Conj. 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-002 ("Sôcia");

A única sócia da **RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 5º andar, Conj. 51, Pinheiros, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.051.815/0001-00, e com seu Contrato Social devidamente arquivado pela JUCESP sob o NIRE 35.226.965.073, em sessão de 20.09.2012 ("Sociedade"), resolve alterar o Contrato Social da Sociedade, nos seguintes termos:

1. Alteração da Administração da Sociedade:

1.1. A única sócia resolve, neste ato, alterar o quadro de administradores da sociedade, excluindo o sr. **MATHEUS BRAUM**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 35.378.439-4, inscrito no CPF sob o nº 395.196.108-20, desse referido cargo, isentando-o de toda responsabilidade dele decorrente a partir desta data, elegendo, para substituí-lo, o sr. **IVANDIR CORREIA JÚNIOR**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 18.277.247-0, inscrito no CPF sob o nº 106.659.878-97, com endereço profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1234, 5º andar, Conj. 51, Pinheiros, São Paulo (SP), CEP: 01451-913, que, mediante a assinatura do presente instrumento aceita tal cargo e nele é empossado.

1.2. O administrador ora eleito declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

***Cláusula Sexta Administração**

6.1. A Sociedade será administrada por 1 (um) a 4 (quatro) administradores, sócios ou não sócios, residentes no Brasil, sem designação específica, e permanecerão em seus cargos até serem destituídos pela sócia ou até ocorrer algum impedimento à sua manutenção no cargo.

Parágrafo 1º. Caberá aos Administradores individualmente, ou a 01 (um) procurador nomeado, a prática dos atos necessários ou convenientes à administração da Sociedade, dispondo, para tanto de todos os poderes necessários para: (a) a representação da Sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou municipais; (b) a administração, a orientação e a direção dos negócios sociais, inclusive a compra, a venda, a troca ou a alienação, por qualquer forma, de bens da Sociedade, com poderes para determinar os respectivos termos, preços e condições; e (c) a assinatura de quaisquer documentos, mesmo quando importarem em responsabilidades ou obrigações para a Sociedade, inclusive escrituras, títulos de dívida, cambiais, cheques, ordens de pagamento e outros.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas pela Sociedade poderão ser outorgadas por 01 (um)

- técnicos a agentes financeiros (corretoras hipotecárias, companhias de habitação popular, associações de poupança e empréstimo, bancos comerciais, bancos de investimento detentores de carteira de crédito imobiliário, casas econômicas, sociedades de crédito imobiliário), fundos de investimentos, securitizadoras, construtoras, incorporadoras e outras entidades detentoras de créditos imobiliários para a realização das atividades de origemação, análise, gestão e administração de créditos;
- prestação de serviços técnicos e agentes jurídicos para a realização de execuções extrajudiciais do Sistema Financeiro de habitação, segundo o rito do Decreto-lei 70, de 21/11/1966, e de alienação fiduciária de imóvel, segundo o rito da Lei 9.514, de 20/11/1997;
- análise e gestão de carteiras de crédito imobiliário em geral".

Cláusula Quarta Prazo de Duração

4.1. O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

Cláusula Quinta Capital Social

5.1. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 188.853.670,00 (cento e oitenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e setenta reais), dividido em 188.853.670 (cento e oitenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, seiscentos e setenta) quotas iguais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, todas subscritas e integralizadas, reservando-se R\$ 0,68 (sessenta e oito centavos) para futuro aumento de capital social, assim distribuídas:

Sócia	Quotas	Valor	Percentual
BRL Funding Partners III, L.P.	188.853.670	R\$ 188.053.670,00	100%
Total	188.853.670	R\$ 188.853.670,00	100%

Parágrafo 1º. A responsabilidade da sócia é, na forma da lei, limitada à importância total do capital social e restrita ao valor de suas quotas.

Parágrafo 2º. As quotas da Sociedade são indivisíveis em relação à Sociedade.

Parágrafo 3º. Todas as quotas emitidas pela Sociedade, atualmente em circulação ou a serem emitidas no futuro ("Quotas"), de propriedade da BRL Funding Partners III L.P. ("Quotista"), bem como todos os direitos oriundos das Quotas detidas pela Quotista, incluindo, sem limitação, todos os direitos ao recebimento de lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendimentos, distribuições, bônus e quaisquer outros que possam ser creditados, pagos, distribuídos ou de outra forma entregues, a qualquer título, à Quotista relativamente às Quotas, bem como quaisquer ativos ou direitos nos quais as Quotas sejam ou venham a ser convertidas a qualquer momento, foram empenhadas como garantia real em favor de BRL Funding Partners, L.L.C. na qualidade de representante das partes garantidas no âmbito do "Instrumento Particular de Penhor de Cotas e Outras Avenças", datado de 31 de dezembro de 2020, conforme venha a ser alterado de tempos em tempos, arquivado na sede social da Sociedade ("Contrato de Penhor"), e de acordo com seus termos.

Cláusula Sexta Administração

6.1. A Sociedade será administrada por 1 (um) a 4 (quatro) administradores, sócios ou não sócios, residentes no Brasil, sem designação específica, e permanecerão em seus cargos até serem destituídos pela sócia ou até ocorrer algum impedimento à sua manutenção no cargo.

Parágrafo 1º. Caberá aos Administradores individualmente, ou a 01 (um) procurador nomeado, a prática dos atos necessários ou convenientes à administração da Sociedade, dispondo, para tanto de todos os poderes necessários para: (a) a representação da Sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais ou

JUCESP

municipais; (b) a administração, a organização e a direção dos negócios sociais, inclusive a compra, a venda, a troca ou a alienação, por qualquer forma, de bens da Sociedade, com poderes para determinar os respectivos termos, preços e condições; e (c) a assinatura de quaisquer documentos, mesmo quando importarem em responsabilidades ou obrigações para a Sociedade, inclusive escrituras, títulos de dívida, cambiais, cheques, ordens de pagamento e outros.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas para a Sociedade poderão ser outorgadas por 01 (um) Administrador, isoladamente e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daqueles para fins judiciais, ter a validade de um 01 (um) ano, vedado o subestabelecimento desta.

Parágrafo 3º. O Sr. RAPHAEL FILIZOLA, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 17.004.749-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 291.845.548-27, e o Sr. IVANDIR CORREIA JÚNIOR, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 18.277.247-0, inscrito no CPF/ME sob nº 106.659.878-97, ambos com escritório profissional na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 5º andar, Conj. 51, Pinheiros, CEP 01451-913, ocuparão os cargos de Administradores da Sociedade, com mandato por prazo indeterminado.

Cláusula Sétima Negócios Estranhos à Sociedade

7.1. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer dos Administradores, procuradores, empregados ou funcionários que a envolverem em quaisquer obrigações ou responsabilidades relativas a negócios e/ou operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, exceto nos casos específicos em que tais atos forem previamente aprovados e autorizados pela sócia.

Cláusula Oitava Exercício Social

8.1. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro. Ao final de cada exercício, e relativamente ao mesmo, será levantado um balanço e serão preparadas as demais demonstrações financeiras.

Cláusula Nona Decisão da Sócia

9.1. A sócia se reserva o direito de decidir e regular sobre qualquer assunto de interesse da Sociedade e seus negócios, até a extensão permitida por lei e pelo presente Contrato Social.

9.2. A decisão da sócia que contiver alteração do Contrato Social poderá ser efetivada por instrumento público ou particular, independentemente da forma de que se houver revestido o respectivo ato de constituição da Sociedade.

Parágrafo 1º. As decisões da sócia serão refletidas em documento escrito, particular ou público, subscrito pela própria sócia ou por seu procurador, nos termos do Contrato Social.

Parágrafo 2º. Somente precisam ser publicadas as decisões da sócia da Sociedade no caso de redução de capital, quando considerado excessivo em relação ao objeto da Sociedade.

Cláusula Dez Destinação do Lucro

10.1. O lucro líquido anualmente apurado pela Sociedade terá a destinação que lhe for determinada pela sócia.

Parágrafo Único. Por decisão da sócia, a Sociedade poderá levantar balancetes mensais, trimestrais ou semestrais, distribuindo os lucros então existentes.

JUCESP

Cláusula Onze Liquidação da Sociedade

11.1. A Sociedade poderá ser liquidada nos casos previstos em lei ou por decisão da sócia. Em caso de liquidação da Sociedade, caberá à sócia, em ato específico, a indicação do liquidante.

Cláusula Doze Lei de Regimes

12.1. O presente Contrato Social rege-se pelas disposições do Código Civil, no que se refere às sociedades limitadas, e supletivamente, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Cláusula Treze Foro

13.1. Fica eleito, desde já, para todas as questões oriundas do presente Contrato Social, o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim de pleno e comum acordo, assinam a presente alteração do Contrato Social em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 21 de março de 2024.

Sócia:

BRL FUNDING PARTNERS III, L.P.

RAPHAEL
FILIZOLA:29184554827
Date: 2024.04.19 14:39:14 -03'00

Raphael Filizola
Administrador.

Administrador Eleito:

IVANDIR
CORREIA JÚNIOR
Date: 2024.04.17 11:48:01 -03'00

Ivandir Correia Júnior.

Administrador Substituto: MATHEUS
BRAUM:395196108
20
Date: 2024.04.17 13:02:37 -03'00

Matheus Braum.



"Lagoa Parque"
Maracanaú, Ceará

11-42A

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS ("Contrato")

QUADRO RESUMO

I. EMPREENDIMENTO:

O loteamento denominado Plano de Urbanização Loteamento Lagoa do Maracanaú ("Empreendimento") foi devidamente aprovado pelos órgãos estaduais, prefeitura municipal e demais órgãos responsáveis pelos procedimentos administrativos de aprovação para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados, por meio da Licença nº 0590/2012 (Quadra 11), datada de 03 de agosto de 2012, e devidamente averbado sob nº Av. 05 da matrícula nº 9016 do 2º Ofício de Registro de Imóveis - 2ª Zona, da Comarca de Maracanaú, Estado do Ceará, tudo em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979 ("Lei 6.766/79").

II. OUTORGANTE VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:

LAGOA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Cidade de Maracanaú, Estado do Ceará, na Rua nº 22, lote 02, Quadra 27 do Plano de Urbanização Loteamento Lagoa do Maracanaú, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.638.901/0001-18, representada neste ato na forma dos seus atos constitutivos ("VENDEDORA").

III. EMPREENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:

SP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 2064, 7º andar, Bela Vista, 01310-200, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.633.005/0001-66 e no CCM sob o nº 4.420.379-5, representada neste ato na forma dos seus atos constitutivos ("EMPREENDEDORA").

IV. OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):

JESSICA DA SILVA BRAGA, brasileira, solteira, nascida em 18/10/1988, AUXILIAR CONTÁBIL, portadora da cédula de identidade RG nº 2003002083014 SSPDC/CE, inscrita no CPF/MF sob nº 023.569.663-31, residente e domiciliada na R. 47, nº 777, Jereissati II, Maracanaú/CE, CEP-61.901-070, telefone(s) Residencial: (85) 3382-8936 - Celular: (85) 8524-3868, e-mail: jsilvaa@yahoo.com.br

V. PARTES DESTE CONTRATO:



[Assinatura]

"Lagoa Parque"
Maracanaú, Ceará

A VENDEDORA, a INTERVENIENTE e o(s) COMPRADOR(ES), quando mencionados em conjunto, neste Contrato.

VI. OBJETIVO DESTE CONTRATO:

Venda do lote não edificado nº 42A, da quadra nº 11, cujas medidas e confrontações são as seguintes, doravante denominado "Imóvel":

Um Terreno de formato regular, constituído por parte do Lote nº 42, da Quadra nº 11, do Loteamento Plano de Urbanização Lagoa do Maracanaú, situado à Rua 08, S/N, Bairro Piratininga, Município e Comarca de Maracanaú-CE, medindo 5,00m (cinco metros) de frente e fundos por 25,00m (vinte e cinco metros) de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), de propriedade de Lagoa Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, possuindo os seguintes limites e dimensões: ao Leste, frente, lado par, limitando-se com a Rua 08, medindo 5,00m (cinco metros); ao Oeste, fundos, limitando-se com o Terreno nº 3B do desmembramento, constituído por parte do Lote nº 3, da mesma quadra, de propriedade de Lagoa Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, medindo 5,00m (cinco metros); ao Norte, lado esquerdo, limitando-se com o Terreno nº 41B do desmembramento, constituído por parte do Lote nº 41, da mesma quadra, de propriedade de Lagoa Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, medindo 25,00m (vinte e cinco metros); e, ao Sul, lado direito, limitando-se com o Terreno nº 42B do desmembramento, constituído por parte do Lote nº 42, da mesma quadra, de propriedade de Lagoa Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, medindo 25,00m (vinte e cinco metros), distando 25,00m (vinte e cinco metros) no sentido Sul-Norte da Rua 06.

VII - PREÇO DO IMÓVEL:

O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em adquirir o Imóvel objeto deste Contrato pelo valor total de R\$ 23.393,62 (vinte e três mil e trezentos e noventa e três reais e sessenta e dois centavos) ("Preço"). Este Preço é válido para pagamento à vista. Como o(s) COMPRADOR(ES) manifestaram seu interesse em adquirir o Imóvel a prazo, estes reconhecem que o Preço total do Imóvel será a soma dos valores devidos em razão deste Contrato, conforme previsto na Cláusula 3.3 abaixo e deverá ser pago da forma descrita abaixo.

VIII - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO:

O(s) COMPRADOR(ES) decide(m) realizar a aquisição do Imóvel a prazo, pagando o Preço da seguinte forma:

(A) Entrada: R\$ 813,75 (oitocentos e treze reais e setenta e cinco centavos), pagos da seguinte forma:

A.1) - R\$ 100,00 (cem reais), pagos através de 01 (uma) parcela fixa e irrevogável com vencimento em 19/02/2015;



[Assinatura]

A.2) - R\$ 85,63 (oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos), pagos através de 01 (uma) parcela fixa e irrevogável com vencimento em 19/03/2015;

A.3) - R\$ 628,12 (seiscentos e vinte e oito reais e doze centavos), pagos através de 01 (uma) parcela fixa e irrevogável com vencimento em 19/04/2015;

(B) Saldo do Preço:

i. R\$ 24.412,50 (vinte e quatro mil e quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos), a serem pagos através de 180 (cento e oitenta) prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 283,44 (duzentos e oitenta e três reais e quarenta e quatro centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 25/03/2015 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação;

O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) que sobre as parcelas aqui descritas já incidiram juros compensatórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano (ou 0,9488% ao mês), calculados de acordo com a Tabela Price.

O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que todas as parcelas do Saldo do Preço sofrerão correção monetária mensal pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), tomando-se por base variação havida entre o IPCA publicado no segundo mês anterior à celebração deste Contrato e aquele publicado para o segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

Em decorrência da atualização monetária do Saldo do Preço, a quitação do Preço do Imóvel ficará condicionada à apuração de eventual diferença verificada após a liquidação da última parcela do Saldo do Preço e dos Outros Custos, conforme descritos no item IX deste Quadro Resumo, o que ocorrer por último, ainda que tal ressalva não conste expressamente dos Boletins Bancários.

Caso o IPCA venha a ser extinto ou caso sua utilização para a correção monetária de contratos dessa natureza não seja mais legalmente permitida, as Partes concordam que, a partir da data de ocorrência de referido evento, a correção monetária de parcelas do Saldo do Preço e demais obrigações se dará, automaticamente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("INPC/IBGE").

Exceto se expressamente indicado de maneira diversa acima, todos os pagamentos a serem realizados pelo(s) COMPRADOR(ES) após a assinatura deste Contrato deverão ocorrer por meio da quitação dos Boletins Bancários, os quais serão remetidos por correio (envio comum) ao endereço do(s) COMPRADOR(ES), conforme indicado acima.

IX - OUTROS CUSTOS RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL A PRAZO ("Outros



[Handwritten signature]

"Lagoa Parque"
Maracanã, Ceará

XIV. PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO PREVISTAS NESTE CONTRATO:

A data prevista para a entrega do Empreendimento será de acordo com o cronograma de obras, aprovado pela Prefeitura Municipal nos termos da Lei 6.766/79.

XV. RESTRIÇÕES LEGAIS AO USO DO IMÓVEL:

O(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) que o Imóvel está sujeito aos termos e condições descritos na Cláusula 12 deste Contrato e às restrições legais de uso do Imóvel previstas na legislação municipal em vigor.

XVI. LOCAL E DATA DE CELEBRAÇÃO DESTE CONTRATO:

Este Contrato é celebrado pelas Partes em MARACANAU neste dia, 19 de Fevereiro de 2015.



[Handwritten signature]

Custos):

Pagamento de emolumentos cartorários e tributos devidos, em razão deste Contrato: R\$ 1.632,63 (um mil e oitocentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos) ("Outros Custos").

O(s) COMPRADOR(ES) estão cientes que a VENDEDORA e a EMPREENDEDORA incluirão no parcelamento do Preço aqui disciplinado os valores relativos ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis ("ITBI") e os emolumentos cartorários devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) em razão da transferência de titularidade do Imóvel. Além dos valores mencionados acima, serão somados às parcelas mensais do Preço e serão cobrados no mesmo Boleto Bancário os seguintes valores, com o que o(s) COMPRADOR(ES) expressamente concorda(m) e autoriza(m):

a) Seguro por Morte e Invalidez Permanente: a parcela inicial será de Seguros Mensais: R\$ 5,86 (cinco reais e oitenta e seis centavos); e as demais parcelas seguirão a regra descrita na Cláusula Décima Sétima deste Contrato; e

b) Taxa de Administração do Crédito: Taxa de Administração do Crédito: R\$ 20,00 (vinte reais); ao mês.

X - VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:

O valor total do financiamento é composto pela soma das prestações estabelecidas para o pagamento do Saldo do Preço, observadas as condições constantes do item VII-B deste Quadro Resumo, que totaliza R\$ 51.019,20 (cinquenta e um mil e dezenove reais e vinte centavos) e representa o valor do Imóvel para fins de leilão público.

XI. TITULARIDADE DOS CRÉDITOS:

De acordo com os termos do Acordo Comercial, VENDEDORA e EMPREENDEDORA convencionaram que e 100% (cem por cento) do preço do Imóvel devido pelo(s) COMPRADOR(ES) pertencerá à EMPREENDEDORA.

XII. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

Como garantia do pagamento da dívida, o(s) COMPRADOR(ES) aliena(m) o Imóvel fiduciariamente em garantia em favor de VENDEDORA e da EMPREENDEDORA, ambas Credoras Fiduciárias, na forma prevista na Lei nº 9.514/97 e nos termos descritos neste Contrato, em especial na sua Cláusula Sétima.

XIII - PARTICIPAÇÃO DO(S) COMPRADOR(ES) NA RENDA FAMILIAR:

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que seus rendimentos mensais equivalem a:

Nome: JESSICA DA SILVA BRAGA

100%



[Handwritten signature]

TERMS E CONDIÇÕES

PRÉAMBULO

Considerando que

A. A VENDEDORA celebrou com a EMPREENDEDORA contrato para a realização do Empreendimento em que se localiza o Imóvel objeto deste Contrato (o "Acordo Comercial"), de acordo com o qual, a EMPREENDEDORA assumiu, entre outras obrigações, a gestão do fluxo de pagamentos a serem realizados pelo(s) COMPRADOR(ES) conforme descrito neste Contrato ("Recebíveis"), sendo responsável por si própria e por terceiros contratados para tais finalidades, pela realização do Empreendimento, pela emissão e envio dos Boletins Bancários ao(s) COMPRADOR(ES), pelo recebimento de todos e quaisquer valores devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) de acordo com os termos deste Contrato, pela cobrança, extrajudicial ou judicial, de todos e quaisquer valores devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) e que por ventura não tenham sido tempestivamente recebidos e pelo repasse mensal à VENDEDORA dos percentuais a ela correspondentes do total de valores recebidos do(s) COMPRADOR(ES);

B. Para a execução do Empreendimento a VENDEDORA e a EMPREENDEDORA constituíram o consórcio denominado "Urbplan/Lagoa Parque" ("Consórcio"), devidamente inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.910.308/0001-04, que será responsável pela administração dos valores devidos em razão deste Contrato.

C. A EMPREENDEDORA assumiu as obrigações descritas no Considerando acima, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar todo e qualquer pagamento decorrente deste Contrato diretamente à EMPREENDEDORA/Consórcio, bem como deverá(ão) discutir somente com a EMPREENDEDORA/Consórcio qualquer possibilidade de renegociação das condições deste Contrato;

D. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, irrevogável e irretroatável de acordo com os seus termos;

E. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade; e

F. As Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade; resolvem as Partes acima qualificadas, firmar o presente "Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças" ("Contrato"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA Empreendimento

1.1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas ou ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, do Imóvel em que se situa o Empreendimento descrito no item I do Quadro Resumo deste Contrato, sendo que nesta área está sendo promovida pela VENDEDORA e pela EMPREENDEDORA a implantação do Empreendimento, sob a forma de loteamento urbano, cujo desmembramento originou matrículas individualizadas para cada um dos lotes originados, entre eles o Imóvel objeto deste Contrato.

[Handwritten signature]

CLÁUSULA SEGUNDA

Objeto

2.1. Pelo presente instrumento a VENDEDORA vende ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez adquire(em) o Imóvel descrito no item VI do Quadro Resumo de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

Titularidade do Crédito e Preço

3.1. Os percentuais de titularidade do crédito sobre o Preço do Imóvel devido pelo(s) COMPRADOR(ES) pertencentes à VENDEDOORA e à EMPREENDEDORA são aqueles estipulados no item XI do Quadro Resumo deste Contrato.

3.1.1. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) que a VENDEDOORA e a EMPREENDEDORA poderão alterar os percentuais do Preço do Imóvel a que terão direito em virtude do estipulado no item XI do Quadro Resumo deste Contrato sem qualquer necessidade de comunicação ao(s) COMPRADOR(ES) e/ou pedido de anuência deste(s), visto que tal alteração não afetará os direitos e obrigações do(s) COMPRADOR(ES) neste Contrato.

3.2. A forma de pagamento do Preço do Imóvel escolhida pelo(s) COMPRADOR(ES) e aceita pelas demais Partes é aquela constante do item VIII do Quadro Resumo deste Contrato. Sendo assim, pela celebração deste Contrato o(s) COMPRADOR(ES) ratifica(m) o conteúdo do Quadro Resumo, sujeitando-se a todas as obrigações, encargos e disposições previstos neste Contrato.

3.3. O Preço ajustado entre as Partes é certo para pagamento à vista e consta do item VII do Quadro Resumo. Nos casos em que o(s) COMPRADOR(ES) optou(aram) por pagar o Preço do Imóvel a prazo, as Partes concordam que o Preço estará sujeito à correção para manutenção do valor econômico daquele montante, conforme descrito no item VIII do Quadro Resumo deste Contrato, com os quais o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) expressamente.

CLÁUSULA QUARTA

Demais Condições de Pagamento

4.1. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente deste Contrato, inclusive Preço e Outros Custos, penalidades e juros, deverá ser feito pelo(s) COMPRADOR(ES) à EMPREENDEDORA, por meio de Boletos Bancários até a data de seus respectivos vencimentos. Os Boletos Bancários serão tempestivamente remetidos ao endereço do(s) COMPRADOR(ES), indicado no item IV do Quadro Resumo deste Contrato.

4.2. A falta de recebimento de Boletos Bancários não exime o(s) COMPRADOR(ES) da responsabilidade de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos neste Contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, cabendo ao(s) COMPRADOR(ES), em caso de não recebimento de qualquer Boleto Bancário, providenciar a emissão da segunda via do respectivo Boleto Bancário pelo site ou entrando em contato com a Central de Relacionamento com o Cliente cujos dados constam da Cláusula 18.13 deste Contrato.

4.2.1. O(s) COMPRADOR(ES) responderá(ão) por todos os encargos e penalidades decorrentes de eventuais atrasos na realização dos pagamentos, conforme estabelecido na Cláusula Quinta deste Contrato.

7

4.5.2. As Partes convencionam que o pagamento antecipado de parcelas do Saldo do Preço só será possível mediante impressão de Boleto Bancário específico por meio do site www.urplan.com.br ou conforme previsto na Cláusula 18.13 deste Contrato.

4.5.3. Caso o(s) COMPRADOR(ES) efetue(m) a impressão ou solicite(m) o envio de Boleto Bancário para pagamento antecipado de parcelas do Preço e não efetue(m) sua quitação até a data de vencimento impressa neste Boleto Bancário, a EMPREENDEDORA desconsiderará automaticamente tal solicitação e continuará a efetuar a cobrança dos Saldos na forma estabelecida neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA

Mora e Inadimplemento

5.1. O atraso no pagamento de qualquer das prestações dos Saldos ou o não cumprimento das demais obrigações pecuniárias previstas neste Contrato, acarretará, imediatamente ao(s) COMPRADOR(ES), a imposição de multa moratória em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor devido, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou do Índice que o substituiu conforme indicado no item VIII do Quadro Resumo deste Contrato, acrescido de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, *pro-rata-die*, além das custas cartoriais eventualmente despendidas e dos honorários cobrados por serviços de cobrança e/ou advogados, caso sejam utilizados tais serviços para recuperação, extrajudicial ou judicial, dos valores devidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES).

5.1.1. Conforme o disposto no inciso XII do artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), na hipótese de inadimplemento dos termos deste Contrato pela VENDEDOORA e/ou pela EMPREENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) cobrar da VENDEDOORA e/ou da EMPREENDEDORA os custos de cobrança que vier(em) a incorrer para exigir o cumprimento das respectivas obrigações contratuais aqui assumidas.

5.2. A mora do(s) COMPRADOR(ES) caracterizar-se-á desde a data de vencimento de qualquer Boleto Bancário até o seu efetivo pagamento, acrescido dos acréscimos correspondentes à mora. Uma vez caracterizado o Inadimplemento, a EMPREENDEDORA enviará comunicação ao(s) COMPRADOR(ES) neste sentido, devendo a mora (principal e encargos de mora) ser purgada pelo(s) COMPRADOR(ES) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida comunicação.

5.2.1. Para fins da constituição de mora prevista na Cláusula 5.2 acima, observar-se-á o disposto nas Cláusulas 18.5 e 18.3 deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA

Vencimento Antecipado

6.1. Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, a dívida do(s) COMPRADOR(ES) decorrente deste Contrato vencerá automática e antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso:

(i) o(s) COMPRADOR(ES) incorra(m) em mora e não a purgue(m) em até 30 (trinta) dias do vencimento;

(ii) o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de cumprir qualquer obrigação assumida neste Contrato;

9

4.3. Caso o(s) COMPRADOR(ES) esteja(m) impossibilitado(s) a obter os Boletos Bancários por qualquer dos meios descritos nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, as Partes estabelecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o local de pagamento do Preço do Imóvel e demais valores devidos será a Central de Relacionamento com o Cliente no endereço e dados de contato constam da Cláusula 18.13 deste Contrato.

4.3.1. O pagamento de quaisquer valores devidos efetuado em desconformidade com as condições estabelecidas neste Contrato, não será considerado pela EMPREENDEDORA para quitação das mesmas, ainda que o(s) COMPRADOR(ES) possua(m) comprovante de seu recebimento por qualquer instituição financeira. Nestes casos, o(s) COMPRADOR(ES) continuará(ão) a incorrer em todas as penalidades por atraso na liquidação de suas prestações conforme descrito na Cláusula Quinta deste Contrato.

4.3.2. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que a instituição financeira contratada não estará autorizada a receber pagamentos de Boletos Bancários após seus respectivos vencimentos. Sendo assim, em caso de atraso no pagamento de qualquer Boleto Bancário, a EMPREENDEDORA fornecerá ao(s) COMPRADOR(ES), mediante solicitação deste(s), a segunda via do Boleto Bancário, a qual conterá nova data de vencimento e acréscimos decorrentes da mora conforme previstos neste Contrato.

4.3.3. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s), ainda, de que o pagamento de um Boleto Bancário e/ou o recebimento de quaisquer valores pela instituição financeira contratada ou pela própria EMPREENDEDORA não significa a quitação de quaisquer outros valores anteriormente devidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), sobre os quais continuarão a incidir as penalidades e encargos cabíveis desde a data de seu vencimento até sua efetiva quitação, conforme estabelecido na Cláusula Quinta abaixo.

4.4. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela EMPREENDEDORA, seja por mero lapso no recebimento, ou, ainda, decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste Contrato, diferenças estas que constituem obrigações umas e indivisíveis das parcelas do Preço ajustado, sendo, portanto, líquidas e certas.

4.5. É assegurado ao(s) COMPRADOR(ES), em dia com as suas obrigações, o direito de liquidar ou amortizar a dívida antes do vencimento. A amortização extraordinária terá como consequência a redução do prazo das prestações mensais, conforme escolha do(s) COMPRADOR(ES) a ser informada à EMPREENDEDORA por meio de solicitação expressa na Central de Relacionamento com o Cliente.

4.5.1. Antes da imputação ao Saldo do Preço e Outros Custos (conjuntamente "Saldos") do pagamento extraordinário realizado: a) os Saldos serão reajustados *pro-rata-die*, no período compreendido entre a data da assinatura, ou do último reajuste efetuado, e a data do evento, pelo índice especificado na Cláusula Terceira, acima; e b) sobre os Saldos reajustados incidirão os juros contratuais também calculados *pro-rata-die*. Os valores referentes ao pagamento extraordinário serão utilizados para amortização da última para a primeira parcela e serão computados na seguinte ordem: a) liquidação das despesas, tarifas e prêmios de seguro até então devidos; b) liquidação dos juros incidentes *pro-rata-die*; e c) amortização dos Saldos, reajustado *pro-rata-die*.

8

(iii) o(s) COMPRADOR(ES) ceda(m) ou transfira(m) a terceiros os direitos e obrigações, ou por qualquer forma, aliene(m) o Imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDOORA e da EMPREENDEDORA;

(iv) o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de purgar a mora, caso seja(m) para tanto intimado(s) nos termos da Cláusula 8.2. abaixo;

(v) contra o(s) COMPRADOR(ES) for movida qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o Imóvel, no todo ou em parte;

(vi) o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se insolvente(s) ou, como empresário, requer(em) recuperação judicial ou vier(em) a falir;

(vii) se verifique não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo(s) COMPRADOR(ES) neste Contrato;

(viii) o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de recolher, ou deixar(em) de apresentar quando solicitado, os recibos comprobatórios dos pagamentos de todos os tributos, tarifas ou quaisquer outras contribuições, condomínios ou contribuições associativas, ainda que estes estejam apenas lançados ou ainda, qualquer outra dívida que recaia sobre o Imóvel;

(ix) for desapropriado o Imóvel;

(x) o(s) COMPRADOR(ES) não mantenha(m) o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realize(m) em, sem a observância do disposto neste Contrato, obras que comprometam a manutenção ou realização das garantias; ou

(xi) se houver uso indevido do Imóvel.

6.1.1. Se a EMPREENDEDORA vier a pagar algum dos encargos inerentes ao Imóvel dado em garantia, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) reembolsá-la dentro de 05 (cinco) dias contados do recebimento de comunicação neste sentido.

6.2. No caso de vencimento antecipado, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) liquidar imediatamente a totalidade de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Propriedade Fiduciária

7.1. Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição do principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, prêmios de seguro, multas e encargos moratórios assumidos neste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) aliena(m) à VENDEDOORA e à EMPREENDEDORA, em caráter fiduciário e de forma irrevogável e irretroatável, sem reservas ou restrições, o Imóvel objeto deste Contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, reservando-se a posse direta, podendo, enquanto adimplente, utilizar livremente o Imóvel, por sua conta e risco.

7.1.1. A propriedade fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele acrescidas e vigorará até a quitação total e final das obrigações do(s) COMPRADOR(ES) decorrentes deste Contrato.

7.1.2. Observado o disposto na Cláusula 7.1 acima, é assegurada ao(s) COMPRADOR(ES) a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, e a utilização de

10

todas as demais benfeitorias e equipamentos que eventualmente o guarneçam, sendo sua obrigação mantê-lo, conservá-lo e guardá-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, devendo tomar todas as medidas necessárias para mantê-lo a salvo de turbacões de terceiros.

7.2. O prazo, as condições de pagamento do Preço, os Outros Custos, a taxa de juros e todos os encargos incidentes sobre o Preço são aqueles previstos nos itens VII a X e no item XII do Quadro Resumo e demais condições previstas neste Contrato.

7.2.1. Com o pagamento integral dos valores previstos neste Contrato, a VENDEDORA e a EMPREENDEDORA darão quitação ao(s) COMPRADOR(ES) com relação a suas obrigações, por meio de termo de quitação, servindo tal documento para cancelamento, junto ao Registro de Imóveis, da garantia de alienação fiduciária ora constituída.

7.3. As Partes concordam, de forma irrevogável e irretroatável que, no caso de o(s) COMPRADOR(ES) tornar(em)-se inadimplente(s) quanto ao pagamento do Preço, nos termos estabelecidos neste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) tornar-se-á(ão), imediatamente e, independentemente de qualquer outro evento, aviso ou notificação, devedor(es) da VENDEDORA e EMPREENDEDORA com relação à integralidade dos Saldos, que será, na época, plenamente exigível. O(s) COMPRADOR(ES), nessa oportunidade, será(ão) automaticamente considerado(s) em mora para todos os fins de direito e estará(ão) sujeito(s) a sofrer(em) as sanções previstas em lei e neste Contrato, em especial a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA.

CLÁUSULA OITAVA Resolução e Leilão Extrajudicial do Imóvel

8.1. Até o registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, vendida e não paga qualquer parcela do Preço e Outros Custos, se o(s) COMPRADOR(ES), uma vez constituído(s) em mora, não vier(em) a purgá-la dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação neste sentido, este será rescindido de pleno direito.

8.2. Após o registro deste Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, vendida e não paga qualquer parcela dos Saldos, configurar-se-á o inadimplimento do(s) COMPRADOR(ES), hipótese em que a EMPREENDEDORA requererá ao Oficial do Registro de Imóveis competente que intime o(s) COMPRADOR(ES) a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total dos Saldos, devido e vencido e os valores que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança e de intimação. Se constatado que o(s) COMPRADOR(ES) se encontra(m) em outro local, incerto e não sabido, caberá ao Oficial promover sua intimação por edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97.

8.2.1. Purgada a mora, o presente Contrato continuará a vigorar (convalescerá) e o Oficial do Registro de Imóveis, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará à EMPREENDEDORA as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

8.2.2. Caso não seja purgada a mora ao final do prazo mencionado na Cláusula 8.2 acima, a propriedade do Imóvel consolidar-se-á em nome da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA, nos termos do art. 46, §7º da Lei nº 9.514/97, que promoverão

11

de Bens Imóveis ("ITBI") que tenha sido pago pela EMPREENDEDORA para consolidação da propriedade fiduciária em seu nome e no da VENDEDORA, conforme exigido pela Lei nº 9.514/97 para que o público leilão seja possível, taxas governamentais, tarifas de concessionárias de serviços públicos (água, energia elétrica, gás e afins) ou custas de notificação e emolumentos. Caso a rescisão deste Contrato se dê após a instauração de cobrança de taxa condominial do Empreendimento, quaisquer taxas devidas e não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) à Associação de Moradores também serão incluídas nestes descontos.

8.5.1.3. Valores referentes à fruição do Imóvel, pelo tempo de sua ocupação, no valor equivalente:

(i) 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o Preço do Imóvel constante do Quadro Resumo deste Contrato, na hipótese de não haver edificação no Imóvel; ou

(ii) 0,8% (oito décimos por cento) ao mês, calculado sobre o Preço do Imóvel constante do Quadro Resumo deste Contrato, na hipótese de haver edificação no Imóvel e aplicando-se o disposto na Cláusula 9.3 deste Contrato. Em ambas as hipóteses incidirá atualização monetária dos valores pelo mesmo índice previsto no Quadro Resumo para atualização das parcelas do Preço, apurados até a data da rescisão do Contrato.

8.5.1.4. Valores pagos ao perito para produção do laudo de avaliação do Imóvel, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 9.3 e os gastos comprovadamente incorridos com a restituição do Imóvel ao seu estado original (não edificado).

8.5.1.5. Todas as demais quantias e valores porventura devidos pelo(s) COMPRADOR(ES), a qualquer título, com base neste Contrato e na lei a ele aplicável, inclusive a título de penalidade.

8.5.2. Os valores pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) à EMPREENDEDORA a título de Preço serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto no item VIII Quadro Resumo deste Contrato. Não serão devolvidos ao(s) COMPRADOR(ES) quaisquer valores:

(i) eventualmente pagos por ele(s) a título de multa, juros moratórios e/ou compensatórios e demais penalidades estabelecidas neste Contrato; ou

(ii) pagos a terceiros por serviços realizados no âmbito deste Contrato.

8.6. A EMPREENDEDORA transmitirá aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse do Imóvel, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão, bem como toda e qualquer despesa originada pelo Imóvel a partir da data da sua transferência para estes licitantes.

8.7. Fica assegurada à EMPREENDEDORA ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) do Imóvel por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA, a reintegração da posse do Imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Caso a desocupação não ocorra nesse prazo, será cobrado o valor na Cláusula 8.5.1.3 deste Contrato. Tal verba será devida mesmo se houver pendência de eventual ação judicial possessória.

13

público leilão extrajudicial do Imóvel, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei nº 9.514/97, conforme abaixo disposto.

8.3. Consolidada a propriedade do Imóvel em nome da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a EMPREENDEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da venda da propriedade do Imóvel, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação do Imóvel.

8.3.1. Considera-se incluído no valor do preço mínimo de venda do Imóvel o valor de todas e quaisquer benfeitorias, necessárias, úteis e voluptuárias executadas pelo(s) COMPRADOR(ES) no Imóvel.

8.3.2. O primeiro leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA. Neste leilão, será aceito o maior lance oferecido e o valor mínimo terá como base o valor dos Saldos, devidamente atualizado, acrescido de juros e demais despesas previstas neste Contrato, apurados até a data da realização do leilão.

8.3.2.1. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor previsto no item X do Quadro Resumo deste Contrato, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

8.4. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor dos Saldos, reajustado até a data da realização do segundo leilão, e acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais e/ou associativas, se for o caso.

8.4.1. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na Cláusula 8.4 acima ou, ainda, se não houver lançador, considerará-se extinta a dívida. A EMPREENDEDORA, por sua vez, ficará obrigada a, no prazo de 05 (cinco) dias após o segundo leilão, dar quitação dos Saldos ao(s) COMPRADOR(ES), mediante termo próprio. Nessa hipótese, o Imóvel pertencerá à VENDEDORA e à EMPREENDEDORA definitivamente.

8.5. Caso ocorra a venda em leilão público, do Imóvel, a EMPREENDEDORA deduzirá da quantia apurada a soma do valor do Saldo do Preço reajustado até aquela data, acrescido de qualquer saldo em aberto para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas na Cláusula 8.5.1 infra, e procederá, no prazo de 05 (cinco) dias, à entrega ao(s) COMPRADOR(ES) da quantia que eventualmente sobejar.

8.5.1. Do montante apurado, conforme descrito acima, serão descontados:

8.5.1.1. Valores referentes à multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) das parcelas do Preço do Imóvel, sendo certo que quaisquer valores eventualmente pagos pelo(s) COMPRADOR(ES), até a data da rescisão deste Contrato, a título de encargos moratórios e demais penalidades não serão considerados como créditos que possam decrescer o valor deste desconto.

8.5.1.2. Valores referentes a impostos e taxas incidentes sobre o Imóvel que na data de rescisão sejam devidos e estejam vencidos e não pagos pelo(s) COMPRADOR(ES) ou que tenham sido pagos pela EMPREENDEDORA e ainda não tenham sido reembolsados pelo(s) COMPRADOR(ES), exemplificativamente, o Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU"), o Imposto sobre a Transmissão

12

CLÁUSULA NONA Reintegração de Posse

9.1. Ocorrendo a rescisão do presente Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ão) obrigado(s) à devolução imediata da posse do Imóvel, sob pena de configuração de esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa e das demais penalidades previstas neste Contrato e na legislação aplicável, além dos honorários de serviços de cobrança e advocatícios e demais despesas porventura despendidas pela VENDEDORA e/ou pela EMPREENDEDORA para garantir a retomada da posse do Imóvel.

9.1.1. Conforme o disposto na Cláusula 5.1 deste Contrato, na hipótese de inadimplimento dos termos da Cláusula 9.1 acima, as Partes poderão cobrar uma das outras os custos de cobrança que vier(em) a incorrer para exigir o cumprimento das respectivas obrigações contratuais aqui assumidas.

9.2. No caso de permanência no Imóvel após a rescisão do presente Contrato, o(s) COMPRADOR(ES), além do pagamento dos tributos e taxas e tarifas incidentes sobre o Imóvel, e da fruição estabelecida na Cláusula 9.1 acima, com atualização monetária pelo mesmo índice constante do item VIII do Quadro Resumo a contar da data da rescisão deste Contrato até o efetivo cumprimento da obrigação de restituir a posse à VENDEDORA.

9.3. As benfeitorias úteis ou necessárias porventura realizadas no Imóvel pelo(s) COMPRADOR(ES), serão indenizadas nos termos do artigo 34 da Lei 6.766/79, desde que (i) regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal; (ii) executadas em conformidade com as restrições contidas neste Contrato; e (iii) executadas em conformidade com a legislação aplicável à construção civil vigente à época. O valor da indenização será respaldado por laudo de avaliação que será preparado na data de desocupação do Imóvel por perito contratado pela EMPREENDEDORA para esse fim.

CLÁUSULA DÉCIMA Obras de Infraestrutura e Características do Imóvel

10.1. As obras de infraestrutura a serem realizadas pela EMPREENDEDORA no Empreendimento serão aquelas relacionadas no memorial de construção constante do Anexo I deste Contrato. A EMPREENDEDORA realizará tais obras em conformidade com o cronograma físico aprovado pela municipalidade e com o disposto na Lei 6.766/79.

10.2. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que tomou(aram) conhecimento do perfil topográfico do Empreendimento e do Imóvel, percorrendo pessoalmente suas divisas, achando-as conformes com as especificações constantes do presente Contrato, encontrando-se o Imóvel devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a providenciar, às suas expensas, as marcações necessárias, antes de iniciar qualquer construção no Imóvel bem como, a

14

realizar a construção dos muros que circundam as unidades autônomas sendo os custos para a construção dos muros de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) ficando a seu critério e de seus vizinhos a divisão de custos. A VENDEDORA e EMPREENDEDORA, em hipótese alguma, participará da divisão de custos referentes à construção de muros nas divisas de sua unidade com as unidades dos demais condôminos.

10.2.1. Da mesma forma a VENDEDORA e EMPREENDEDORA não é responsável pelas condições topográficas e/ou morfológicas do(s) terreno(s), que o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) adquirir na(s) condição(ões) em que se encontra(m), não sendo de responsabilidade da VENDEDORA a realização de qualquer obra tendente a ajustar o terreno, seja terraplenagem, arrimo, escavação, dentre outras porventura necessárias.

10.3. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que a compra do Imóvel é realizada *ad corpus* e que, nos termos do artigo 500, parágrafo terceiro da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), ou seja, caso haja qualquer diferença entre a descrição do Imóvel contida neste Contrato e a sua área efetiva, não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, já que o Imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões.

10.4. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que, enquanto não forem implantadas e interligadas a rede de distribuição de água potável e a rede de esgotos em cada Imóvel, o abastecimento de água deverá ser feito por meio de poço freático, e os esgotos tratados e dispostos dentro do perímetro do Imóvel por meio de fossa séptica e poço absorvente, de acordo com a NBR 7229/92 e 93 da ABNT, sendo certo que a execução e os custos destas obras ficarão a cargo exclusivo do(s) COMPRADOR(ES). Os projetos de edificações e obras deverão conter os projetos detalhados da fossa séptica (NBR 13.969/97) ou de outro processo de tratamento, desde que aprovado pela concessionária local destes serviços públicos, e de acordo com o sistema de infiltração do seu efluente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA Imissão na Posse

11.1. O(s) COMPRADOR(ES) é(são) imitido(s), neste ato, na posse do Imóvel, observado o disposto nas Cláusulas Décima Terceira e Décima Quarta deste Contrato. O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) executar benfeitorias no Imóvel desde que estas sejam:

- (i) regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal;
- (ii) executadas em conformidade com as restrições contidas neste Contrato; e
- (iii) executadas em conformidade com a legislação aplicável à construção civil vigente à época.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA Restrições Legais ao Uso do Imóvel

12.1. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) 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 imóveis vizinhos ou às áreas comuns e/ou públicas, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

15

12.2. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra. Estes projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes que verificarem a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada e a adequação do projeto arquitetônico, bem como as restrições impostas neste Contrato, inclusive com relação aos recuos e afastamentos necessários, sendo certo que o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) observar também as restrições descritas no item XV do Quadro Resumo deste Contrato.

12.3. Fica expressamente proibida a habitação no Imóvel antes da:

(i) concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal para a construção que nele vier a ser instalada; e

(ii) ligação do Imóvel à rede de distribuição de água potável a ser implantada no Empreendimento, mesmo que a construção tenha sido licenciada pela Prefeitura Municipal.

12.4. O(s) COMPRADOR(ES) responde(m), exclusivamente, por todo e qualquer acidente, seja ele de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, deixando porcos abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por instalar(em) sua construção em lugar ou Imóvel diverso do que adquiriu(ram).

12.5. Fica estabelecido que tanto as Partes deste Contrato poderão promover, em conjunto ou isoladamente, ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas na lei e neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA Restrições Contratuais ao Uso do Imóvel

13.1. Além dos dispositivos contidos na Cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) COMPRADOR(ES) observar as restrições de ordem específica para este Empreendimento estabelecidas neste Contrato, que regulam o direito de utilização e aproveitamento do Imóvel, sendo que tais limitações somam-se às demais restrições de natureza legal provenientes da legislação federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) COMPRADOR(ES) e seus sucessores.

13.2. As Partes concordam que as normas de proteção e restrições de uso estabelecidas conforme o disposto na Cláusula 13.1 acima tem por objetivo assegurar o uso apropriado de cada Imóvel e proteger o(s) COMPRADOR(ES) contra o uso indevido e danoso dos imóveis que integram o Empreendimento, o que poderá vir a desvalorizá-lo. Sendo assim, será estimulada a construção de residências de arquitetura compatível com as características do Empreendimento.

13.3. As restrições ao uso do Imóvel são as seguintes:

(i) se unidos dois ou mais imóveis contíguos de modo a formar um Imóvel maior, todas as obrigações e restrições constantes deste Contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo imóvel resultante;

16

(ii) fica terminantemente proibido o desmembramento de imóvel do Empreendimento, mesmo que a legislação assim o permita;

(iii) são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza no Imóvel (terrenos e edificações), inclusive placas referentes à venda ou locação do Imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção;

(iv) enquanto não edificar(em), o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a limpeza de seu Imóvel, pelo menos 1 (uma) vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes. Esta limpeza deverá ser iniciada pelo(s) COMPRADOR(ES) dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da conclusão das obras de infraestrutura do Empreendimento conforme descritas no Anexo I deste Contrato; e

(v) o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) acessar seu Imóvel somente pelo sistema viário do Empreendimento, não podendo utilizar qualquer área comunitária, integrante ou não do sistema de lazer do Empreendimento, como via de acesso para seu Imóvel. O(s) COMPRADOR(ES) não poderá(ão), ainda, servir-se de qualquer parte de imóvel com que faz frente ou divisa o Imóvel objeto deste Contrato para obter acesso ao Imóvel.

13.4. As restrições à construção no Imóvel são as seguintes:

(i) não será permitida a construção de mais de uma residência por Imóvel ou a construção de prédios não residenciais no Imóvel, exceto nas áreas de uso misto, de forma a impedir que sejam exercidas no Empreendimento atividades comerciais, industriais, hospitalares, clínicas, educacionais, religiosas, de consultoria de todo tipo, de lazer e/ou hotelaria ou quaisquer construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos imóveis não residenciais ou de uso misto porventura existentes no Empreendimento;

(ii) o projeto de construção deverá ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que a construção devidamente aprovada destinar-se-á exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;

(iii) o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se expressamente a permitir a passagem pelo Imóvel, de canalizações de água potável, pluvial e de esgoto que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o Imóvel em uma faixa de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) das suas divisas laterais ou aos fundos, sem que isso lhe(s) dê(em) direito de exigir qualquer tipo de remuneração ou indenização em função desta passagem; e

(iv) as canalizações de água potável, pluvial e de esgoto dentro da área do Imóvel serão de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), sendo que todas as despesas incorridas com sua execução, bem como com sua manutenção, serão de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), ficando a cargo do(s) COMPRADOR(ES) preparar a caixa de passagem e solicitar à concessionária responsável a ligação à rede coletora principal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA Cessão e Transferência

14.1. Nos termos do artigo 299 do Código Civil Brasileiro e do artigo 28 da Lei nº 9.514/97, o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) expressamente que a cessão ou

17

transferência de seus direitos e obrigações neste Contrato a quaisquer terceiros não poderá ser realizada;

(i) sem a obtenção de anuência prévia e expressa da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA;

(ii) sem que a EMPREENDEDORA realize análise prévia do crédito e da documentação pessoal do(s) potencial(is) cessionário(s) para verificar se o(s) mesmo(s) preenchem todas as exigências da EMPREENDEDORA quanto ao perfil de risco do(s) potencial(is) cessionário(s) tendo em vista sua política de concessão de crédito;

(iii) sem que o(s) potencial(is) cessionário(s) assumam(m) todas as obrigações do(s) COMPRADOR(ES) previstas neste Contrato; e

(iv) sem que o(s) COMPRADOR(ES) estejam em dia com suas obrigações perante a EMPREENDEDORA e a VENDEDORA.

14.1.1. Caso o(s) COMPRADOR(ES) efetue(m) qualquer cessão ou transferência deste Contrato sem a prévia e expressa anuência da VENDEDORA e da EMPREENDEDORA, esta cessão ou transferência não será reconhecida pela EMPREENDEDORA, que continuará a exigir do(s) COMPRADOR(ES) o cumprimento de todas as obrigações contratuais, pecuniárias ou não, por ele(s) contraídas no âmbito deste Contrato.

14.1.2. Caso a cessão pretendida pelo(s) COMPRADOR(ES) preencha todos os requisitos descritos na Cláusula 14.1 acima, o(s) COMPRADOR(ES) arcará(ão) com todas as despesas que se fizerem necessárias para a efetivação desta cessão, inclusive despesas administrativas em favor da EMPREENDEDORA, que ficam desde logo estipuladas em 2% (dois por cento) do valor atualizado dos Saldos deste Contrato.

14.2. Fica terminantemente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do Imóvel comprometido, sob pena de rescisão deste Contrato por inadimplência contratual do(s) COMPRADOR(ES). Fica ainda pactuado que a VENDEDORA não outorgará a escritura de venda e compra do Imóvel comprometido em partes certas de área, mas, unicamente, em sua totalidade.

14.3. Todas as disposições estabelecidas neste Contrato obrigam não apenas ao(s) primeiro(s) e atual(is) COMPRADOR(ES), mas, também, a todos que venham a sucedê-lo(s) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação prévia e expressamente autorizada pela VENDEDORA e pela EMPREENDEDORA, sendo obrigatória a transcrição de todas as restrições (gerais e específicas) aqui mencionadas em qualquer instrumento legal utilizado para a efetivação de tal sucessão.

14.4. O(s) COMPRADOR(ES) concordam que a VENDEDORA e a EMPREENDEDORA poderão, de forma independente e a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, ceder seus direitos creditórios a terceiros, seja essa cessão efetivada por meio da emissão de cédulas de crédito imobiliário ou por qualquer outro meio admitido na legislação aplicável. Sendo assim, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter ciência de que este terceiro poderá figurar como novo credor nos Boletins Bancários e de que tal fato não afetará em nada os termos e condições estabelecidos neste Contrato com relação às obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA Registro de Contrato e Mandato

18

15.1. As Partes desde já autorizam o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

15.2. O(s) COMPRADOR(ES) outorga(m) em favor da EMPREENDEDORA, em caráter irrevogável e irratratável, como condição do presente negócio, poderes para representá-lo(s) nos instrumentos de retificação e ratificação do presente que se tornarem necessários para suprir equívocos ou omissão, especialmente quanto ao atendimento de exigências que porventura forem feitas para possibilitar o registro do presente Contrato, podendo assinar os competentes aditivos, concordar com cláusulas e condições e praticar tudo o mais que se tornar necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer.

15.3. Na hipótese de haver mais de um COMPRADOR neste Contrato, independentemente da natureza do relacionamento existente entre eles, qualquer que seja o regime de bens nos casos de serem cônjuges ou companheiros, referidos COMPRADORES, pelo presente instrumento, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores uns dos outros, nos termos do artigo 653 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de receberem notificações, intimações, citações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente Contrato, inclusive processos judiciais em seus nomes, como legítimos mandatários dos demais para esta finalidade, nos regulares termos do artigo 215, caput, da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 ("Código de Processo Civil Brasileiro"). Tais comunicações serão enviadas ao endereço indicado pelos COMPRADORES no Quadro Resumo deste Contrato. Fica acordado entre as Partes que o recebimento de qualquer comunicação enviada aos COMPRADORES pela VENDEDOORA e/ou pela EMPREENDEDORA por qualquer dos COMPRADORES será considerada recebida por todos os demais e apta para produzir os seus jurídicos efeitos, nos termos do artigo 219, caput, do Código de Processo Civil Brasileiro, passando a contar da data deste recebimento quaisquer prazos, judiciais ou não, em relação a todos os COMPRADORES. Este mandato permanecerá válido até a extinção deste Contrato.

15.3.1. As comunicações mencionadas na Cláusula 15.3 acima obedecerão ao disposto nas Cláusulas 18.13 deste Contrato, ficando acordado pelas Partes que o recebimento de qualquer comunicação enviada ao(s) COMPRADOR(ES) pela VENDEDOORA e EMPREENDEDORA por qualquer dos COMPRADORES será considerada recebida por todos os demais e apta para produzir os seus jurídicos efeitos, nos termos do artigo 219, caput, do Código de Processo Civil Brasileiro, passando a contar da data deste recebimento quaisquer prazos, judiciais ou não, em relação a todos os COMPRADORES. Este mandato permanecerá válido até a extinção deste Contrato.

15.4. No caso de desapropriação do Imóvel, a EMPREENDEDORA fica autorizada a receber do poder expropriante a indenização correspondente ao Saldo do Preço. Se a indenização for inferior ao Saldo do Preço, a EMPREENDEDORA promoverá a cobrança da diferença diretamente do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA Tributos

16.1. O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir, a partir da data de celebração deste Contrato, com todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas

19

Seguro e Taxa de Administração do Crédito

17.1. O(s) COMPRADOR(ES) contrata(m), neste ato, o seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente, aderindo à apólice indicada pela EMPREENDEDORA e obrigando-se a pagar o respectivo prêmio, com atualizações idênticas às contratadas neste Contrato, juntamente com as parcelas mensais dos Saldos.

17.1.1. Se, por inobservância do(s) COMPRADOR(ES) quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela seguradora contratada, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação dos Saldos, ficará(ão) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação de quaisquer valores remanescentes daqueles Saldos perante a EMPREENDEDORA.

17.1.2. O(s) COMPRADOR(ES) igualmente responderão por revisões da taxa do seguro contratado, caso venha a ser alterada no curso do pagamento dos Saldos, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas na Cláusula 17.1 acima.

17.2. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas por este Contrato e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em pagar mensalmente, juntamente com as parcelas dos Saldos, a Taxa de Administração do Crédito cobrada pela EMPREENDEDORA, que nesta data, corresponde ao valor constante do item IX, "b" do Quadro Resumo.

17.2.1. O valor da Taxa de Administração do Crédito será atualizado na mesma periodicidade mensal e índice fixados neste Contrato. Na hipótese de superveniência de lei que admita o reajuste em periodicidade inferior, o reajuste previsto nesta Cláusula automaticamente passará a ser feito na menor periodicidade permitida por lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA Disposições Gerais

18.1. **Acordo Integral.** Os termos e condições deste Contrato superam todo e qualquer entendimento, verbal ou escrito, havido anteriormente entre as Partes constituindo o único instrumento válido e exequível para disciplinar a venda e compra do Imóvel.

18.2. **Irrevogabilidade e Irretroatividade.** O presente Contrato é pactuado com a cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade, dele não podendo, as Partes arrependem-se, obrigando-se a cumpri-lo até o final, por si, seus herdeiros e sucessores.

18.3. **Registro.** O(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a enviar todos os esforços necessários para viabilizar o registro do presente Contrato, perante o Registro de Imóveis competente e de quaisquer aditivos e/ou averbações que forem porventura celebradas entre as Partes deste Contrato, atendendo prontamente a todas as solicitações de informações e documentos que a EMPREENDEDORA vier a realizar.

18.4. **Autorização.** As Partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder ao registro do presente Contrato, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

21

concessionárias de serviços públicos, de eventuais taxas assistenciais devidas à Associação de Moradores e taxas condominiais, de contribuições para melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o Imóvel objeto do presente Contrato, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da VENDEDOORA, da EMPREENDEDORA ou de terceiros. Fica ajustado entre as Partes que, para efeitos de registro deste Contrato perante o Registro de Imóveis competente, as Partes responsabilizam-se solidariamente por eventuais débitos de tributos existentes referentes ao Imóvel objeto deste Contrato.

16.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.1 acima, o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se, a partir da celebração deste Contrato, ao pagamento do IPTU incidente sobre o Imóvel. Sendo assim, para o primeiro ano calendário de vigência deste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) será(ão) responsável(is) pelo pagamento do IPTU incidente sobre o Imóvel desde a data de sua aquisição, ou seja, o valor devido será calculado de maneira proporcional ao ano calendário vigente, tomando-se por base a data deste Contrato. Para os anos calendário subsequentes, o(s) COMPRADOR(ES) serão responsáveis pela totalidade do IPTU incidente sobre o Imóvel, que deverá ser quitado até o seu respectivo vencimento.

16.1.2. Caso o(s) COMPRADOR(ES) deixe(m) de cumprir com esta obrigação, a VENDEDOORA e/ou a EMPREENDEDORA poderá realizar tais pagamentos, principalmente se o lançamento fiscal foi feito em nome da VENDEDOORA, a fim de resguardá-la de eventuais consequências legais oriundas desse inadimplemento, incluindo sua inscrição na dívida ativa do Município. Neste caso, a EMPREENDEDORA cobrará do(s) COMPRADOR(ES) de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do Imóvel, o montante total dessa dívida, que será líquida e certa, corrigido monetariamente pelo índice indicado para correção das parcelas do Preço no Quadro Resumo deste Contrato, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data do pagamento realizado pela EMPREENDEDORA em benefício do(s) COMPRADOR(ES) que deixou(aram) de cumprir essa obrigação contratual.

16.2. O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a inscrição do Imóvel objeto deste Contrato no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal a fim de que, para o exercício seguinte ao da celebração do presente Contrato, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do(s) COMPRADOR(ES) e enviados a seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a VENDEDOORA do pagamento dos aludidos tributos ou contribuições e respondendo pelos prejuízos que vier a causar à VENDEDOORA em função do descumprimento do quanto disposto nesta Cláusula Décima Sétima.

16.3. Se o(s) COMPRADOR(ES) não providenciar(em) a inscrição mencionada na Cláusula 16.2 acima, a VENDEDOORA terá a faculdade de fazê-lo, por si ou por terceiros, e de fazer-se reembolsar, pelo(s) COMPRADOR(ES), de todas as custas incorridas, incluindo taxa de serviços eventualmente cobrada por terceiros para a execução dessa inscrição.

16.4. O não pagamento pelo(s) COMPRADOR(ES), em seus vencimentos, de qualquer prestação de impostos, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos consoante o acima ajustado, gerará o direito de a EMPREENDEDORA considerar o presente Contrato rescindido com todos os efeitos nele previstos para a rescisão contratual por inadimplência do(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

20

18.5. **Mandato.** Na hipótese de haver mais de um COMPRADOR neste Contrato, independentemente da natureza do relacionamento existente entre eles, referidos COMPRADORES, pelo presente instrumento, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores uns dos outros, nos termos do artigo 653 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente Contrato, inclusive processos judiciais em seus nomes e dar quitação, como legítimos mandatários dos demais para esta finalidade, nos regulares termos do artigo 215, caput, da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 ("Código de Processo Civil Brasileiro"). Tais comunicações serão enviadas ao endereço indicado pelos COMPRADORES no item IV do Quadro Resumo deste Contrato. Fica acordado entre as Partes que o recebimento de qualquer comunicação enviada aos COMPRADORES pela VENDEDOORA e/ou pela EMPREENDEDORA por qualquer dos COMPRADORES será considerada recebida por todos os demais e apta para produzir os seus jurídicos efeitos, nos termos do artigo 219, caput, do Código de Processo Civil Brasileiro, passando a contar da data deste recebimento quaisquer prazos, judiciais ou não, em relação a todos os COMPRADORES. Este mandato permanecerá válido até a extinção deste Contrato.

18.6. **Não renúncia.** Caso a VENDEDOORA e/ou a EMPREENDEDORA, por sua mera liberalidade, deixem de requerer de imediato a constituição em mora do(s) COMPRADOR(ES) inadimplente(s), tal fato não constituirá novação ou alteração contratual, mesmo que ocorra reiteradamente. O fato de a VENDEDOORA e/ou a EMPREENDEDORA não usarem imediatamente de quaisquer de seus direitos decorrentes deste Contrato não importará na desistência ou renúncia aos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo pela VENDEDOORA e/ou pela EMPREENDEDORA.

18.7. **Mudança de endereço.** O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar à EMPREENDEDORA qualquer mudança de domicílio, no prazo de 05 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, conforme o disposto na Cláusula 18.13 deste Contrato. Na falta de recebimento de tal comunicação pela EMPREENDEDORA, todas as comunicações e notificações endereçadas ao(s) COMPRADOR(ES) continuarão a ser enviadas para o endereço informado no Quadro Resumo deste Contrato e serão consideradas entregues, inclusive Boletins Bancários não podendo o(s) COMPRADOR(ES) alegar a falta de seu recebimento como justificativa para qualquer atraso no pagamento dos valores devidos.

18.8. **Efeito Vinculativo.** O presente Contrato obriga as Partes, bem como os seuscessionários, sucessores e herdeiros, a qualquer título, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

18.9. **Declarações.** As Partes declaram que (i) são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste Contrato; (ii) são legalmente capazes para a celebração deste Contrato; (iii) seus representantes, quando for o caso, estão devidamente autorizados para a prática deste ato; e (iv) não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente Contrato. A VENDEDOORA declara, nos termos do parágrafo único do artigo 16 da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 2 de Maio de 2007, sob as penas da lei, que explora com exclusividade a atividade de venda e compra de imóveis, estando o Imóvel objeto deste Contrato lançado contabilmente no seu ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada, conforme disposto no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3048, de 06 de maio de 1999, de apresentar as certidões negativas de débitos relativos às contribuições sociais a que se

22

referem os Incisos I, III, IV, V, VI e VII do parágrafo único do artigo 195 do referido Decreto. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) que dispensa(m) a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel. Quando for expressamente previsto pela legislação estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis competente.

18.10. Execução Específica. As Partes entendem e concordam que todos os termos, condições e obrigações estabelecidas neste Contrato estão sujeitos à execução específica sendo que, até seu registro perante o registro de imóveis competente, aplicar-se-á o disposto nos artigos 461, 461-A, 585-II e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro e na Lei 6.766/79 e, após referido registro, aplicar-se-á o disposto na Lei nº 9.514/97.

18.11. Nulidade Parcial. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada cláusula, condição ou obrigação deste Contrato e/ou de seu Anexo, tal nulidade somente afetará a referida cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de direito. Neste caso, as Partes deverão interpretar este Contrato de forma a suprir a ausência de referida cláusula da forma legalmente aceitável mais próxima àquela originalmente pretendida pelas Partes.

18.12. Considerandos e Anexo. Os Considerandos e o Anexo mencionados neste Contrato são parte integrante deste, para todos os fins previstos neste instrumento. Caso haja alguma divergência entre o conteúdo destes Considerandos ou do Anexo e as Cláusulas deste Contrato, o conteúdo das Cláusulas deverá prevalecer.

18.13. Comunicação. Todas as comunicações e notificações da EMPREENDEDORA para o(s) COMPRADOR(ES), relacionadas a este Contrato, deverão ser feitas por escrito e enviadas por correspondência (física ou eletrônica), com aviso de recebimento, para a(s) pessoa(s) e endereço descritos no Quadro Resumo deste Contrato. Todas as comunicações e notificações do(s) COMPRADOR(ES) para a EMPREENDEDORA, relacionadas a este Contrato, deverão ser feitas por escrito e enviadas por correspondência (física ou eletrônica), com aviso de recebimento, para:

CENTRAL DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE
Rua Chilon, 60, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04552-030
E-mail: atendimento@centralurbplan.com.br

18.13.1. Durante a vigência deste Contrato, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão), ainda, dirimir eventuais dúvidas pelo telefone número 0800 772 3080. As ligações serão gravadas, conforme autoriza a legislação em vigor. O(s) COMPRADOR(ES) também poderá(ão) obter os Boletos Bancários por meio do Portal do Cliente Urbplan, acessível no site: www.urbplan.com.br.

18.14. Foro. Fica eleito o foro da situação do Imóvel para dirimir eventuais dúvidas ou lides provenientes deste Contrato, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

23



E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de um só teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo identificadas no local e data indicados no item XVII do Quadro Resumo deste Contrato.

VENDEDORA: *Ida Gonçalves*
RG: 78.780.432
EMPREENDEDORA: *Ida Gonçalves*
RG: 78.780.432
LAGOA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
SP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPRADOR(ES):

Leandro da Silva Braga
Nome: _____

Nome: _____

Testemunha 1:

Testemunha 2:

Nome: *Magno Santos do Nascimento*
CPF: RG: 40.160.184-5
RG: CPF: 396.457.086-07

Nome: *Renan Murja*
CPF: RG: 35.718.334-4
RG: CPF: 111.692.178-50



24

Anexo I
Descritivo do memorial de construção do Empreendimento

Serão executadas pela INTERVENIENTE no Empreendimento a infraestrutura básica prevista no §5º do artigo 2º da Lei nº 6.766/79, abaixo relacionada:

- terraplenagem das ruas;
- drenagem de águas pluviais;
- demarcação de lotes e demais áreas;
- sistema de abastecimento de água;
- sistema de Coleta de Esgoto;
- pavimentação do Sistema Viário;
- gulas e sarjetas;
- paisagismo do sistema viário e "APPs"; e
- rede de energia elétrica e iluminação pública.

De acordo com o disposto na cláusula 10.1 do Contrato, as obras de infraestrutura referidas acima serão realizadas pela INTERVENIENTE em conformidade com o cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal.

25

