



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

I. PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças* ("Contrato"), as Partes:

QUADRO RESUMO

1) PROMISSÁRIO COMPRADOR

NOME COMPLETO, brasileiro, solteiro, profissão, portador do documento de identidade XXXXXXXX /Órgão inscrito no CPF sob o número XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado na Rua Endereço Número, Complemento, Bairro, Cidade, Estado.

Endereço eletrônico (e-mail) para contato: cliente@cliente.com.br

2) PROMITENTE VENDEDOR

MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA, sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o número 42.938.106/0001-80, com sede Alameda Vicente Pinzon, número 54, Andar 12, Sala 103, CEP 04547-130, Vila Olímpia, São Paulo, SP, neste ato representada pelos seu sócio RAFAEL TELLECHEA RONZANI CERQUEIRA, engenheiro Civil, nacionalidade Brasileira, número do documento de identidade **4.857.774 SSP/SC**.

3) VALORES E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO

3.1) VALORES DO CONTRATO

Aquisição, pelo valor de **(xxxxxx reais)**, do apartamento nº XX, localizado no Xº pavimento do XXXXXXX, integrante do empreendimento denominado XXXXX, situado à Rua XXXXXX, esquina da Rua YYYY e Rua ZZZZ, no 00º Subdistrito - XXX, cabendo-lhe o uso e utilização de uma vaga, indeterminada, para estacionamento de XX veículo de passeio, na garagem, objeto de matrícula nº XXX.XXX do 0º Oficial de Registro de Imóveis de XXX, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº XXX.XXX.XXXX-XX.

(Promitente Vendedora e Promissário Comprador em conjunto doravante denominadas simplesmente "**Partes**" e, individual e indistintamente e, como "**Parte**").

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) a Promitente Vendedora é uma empresa especializada na compra, reforma e locação de imóveis a terceiros, consistindo inclusive na aquisição de imóveis escolhidos por seus clientes para fins de locação e posterior alienação para os mesmos;

(b) o Promissário Comprador selecionou o imóvel localizado na Cidade de Xxx, Estado de São Paulo, apartamento nº XX, localizado no Xº pavimento do XXXXXXX, integrante do empreendimento denominado XXXXX, situado à Rua XXXXXX, esquina da Rua YYYY e Rua ZZZZ, no 00º Subdistrito - XXX, cabendo-lhe o uso e utilização de uma vaga, indeterminada, para estacionamento de XX veículo de passeio, na garagem, objeto de matrícula nº XXX.XXX do 0º Oficial de Registro de Imóveis de XXX, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº XXX.XXX.XXXX-XX. ("Imóvel"), para ser adquirido pela Promitente Vendedora para posterior: (i) locação para o Promissário Comprador; e (ii) alienação para o Promissário Comprador;

(c) a Promitente Vendedora concorda em adquirir o Imóvel desde que lhe seja assegurado a contraprestação necessária e indivisível do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, incluindo: (i) a locação do Imóvel para o Promissário Comprador; e (ii) a posterior alienação do Imóvel para o Promissário Comprador nos termos desse Contrato;

(d) nesse sentido é intenção das Partes que o Promissário Comprador loque o Imóvel, uma vez concluída a aquisição pela Promitente Vendedora, até que venha a adquirir o Imóvel nos termos desse Contrato ou quando da sua rescisão nos termos adiante estabelecidos; e

(e) as Partes discutiram os termos desse Contrato pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM, a Promitente Vendedora e o Promissário Comprador, por mútuo e expresse consenso, assinar em caráter irrevogável e irretratável o presente *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças* (“Contrato”), conforme os seguintes termos e condições:

III. CLÁUSULAS

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

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

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

2.1. Preço de Aquisição e Forma de Pagamento: O preço de aquisição do Imóvel, fixo e certo, livremente estabelecido entre as Partes, é de **(xxxxxx reais)** (“Preço de Aquisição”).

2.1.1. O Preço de Aquisição será acrescido da variação mensal positivado IPCA, a partir da entrega da chaves limitada à **xx de xx de xxxx**.

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

(i) **\$\$\$** em **xx/xx/xxxx** (“Primeira Parcela”);

(ii) **\$\$\$**, dividido em 36 parcelas, sempre no dia **XX** (“Segunda Parcela”), reajustada nos termos da Cláusula 2.1.1. acima; e

(iii) o restante do Preço de Aquisição em até 60 (sessenta) dias contados do envio da Manifestação de Aquisição.

2.1.3. Os pagamentos deverão ser feitos mediante transferência eletrônica direta (TED) ou PIX para a seguinte conta corrente de titularidade da Promitente Vendedora:

Titular: MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA;

CNPJ: 42.938.106/0001-80;

Instituição: 341 – Itaú;

Agência: 3130;

Conta: 74702-9

O comprovante de realização da TED ou PIX acima descrita servirá como a mais plena, geral e irrevogável quitação por parte da Promitente Vendedora quanto ao pagamento do Preço de Aquisição.

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

- (i) o não pagamento da Primeira Parcela resultará na resolução imediata desse Contrato, sem qualquer penalidade para nenhuma das Partes; e
- (ii) o não pagamento da Segunda Parcela nos prazos estabelecidos acima sujeitará ao Promissário Comprador a multa não compensatória no montante de 2% (dois por cento) do valor atualizado e não pago, acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês em relação ao valor atualizado e não pago.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES

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

- (i) celebração pelas Partes da Cláusula Segunda deste contrato fixando as condições comerciais, incluindo em relação ao preço de compra do Imóvel pela Promitente Vendedora e demais condições aplicáveis;
- (ii) conclusão da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora que somente ocorrerá no caso da: (a) conclusão satisfatória da auditoria jurídica pela Promitente Vendedora de comum acordo entre as Partes; (b) pagamento da Primeira Parcela; e (c) celebração prévia

do instrumento de locação pela Promitente Vendedora e pelo Promissário Comprador previamente, pelo qual o Imóvel será locado ao Promissário Comprador (“Contrato de Locação”), nos termos da minuta constante do Anexo I a esse Contrato, tendo como as principais condições: (c.1) Prazo de vigência: 36 meses a partir da conclusão da aquisição do Imóvel pela Promitente Vendedora; e (c.2) Aluguel mensal: **(xxxx reais)**, corrigidos anualmente pelo IPCA;

(iii) envio pelo Promissário Comprador à Promitente Vendedora da manifestação acerca da intenção de adquirir o Imóvel, nos termos do Anexo II a esse Contrato (“Manifestação de Aquisição”); e

(iv) cumprimento integral pelo Promissário Comprador de todas as obrigações constantes do Contrato de Locação até a celebração do Contrato Definitivo (definido abaixo).

3.2. Data Limite para Superação das Condições Precedentes. Em caso de constatação de não superação das Condições Precedentes: (1) até 90 (noventa) dias corridos contados da celebração desse Contrato para a Condição Precedente prevista na Cláusula 3.1. (ii) acima; ou (2) em até 3 (três) meses de antecedência do término do Contrato de Locação para a Condição Precedente prevista na Cláusula 3.1. (iii) acima (“Data Limite”), o Contrato será resolvido de pleno direito, independentemente de maiores formalidades, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1. e 3.2.2. abaixo.

3.2.1. No caso de resolução desse Contrato em decorrência do não implemento Condição Precedente prevista na Cláusula 3.1. (ii) acima não será devida qualquer indenização entre as Partes a que título for e os valores já depositados devolvidos entre as partes.

3.2.2. No caso de resolução desse Contrato em decorrência do não implemento Condição Precedente prevista na Cláusula 3.1. (iii) acima, ou seja, em decorrência do não envio da Manifestação de Aquisição pelo Promissário Comprador, presumir-se-á que o Promissário Comprador desistiu de adquirir o Imóvel. Em decorrência dessa desistência o Promissário Comprador deverá indenizar à Promitente Vendedora para fins de assegurar à Promitente Vendedora a contraprestação necessária e indivisível do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.2.1 a 3.2.2.5. abaixo.

3.2.2.1. A partir da Data Limite a Promitente Vendedora disponibilizará o Imóvel no mercado para ser vendido para terceiros, por qualquer valor que venha a ser ofertado pelos interessados.

3.2.2.2. Quando da efetivação da venda do Imóvel pela Promitente Vendedora para terceiros aplicar-se-á o seguinte:

(a) caso o valor de venda do Imóvel seja igual ou superior ao Preço de Aquisição (atualizado conforme Cláusula 2.1.1. acima) a Promitente Vendedora devolverá ao Promissário Comprador os valores referentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela (acrescido de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa de retorno de aluguel (7,2% a.a), calculado de forma pro rata temporis), não sendo devido entre as Partes nenhuma outra contraprestação, exceto pelo disposto no Contrato de Locação;

(a.1.) caso o Promissário Comprador realize benfeitorias no Imóvel durante o prazo do Contrato de Locação e, caso o valor de venda do Imóvel aumente em razão dessas benfeitorias, a Promitente Vendedora devolverá parte do valor comprovadamente investido nas benfeitorias por meio de notas fiscais (“Investimento em Benfeitorias”) de acordo com a seguinte fórmula:

Se: Valor de Venda > Preço de Aquisição + 0,5 x Investimento em Benfeitorias, o valor devolvido será igual a :

$$\text{Devolução} = \text{Primeira Parcela} + \text{Segunda Parcela} \\ + (0,5x \text{ Investimento em Benfeitorias})$$

Se: Valor de Venda < Preço de Aquisição + 0,5 x Investimento e

Valor de Venda > Preço de Aquisição, o valor devolvido será igual a :

$$\text{Devolução} = \text{Primeira Parcela} + \text{Segunda Parcela} + (\text{Valor de Venda} \\ - \text{Preço de Aquisição})$$

(b) caso o valor de venda Imóvel seja inferior ao Preço de Aquisição a diferença necessária entre o valor de venda e o Preço de Aquisição (“Diferença”) será arcada pelo Promissário Comprador, da seguinte forma:

(b.1.) caso o Promissário Comprador permaneça no Imóvel durante todo o prazo do Contrato de Locação, a Promitente Vendedora abaterá um percentual dos valores que tenham sido pagos pelo Promissário Comprador referentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela (acrescido de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa de retorno de aluguel (7,2% a.a), calculado de forma pro rata temporis), devolvendo o saldo remanescente ao Promissário Comprador (“Devolução”), conforme fórmula abaixo:

Se $Diferença > \frac{Primeira\ Parcela + Segunda\ Parcela}{2}$ então;

$$Devolução = \frac{Primeira\ Parcela + Segunda\ Parcela}{2} ;$$

Se $Diferença < \frac{Primeira\ Parcela + Segunda\ Parcela}{2}$ então;

$$Devolução = Primeira\ Parcela + Segunda\ Parcela - Diferença;$$

(b.2.) caso o Promissário Comprador não permaneça no Imóvel durante todo o prazo do Contrato de Locação, a Promitente Vendedora abaterá os valores que tenham sido pagos pelo Promissário Comprador referentes à Primeira Parcela, à Segunda Parcela (acrescido de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa de retorno de aluguel (7,2% a.a), calculado de forma pro rata temporis) e aos aluguéis devidos do Contrato de Locação, até o limite da Diferença, devolvendo o saldo remanescente, caso existente, ao Promissário Comprador.

3.2.2.3. Enquanto o Imóvel não seja alienado para terceiros a Promitente Vendedora não devolverá os valores referentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela, desde que não superior a 12 (doze) meses contados da Data de Limite (“Data Máxima para Apuração”). Na Data Máxima de Apuração a Promitente

Vendedora, caso o Imóvel ainda não tenha sido vendido, fará uma avaliação independente do Imóvel. Uma vez avaliado o Imóvel (“Valor de Avaliação”) aplicar-se-á o disposto na Cláusula 3.2.2.2. acima considerando que o Imóvel foi alienado pelo Valor de Avaliação.

3.2.2.4. A Promitente Vendedora poderá abater dos valores referentes à Primeira Parcela e à Segunda Parcela os valores necessários para adimplemento das obrigações não cumpridas pelo Promissário Comprador nos termos do Contrato de Locação.

3.2.2.5. No caso de descumprimento de qualquer obrigação constante desse Contrato e/ou do Contrato de Locação a Promitente Vendedora, quando da efetivação da venda do Imóvel para terceiros prevista na Cláusula 3.2.2.2. acima, não estará obrigada a devolver quaisquer valores para o Promissário Comprador, não sendo aplicável, dessa forma a alínea “b” da Cláusula 3.2.2.2. acima.

CLÁUSULA QUARTA - DO CONTRATO DEFINITIVO

4.1. Contrato Definitivo: A Promitente Vendedora e o Promissário Comprador deverão celebrar o contrato definitivo referente à alienação do Imóvel, seja escritura pública, contrato de financiamento ou outro documento que venha a ser aplicável (“Contrato Definitivo”) em até 30 (Trinta) dias corridos contados do envio da Manifestação de Aquisição.

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

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

CLÁUSULA QUINTA - DAS DECLARAÇÕES E DAS GARANTIAS

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

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

5.2. Declarações e Garantias do Promissário Comprador: O Promissário Comprador declara e garantem à Promitente Vendedora que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato na forma dos seus regulamento e atos constitutivos, conforme seja o caso, inclusive por meio da celebração dos atos societários necessários, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e societários necessários para tanto;
- (ii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes suficientes para assumir em nome do Promissário Comprador as obrigações estabelecidas neste Contrato; e
- (iii) todos os documentos e informações apresentadas à Promitente Vendedora são verdadeiros

CLÁUSULA SEXTA - DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

7.3. Renúncia e Alteração. Qualquer renúncia, extensão ou alteração deverá ser comprovada por um instrumento escrito. Nenhuma falha por qualquer das Partes para tomar qualquer medida em relação a qualquer violação deste Contrato ou omissão por outra Parte

constituirá uma renúncia do direito da Parte de fazer cumprir qualquer disposição deste Contrato ou tomar medidas contra a violação ou omissão, ou qualquer violação subsequente de descumprimento pela outra Parte.

7.4. Cessão e Efeito Vinculante. As Partes não poderão ceder este Contrato ou qualquer de suas respectivas obrigações sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte. Este Contrato será vinculante e beneficiará apenas as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

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

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

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

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

7.8. Autonomia Negocial: Este Contrato deriva da autonomia negocial das partes e seus termos refletem de modo claro e objetivo os efeitos por elas pretendidos, devendo ser assim interpretado, na forma dos artigos 113, §2º, e 421-A, ambos do Código Civil e da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019. As Partes reconhecem que a redação final de todos os termos deste Contrato foi resultado da negociação havida entre elas e, por essa razão, no caso de ambiguidade não haverá qualquer interpretação em termos mais benéficos em favor

de qualquer Parte, observado o disposto no artigo 113 do Código Civil. Dessa forma, cada uma das partes declara e garante que tomou sua própria decisão, a seu exclusivo critério e discernimento, a respeito da negociação e celebração dos negócios contemplados pelo presente Contrato, sem quaisquer ressalvas.

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

CLÁUSULA OITAVA - DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

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

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

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

São Paulo, xx de xx de xxxx.

(páginas de assinatura nas próximas páginas)

PROMITENTE VENDEDOR

MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA

Rafael Tellechea Ronzani Cerqueira

Cargo: Sócio Administrador

PROMISSÁRIO COMPRADOR

NOME COMPLETO

Testemunhas:

Nome: Aram André Apovian

RG: 34.165.461

CPF/ME: 337.391.748-46

Nome: Romeu Amadeus Scarponi Piccolotto

RG: 44.957.279-1

CPF/ME: 387.581.238-73

ANEXO I (Contrato de Locação)

ANEXO II

NOTIFICAÇÃO PARA MANIFESTAÇÃO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

À MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA

Em cumprimento ao disposto na cláusula 3.1 (iii) do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS (“Instrumento”), firmado em/...../....., manifesto meu interesse na aquisição do imóvel objeto deste Instrumento, apartamento nº XX, localizado no Xº pavimento do XXXXXXXX, integrante do empreendimento denominado XXXXX, situado à Rua XXXXXXX, esquina da Rua YYYY e Rua ZZZZ, no 00º Subdistrito - XXX, cabendo-lhe o uso e utilização de uma vaga, indeterminada, para estacionamento de XX veículo de passeio, na garagem, objeto de matrícula nº XXX.XXX do 0º Oficial de Registro de Imóveis de XXX, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº XXX.XXX.XXXX-XX.

As condições para o negócio seguem as regras definidas na cláusula 2.1.2 e deverão ser totalmente quitadas em até 60 dias do envio desta Notificação.

O direito de adquirir o imóvel se tornará inválido, de maneira inequívoca, caso as condições precedentes da cláusula 3.1 do Instrumento não sejam cumpridas.

Atenciosamente,

Local e data:

PROMISSÁRIO COMPRADOR

Assinatura para ciência do PROMITENTE VENDEDOR:

Data da ciência:/..../.....

Assinatura (s) : _____