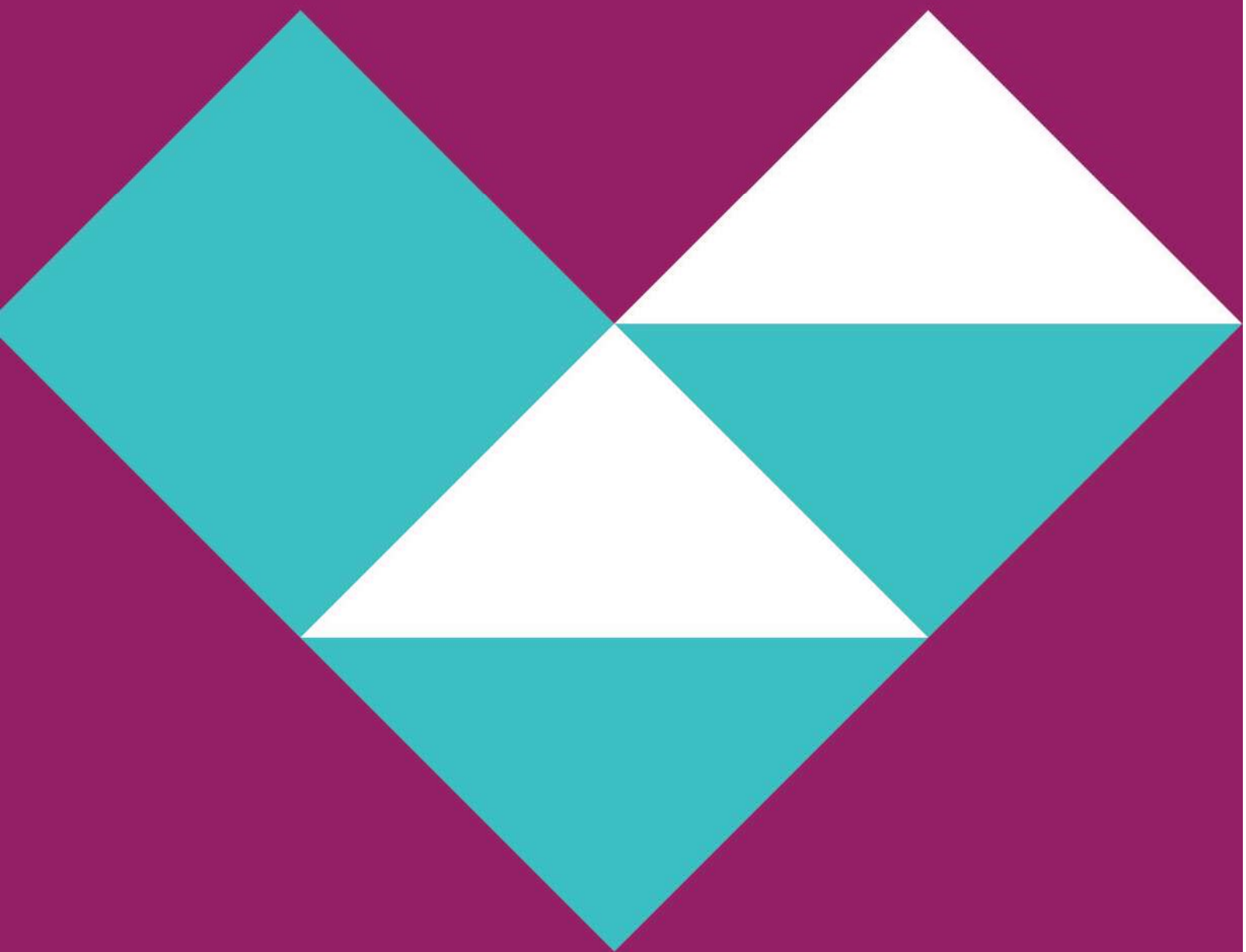






Bem-vindo à realização de um sonho.

Colocar tudo preto no branco, de um jeito fácil de entender, foi isso que a **VIVAZ** pensou quando escreveu este contrato. Ele é mais um passo que VOCÊ e a sua família estão dando para realizar esse sonho. Leia todos os documentos que forem apresentados, com atenção e dê o passo para a conquista da SUA casa própria.

Índice

Siglas e Abreviações

Quadro Resumo

Cláusulas e Condições Gerais do Contrato

CLÁUSULA 1	Os envolvidos: VOCÊ e a VIVAZ
CLÁUSULA 2	Propósito do contrato: o apartamento
CLÁUSULA 3	Preço e forma de pagamento
CLÁUSULA 4	Financiamento bancário - Programa Casa Verde e Amarela
CLÁUSULA 5	Pagamento antecipado
CLÁUSULA 6	Vencimento antecipado do saldo devedor
CLÁUSULA 7	Despesas não incluídas no preço de venda do imóvel
CLÁUSULA 8	Opção de acabamentos e planta
CLÁUSULA 9	Transferência de direitos
CLÁUSULA 10	Execução da obra
CLÁUSULA 11	Efetivação do negócio, lavratura e registro da escritura pública de venda e compra ou financiamento
CLÁUSULA 12	Instalação do condomínio
CLÁUSULA 13	Entrega, posse e garantia contratual
CLÁUSULA 14	Multas e consequências
CLÁUSULA 15	Procuração
CLÁUSULA 16	Desistência da construção do empreendimento
CLÁUSULA 17	Comunicações e notificações
CLÁUSULA 18	Patrimônio de afetação
CLÁUSULA 19	Disposições finais
CLÁUSULA 20	Eficácia do contrato eletrônico
CLÁUSULA 21	Do sigilo e proteção de dados
CLÁUSULA 22	Foro de Eleição
CLÁUSULA 23	Encerramento

Siglas e Abreviações

VOCÊ vai ver várias vezes siglas, abreviações e palavras que identificam órgãos públicos, índices de preços, taxas, etapas da obra etc. Para facilitar a sua vida listamos abaixo todas elas para que VOCÊ consulte quando tiver dúvida sobre seu significado.

•

ABNT • Associação Brasileira de Normas Técnicas

CC • Código Civil Brasileiro 2002

CCI • Cédula de Crédito Imobiliário

CDC • Código Defesa do Consumidor

CEF • Caixa Econômica Federal

CET • Custo Efetivo Total

CNPJ • Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

DIEESE • Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos

HABITE-SE • Carta de Habitação ou Certificado de Conclusão de Obra

IGP-M • Índice Geral de Preços ao Mercado

INCC-DI • Índice Nacional da Construção Civil- Disponibilidade Interna

IPCA • Índice de Preços ao Consumidor Amplo

IPTU • Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI • Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

QR • QR

QR CODE • Quick Response Code

SAC • Sistema de Amortização Constante

SFH • Sistema Financeiro de Habitação

SFI • Sistema Financeiro Imobiliário

SMS • Short Message Service

TED • Transferência Eletrônica Disponível

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO

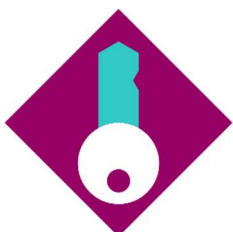
CONDOMÍNIO "VIVAZ PRIME BANDEIRANTES"

"<NOME BLOCO COMPLETO>"

UNIDADE nº <APARTAMENTO EXTENSO>.



Assista ao vídeo:



CASA PRÓPRIA

SEU SONHO SENDO REALIZADO.

Seja bem-vindo ao seu **VIVAZ**.

JUNTOS PARA CONQUISTAR SEU SONHO

Sabemos que realizar esse sonho não é fácil!

Mas juntos, com certeza, a gente chega lá!



QUADRO RESUMO

No QR tem todas as informações sobre o seu apartamento, preço, obrigações, garantia e multas. Leia, com bastante atenção, antes de fechar o negócio.

ITEM 1

Os Envolvidos – A VIVAZ e VOCÊ

1.1

CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, Sala 01, parte, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 10.347.718/0001-02, pelos representantes legais, que assinam este contrato e que a partir de agora chamada apenas de VIVAZ.

1.2

<QUALIFICAÇÃO CLIENTE>, com endereço de e-mail: **<EMAIL CLIENTE>**, a partir de agora chamado de VOCÊ, independentemente de quantas pessoas forem.

ITEM 2

O Apartamento - Promessa de Compra e Venda

2.1

O APARTAMENTO n.º **<APARTAMENTO EXTENSO>** do bloco "**<NO BLOCO>**" do empreendimento "**VIVAZ PRIME BANDEIRANTES**", localizado na Estrada dos Bandeirantes, 7277 - Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, e sua respectiva fração ideal de terreno, conforme quadro abaixo:

BLOCOS 1 E 2	
UNIDADE	FRAÇÃO
Apto 101	0,002236
Apto 102	0,002321
Apto 103	0,002424
Apto 104	0,002293
Apto 105	0,002286
Apto 106	0,002267
Apto 107	0,002424
Apto 108	0,002321
Apto 109	0,002209
Apto 201 a 1601	0,002081
Apto 202 a 1602	0,002070
Apto 203 a 1603	0,002070
Apto 204 a	0,002081
Apto 205 a 1605	0,002110
Apto 206 a	0,002094
Apto 207 a 1607	0,002070

Apto 208 a	0,002070
Apto 209 a	0,002094
Apto 210 a 1610	0,002110
Total	0,667062
BLOCOS 3	
UNIDADE	FRAÇÃO
Apto 101	0,002236
Apto 102	0,002321
Apto 103	0,002262
Apto 104	0,002205
Apto 105	0,002195
Apto 106	0,002177
Apto 107	0,002262
Apto 108	0,002321
Apto 109	0,002209
Apto 201 a 1601	0,002081
Apto 202 a 1602	0,002070
Apto 203 a 1603	0,002070
Apto 204 a	0,002081
Apto 205 a 1605	0,002110
Apto 206 a	0,002094
Apto 207 a 1607	0,002070
Apto 208 a	0,002070
Apto 209 a	0,002094
Apto 210 a 1610	0,002110
Total	0,332938
Total Geral	1,000000

2.2

PROPRIEDADE – O terreno onde será construído o empreendimento em 2 fases, foi adquirido pela VIVAZ através da Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 15º Ofício de Justiça do Rio de Janeiro, livro 1-LN, fls. 261, em 14/09/2021, devidamente registrado no R-3 da matrícula 462.317 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ.

2.3

INCORPORAÇÃO - está registrado sob o R.5, em 14/10/2021, na matrícula nº 462.317 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ.

2.4

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Opção pelo regime conforme Av. 6 da matrícula n.º 462.317

do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ, conforme artigo 31-A da [Lei nº 4.591/64](#)¹.

ITEM 3

Preço de Venda do Seu Apartamento e Condições de Pagamento

3.1

PREÇO TOTAL DE VENDA DO SEU APARTAMENTO, nesta data, é de **<TOTAL SÉRIES SEM JUROS>** reajustável e pago nas condições abaixo:

3.2

PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL (áreas comuns e terreno) 40% (quarenta por cento) e DAS ACESSÕES (o que será construído) 60% (sessenta por cento) do valor previsto no ITEM 3.1

3.3

SINAL e PRINCÍPIO DE PAGAMENTO – a ser pago diretamente a VIVAZ.

3.3.1

<SINAL>, equivalente a **<PERCENTUAL ATO>** do valor total do preço previsto no ITEM 3.1, pago através de boleto bancário emitido em SEU nome para no máximo 2 dias úteis após o total cumprimento de todas as solicitações constantes no “check list” e tendo como limite o último dia útil do mês da compra, em qualquer agência bancária até seu vencimento, cuja compensação traduzirá efetivo pagamento e quitação deste. Na hipótese de não pagamento do boleto bancário dentro do prazo de vencimento para quitação do sinal, implicará na automática rescisão deste instrumento, à critério exclusivo da VIVAZ, independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o seu desinteresse na continuidade deste negócio jurídico imobiliário. Em tal hipótese, ficará a VIVAZ expressamente liberada para negociar o apartamento com terceiros, pelo preço e condições que ela(s) livremente estipular(em).

3.3.2

VOCÊ concorda e aceita que este Contrato só será válido quando cumpridas todas as condições apresentadas no “check list”, devidamente assinado neste dia. Caso VOCÊ não preste atenção ao prazo estabelecido no “check list”, a VIVAZ deixará à sua disposição para retirada em sua sede, eventuais cheques emitidos e não descontados para pagamento do sinal e princípio de pagamento.

3.4

SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

¹ Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso: 13/04/2021.

3.4.1

O saldo devedor de **<VALOR SALDO>**, igual a **<PERCENTUAL SALDO>** do previsto no ITEM 3.1, será atualizado conforme as cláusulas deste Contrato será pago da seguinte forma:

a) parcelas, reajustáveis e sem juros (quando irreajustáveis será especificado diretamente na alínea), a serem pagas com recursos próprios diretamente à VIVAZ;

<SÉRIES PRÉ-CHAVES>

b) parcela sem correção e sem juros, a ser paga com financiamento bancário: **OU parcelas corrigidas e com juros que serão pagas com financiamento bancário:**

b.1 - **<SÉRIE FINANCIAMENTO S/TP>** através de 01 (uma) única parcela sobre a qual não haverá incidência de juros e de correção monetária se resgatada pontualmente no dia **<DATA FINANCIAMENTO>** chamada de "Parcela de Financiamento", por meio de assinatura de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS. A menos que VOCÊ escolha pagar o saldo devedor à vista na data do vencimento, este valor deverá obrigatoriamente ser financiado, pois a VIVAZ não irá financiar o saldo devedor.

OU

b.1 - **<SÉRIE FINANCIAMENTO S/TP>** que será paga em uma única parcela no valor de **<SÉRIE FINANCIAMENTO C/TP>**, já acrescida de juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% ao ano, contados de **<DATA JUROS>**, vencendo em **<DATA FINANCIAMENTO>**. Referida parcela é chamada de "Parcela de Financiamento", e seu pagamento será através de financiamento realizado por instituição financeira de livre escolha do COMPRADOR, pois a VIVAZ, em hipótese alguma, financiará este valor;

c) parcela reajustável e com juros, a ser paga com recursos próprios diretamente à VIVAZ.

<SÉRIES PÓS-CHAVES>

3.4.2

Incluído os juros contratados para o parcelamento do saldo devedor o valor total do Contrato é de **<TOTAL SÉRIES COM JUROS>**.

3.4.3

CORREÇÃO MONETÁRIA: Incidirá a correção monetária sobre a totalidade do saldo do preço, conforme descrito nas parcelas mencionadas acima, da seguinte forma: INCC-DI (Índice Nacional da Construção Civil - Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até o "Habite-se" e, após IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Financiamento bancário – Casa Verde Amarela (com Patrimônio de Afetação) - Vivaz - 2023

Assim, a correção monetária será computada a partir do primeiro dia do mês da data de assinatura deste Contrato, tomando-se como índice base aquele referente ao segundo mês anterior ao de assinatura do contrato, e assim sucessivamente ao do vencimento de cada parcela ou prestação subsequente.

INCC

O INCC é o índice que avalia a variação do custo da construção habitacional.

O seu valor influencia a parcela de financiamento de imóveis ainda na planta.

Ele mede a variação do custo dos insumos e é utilizado para reajustar as parcelas dos

3.4.4

JUROS: Além da correção monetária aplicada sobre o saldo devedor, todas as parcelas mencionadas nas alíneas <COD SÉRIES PÓS-CHAVES> estão acrescidas de juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% ao ano, contados a partir de <DATA JUROS>, data inicial para previsão do Habite-se.

3.4.5

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO PREÇO: Caso não sejam pagas pontualmente, sobre as parcelas incidirão, até o seu efetivo pagamento, a correção monetária pelo índice aplicável no mês do pagamento, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês contados dia a dia, além de multa de 2% sobre o valor vencido atualizado. Em caso de cobrança extrajudicial ou judicial, VOCÊ responderá pelos custos pagos pela VIVAZ, inclusive os honorários advocatícios, na base de 10% sobre o valor do débito se extrajudicial, e 20% se judicial. Depois da assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS com a CEF, as consequências da mora e do inadimplemento contratual passarão a observar as disposições constantes naquele contrato, especialmente aquelas concernentes ao rito da [Lei nº 9.514/1997](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm)²

3.4.6

ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO SALDO DEVEDOR: Se as parcelas não forem pagas na data do vencimento, será aplicada sobre elas correção monetária calculada pelo índice combinado e vigente no mês do pagamento, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados dia a dia, além de multa de 2% sobre o valor vencido atualizado. No caso de cobrança extrajudicial ou judicial, VOCÊ pagará para a VIVAZ, incluindo, mas, não se

² Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso: 20/04/2021.

limitando, os honorários do advogado contratado. Se for cobrança extrajudicial o valor será de 10% sobre o valor do débito, se for judicial será de 20%.



vivaz | SIMPLIFICA
RESIDENCIAL



Assista ao vídeo explicativo sobre
"ATUALIZAÇÃO DE SALDO DO PREÇO
E AS PARCELAS"

ITEM 4

Financiamento Imobiliário – Programa Casa Verde e Amarela

4.1

A construção do empreendimento imobiliário será realizada pela VIVAZ, mediante recursos a serem obtidos junto à Caixa Econômica Federal (CEF), razão pela qual o terreno e o empreendimento encontram-se hipotecados em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, em garantia ao financiamento da construção.

4.2

VOCÊ tem ciência de que o financiamento junto à Caixa Econômica Federal CEF somente lhe será concedido, se:

- a) estiver em dia com as obrigações deste Contrato;
- b) preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação para o enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida, atual Casa Verde Amarela, e demais normas da entidade financiadora;
- c) cumprir todas as exigências estipuladas pelo Agente Financeiro para obtenção do financiamento bancário, inclusive quanto a utilização de recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço – FGTS, que são de seu inteiro conhecimento;
- d) entregar toda a documentação necessária para tanto, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, independentemente de solicitação da VIVAZ, sob pena de inadimplemento contratual.

O Casa Verde e Amarela é o novo programa de habitação popular do governo federal que substitui o Minha Casa Minha Vida, em operação há 20 anos.

Além da renegociação de dívidas do financiamento habitacional, o programa também prevê taxas de juros menores de acordo com as faixas de renda e região do país.

Consulte a Caixa Econômica Federal para mais informações.

4.3

Após a análise da documentação e aprovação do seu cadastro pela Caixa Econômica Federal -CEF, será celebrada a compra e venda mediante CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, com efeito de escritura pública definitiva, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da [Lei nº 4.380/64](#)³, a fim de que tais recursos fiquem à disposição da VIVAZ, para construção do empreendimento do qual a unidade, objeto do presente, fará parte integrante.

VOCÊ declara que tem conhecimento que o contrato a ser firmado com a Caixa Econômica Federal CEF gera obrigações acessórias a serem cumpridas pelo mesmo, decorrentes de políticas habitacionais do Governo Federal ou legislação vigente, tais como pagamento de taxa de juros de obra à instituição financeira para imóveis na planta; pagamento de juros e correção monetária do sistema financeiro e bancário; contratação de seguro de morte e invalidez; pagamento de taxas e emolumentos cartorários; pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); bem ainda, pagamento de taxas pelos demais serviços prestados por terceiros durante a vigência desse Contrato.

ITEM 5

Prazo Previsto para o Fim da Obra

5.1

O prazo previsto para o fim da obra é <MÊS/ANO ENTREGA> sujeito a atraso de até 180 dias e poderá ser prorrogado se acontecer situação imprevisível (caso fortuito) ou força maior.

5.2

ATRASO DE OBRA – MULTA PAGA PELA VIVAZ- Vencido o prazo de tolerância e o atraso da obra não for por alguma situação imprevisível ou por força maior, a multa paga pela VIVAZ a VOCÊ, desde que esteja em dia com seus pagamentos, será equivalente a 1% do valor que

³ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm em 20/04/2021.

de fato foi pago para a VIVAZ, para cada mês de atraso, sendo proporcional ao dia, corrigido pelo INCC-DI. Esta multa por atraso da obra, conforme parágrafo 3º do artigo 43-A da [Lei nº 4.591/64](#)⁴, não será cumulativa com a multa aplicável no caso do cancelamento do Contrato por descumprimento da VIVAZ, conforme está descrito no ITEM 8.1 do QR.

ITEM 6

Corretor de Imóveis

6.1

VOCÊ concorda e está informado que pagará diretamente a comissão do corretor de imóveis no valor de **<TOTAL COMISSAO CHEQUE>**, pela intermediação da venda do apartamento, de acordo com o contrato de prestação de serviços de corretagem ou similar, assinados nesta data, com o(s) CORRETOR(ES) AUTÔNOMO(S) e/ou EMPRESA(S) IMOBILIÁRIA(S), no qual constam valores destacados e desmembrados da comissão de corretagem, nas seguintes condições:

<DETALHE COMISSÃO>

OU

6.1

VOCÊ concorda que a VIVAZ pagará por sua conta e ordem a comissão de corretagem, pela intermediação da venda do apartamento, no valor de R\$ **<COMISSÃO FATURADA>**.

ITEM 7

Condições Específicas do Empreendimento



SITUAÇÃO JURÍDICA: O terreno do Empreendimento se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quite de impostos, taxas e demais responsabilidades e tributos até a presente data. Fica ressalvada a possibilidade de constituição de garantia hipotecária ou fiduciária sobre o terreno e acessões e benfeitorias que a ele serão incorporadas, com vistas ao financiamento da construção, a ser contratado pela VIVAZ e concedido por qualquer entidade de crédito, integrante ou não do SFH, de sua livre escolha, com o que desde já concorda VOCÊ.



ALVARÁ: A VIVAZ aprovou nos órgãos competentes, através do Processo nº 06/700007/2018, e obtenção do Alvará nº 80/0011/2020, expedido em 23/03/21

⁴ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso: 20/04/2021.

a construção do Empreendimento, regido pela [Lei nº 4.591/64](#)⁵, pelo [CC](#)⁶ e, ainda, pela Lei nº 11.977 de 07/07/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV) e pela Medida Provisória (MP) 996/2020, que cria o programa habitacional Casa Verde Amarela, que será constituído por 477 (quatrocentos e setenta e sete) unidades residenciais, composto por: (i) Bloco 1: 09(nove) apartamentos no Térreo e 10(dez) apartamentos por Pavimento Tipo do 2º ao 16º; (ii) Bloco 2: 09(nove) apartamentos no Térreo e 10(dez) apartamentos por Pavimento Tipo do 2º ao 16º; (iii) Bloco 3: 09(nove) apartamentos no Térreo e 10(dez) apartamentos por Pavimento Tipo do 2º ao 16º. O grupamento, conforme acima apresentado, será constituído de 3 (três) blocos, numerados de bloco 1, bloco 2 e bloco 3, com unidades assim numeradas:

- **BLOCO 1:** Térreo: Apartamentos 101 a 109; Pavimento Tipo do 2º ao 16º: Apartamentos 201/210 a 1601/1610.
- **BLOCO 2:** Térreo: Apartamentos 101 a 109; Pavimento Tipo do 2º ao 16º: Apartamentos 201/210 a 1601/1610.
- **BLOCO 3:** Térreo: Apartamentos 101 a 109; Pavimento Tipo do 2º ao 16º: Apartamentos 201/210 a 1601/1610.

O grupamento contempla 477 (quatrocentos e setenta e sete) vagas descobertas para veículos de passeio, receberá a denominação de “VIVAZ PRIME BANDEIRANTES” e tomará o endereço de Estrada dos Bandeirantes, 7277 - Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ. A construção de todo o empreendimento imobiliário será subdividida em fases, sendo a primeira fase a construção dos blocos 2 e 3 e a segunda fase a construção do bloco 1, conforme consta da licença de obra, de forma tal que todos os blocos, uma vez concluídos, integrem um sistema comum de circulação e de aproveitamento em benefício dos titulares de todas as edificações. De igual maneira, a incorporadora se reserva o direito de realizar o lançamento comercial do empreendimento imobiliário em fases, sendo a primeira fase o lançamento dos blocos 2 e 3 e a segunda fase a construção do bloco 1, de acordo com condições mercadológicas que julgar favoráveis à sua comercialização, observando a licença de obras.

Aos proprietários das unidades térreo tipo “gardens”, é permitido a cobertura, instalação de piso, bancadas e churrasqueiras, obedecido os modelos e especificações definidos previamente pela VIVAZ, conforme projeto disponibilizado junto à administração do Condomínio, sob pena de ser

⁵ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em 13/04/2021.

⁶ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em 13/04/2021.

configurada alteração de fachada, sujeita às penalidades previstas nesta convenção.



DO SISTEMA CONSTRUTIVO: Para edificação das unidades será utilizado o “sistema construtivo de parede de concreto e alvenaria de vedação com drywall”, onde as paredes que exercem função estrutural, as que recebem carga dos pavimentos superiores, bem com as paredes de divisa das unidades são de concreto, e ainda as paredes sem função estrutural poderão ser de drywall. Desta forma, o COMPRADOR está impedido de modificar qualquer item do projeto original ou os materiais empregados referente às paredes estruturais, entre eles a abertura de vãos e/ou eliminação de paredes; embutir qualquer instalação não prevista, alterar a forma externa das fachadas do prédio; ou realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou que impliquem na alteração do projeto arquitetônico interno e externo do edifício, incluindo-se nesta fechamento e/ou cobertura de lajes, estando terminantemente PROIBIDO o COMPRADOR de abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, ar condicionado, e demais itens indicados nos tópicos subsequentes, e Retirar paredes, total ou parcialmente, sob qualquer pretexto. Para mais informações sobre as paredes estruturais e de drywall, verificar o Manual do Proprietário que será entregue ao COMPRADOR por meio físico ou eletrônico, juntamente com as chaves do imóvel.

O COMPRADOR declara ciente que nas unidades térreas ou gardens do empreendimento haverá área permeável dentro das privativas computada, localizadas sobre o solo natural, correspondente ao percentual efetivo de drenagem deste, conforme projeto aprovado em prefeitura e termo de compensação ambiental do empreendimento (TCA). Assim, reconhece e concorda com a impossibilidade de conter elementos construtivos sobre referida área, sendo imprescindível deixá-la descoberta e livre de qualquer impedimento para a devida absorção das águas das chuvas, mantendo-a conforme entregue pela VIVAZ, quer em terra ou grama, sendo vedado inclusive o uso de pedriscos.



DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO: VOCÊ é ciente que o Condomínio é de uso residencial, como estabelecido na Convenção de Condomínio.

ITEM 8

Consequências Pelo Descumprimento Do Contrato: Distrato

8.1

SE A VIVAZ NÃO CUMPRIR O CONTRATO- Na hipótese de atraso da obra, conforme item 5.2, e VOCÊ optando ao invés de receber a indenização, pela resolução do presente Contrato, Financiamento bancário – Casa Verde Amarela (com Patrimônio de Afetação) - Vivaz - 2023

serão devolvidos os valores por ele pagos por conta do preço, no prazo de até 60 dias contados da data da resolução, atualizados monetariamente pelo INCC-DI desde as datas dos pagamentos das parcelas até sua efetiva devolução, acrescidos de multa de 2%. Não incidirão juros sobre as parcelas a serem devolvidas.

Esta hipótese não se aplica caso VOCÊ já tenha assinado o CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, o qual tem caráter de escritura pública definitiva, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64.

8.2

SE VOCÊ NÃO CUMPRIR O CONTRATO – Se VOCÊ não efetuar os pagamentos das parcelas do saldo devedor ou encargos de sua responsabilidade não sanado no prazo de 15 dias contados da interpelação extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei nº 745/69⁷, possibilitará o cancelamento do presente Contrato, resultando na retenção, pela VIVAZ, do equivalente a 50% das quantias pagas a VIVAZ, já deduzidos os demais impostos e taxas devidos, a título de pena convencional, bem como na perda da integralidade dos valores pagos a título de comissão de corretagem, tudo em conformidade com o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64⁸.

8.2.1

Se o contrato for cancelado após a entrega do APARTAMENTO para VOCÊ, deverão ser pagos por VOCÊ, entre a data do fim do prazo dado para acerto dos valores atrasados até a data reintegração de posse do imóvel para a VIVAZ, as seguintes verbas.

- (a) indenização pela posse do APARTAMENTO, o valor equivalente a 0,5% ao mês, ou fração proporcional, calculado proporcionalmente ao dia, sobre o preço de venda corrigido;
- (b) os custos para colocar o APARTAMENTO em condições de venda, inclusive com regularização de débitos de IPTU, Taxas, Condomínio, pintura e reparos e outros que se façam necessários.

8.2.2

PRAZO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - O total dos valores pagos, descontando a multa e as despesas de corretagem previstas no ITEM 6.1 e se for o caso, as multas e encargos (ITEM 8.2.1), será devolvido pela VIVAZ para VOCÊ no prazo de até 30 dias contados da emissão do Habite-se, corrigido pelo INCC-DI. Não serão aplicados juros sobre as parcelas a serem devolvidas.

8.2.3

⁷ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0745.htm Acesso: 20/04/21.

⁸ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso: 20/04/2021.

Se a revenda do APARTAMENTO for feita antes de terminar o prazo para a devolução do valor restante (ITEM 8.2.2), a VIVAZ devolverá o dinheiro em até 30 dias a contar da data da revenda.

8.3

Sem prejuízo do disposto neste item, fica pactuado entre as partes que, decorrido o prazo de arrependimento de 7 (sete) dias da aquisição, ainda que não haja inadimplemento, na hipótese de distrato, será devida a retenção, pela VIVAZ, de 50% (cinquenta por cento) dos valores por ela recebidos, já deduzidos os demais impostos e taxas devidos, a título de pena convencional, bem como na perda da integralidade dos valores pagos a título de comissão de corretagem, tudo em conformidade com o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64.

TENHO CONHECIMENTO SOBRE AS CONSEQUÊNCIAS DO CANCELAMENTO DO CONTRATO POR MINHA INICIATIVA

<ASSINATURA>

ITEM 9

Concordância com as Condições do Contrato e Cancelamento no Caso Específico de Arrependimento da Compra

9.1

Este Contrato, exceto nas hipóteses de resolução expressamente previstas (ITEM 8), é assinado de forma irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, herdeiros ou sucessores.

9.2

VOCÊ tem o direito de se arrepender da compra de acordo com o CDC e replicado no artigo 67 - A da Lei nº 4.591/64, na hipótese específica de que (a) este Contrato tenha sido assinado em estandes de vendas e fora da sede da VIVAZ. Neste caso, será devolvido, em até 30 dias da ciência da solicitação, o dinheiro que foi pago no ato da assinatura (ITEM 3.3.1). Para receber o dinheiro de volta, VOCÊ deverá enviar uma carta registrada com AR, comunicando seu arrependimento, no prazo máximo 7 dias a contar da data de assinatura do Contrato.

9.3

VOCÊ declara que assinou o Contrato no Rio de Janeiro.

DECLARO TER CONHECIMENTO DE TODAS AS CONDIÇÕES DESCRITAS NO QR.

<ASSINATURA>

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS

Para fechar o negócio VOCÊ deve concordar com todas as cláusulas e condições que estão escritas neste contrato

CLÁUSULA 1

Os Envolvidos – VOCÊ e a VIVAZ

1.1

Compareceram, as partes identificadas e qualificadas no ITEM 1 do QR.

CLÁUSULA 2

Propósito do Contrato: O Apartamento

2.1

O propósito deste Contrato é o APARTAMENTO descrito no ITEM 2 do QR.

2.2

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO E CONCORDÂNCIA COM A DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

VOCÊ declara que acessou, analisou e concorda, sem exceção com o que foi disponibilizado via eletrônica (QR CODE - Quick Response Code), composto por:

- I. Memorial de Incorporação Imobiliária;
- II. Matrícula contemplando o registro da Incorporação Imobiliária ou matrícula de fração ideal correspondente ao (futuro) APARTAMENTO compromissado;
- III. Minuta da Convenção de Condomínio;
- IV. Planta do apartamento;
- V. Memorial Descritivo de Materiais e Acabamentos.

<ASSINATURA>

2.2.2

A utilização das vagas de garagem, se houver, fica subordinada ao disposto no Memorial de Incorporação, assim como na Convenção de Condomínio e/ou no Regimento Interno.

2.2.3

VOCÊ declara ciente sobre a possibilidade de modificação no projeto, em virtude de lei, de melhorias, ou por exigência dos poderes públicos, não se limitando ao Corpo de Bombeiros, às Secretarias ou aos Órgãos Ambientais, Órgãos de Defesa do Consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, posteriores à data de aprovação do projeto, não lhe cabendo o direito de receber qualquer compensação ou indenização

CLÁUSULA 3

Preço e Forma de Pagamento

3.1

O preço do APARTAMENTO está indicado no ITEM 3.1 do QR.

3.2

Todas as parcelas mencionadas no ITEM 3.4.1 do QR serão corrigidas a cada mês, de acordo com a variação estipuladas no ITEM 3.4.3 do QR.

3.2.1

DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DO ÍNDICE- Se, na ocasião do vencimento e/ou pagamento de qualquer obrigação prevista neste Contrato, o valor exato do índice, ou o percentual em questão ainda não for conhecido, será utilizada a última variação ocorrida do reajustamento contratado para acerto posterior no menor prazo operacionalmente viável.

3.2.2

ÍNDICES SUBSTITUTIVOS - ADOÇÃO SUCESSIVA - Caso o índice de reajuste previsto no ITEM 3.4.3 do QR seja extinto, proibido ou tenha alguma restrição legal, fica determinado que será adotado outro índice em substituição, bastando que a VIVAZ faça esta comunicação com antecedência mínima de 15 dias. Neste caso, a aplicação da correção monetária e índices substitutivos seguirão o que está descrito abaixo:

- a. IGP-M – Se houver alguma das situações acima, a correção monetária que será aplicada ao saldo devedor nas parcelas a vencer será feita a partir do mês em que não será mais possível aplicar o índice pré-estabelecido e a qualquer momento durante o contrato -, de acordo com a variação do IGP-M, respeitado o mesmo critério de correção monetária citado neste Contrato (critério “n-2”).
- b. IGP-DI/FGV, IPC/FIPE, DIEESE – Na eventual restrição legal ou extinção do IGP-M este índice será substituído pelo IGP-DI, ou, sucessivamente e nesta ordem, pelo IPC, ou, na falta destes, pelo índice publicado pelo DIEESE.

3.3

DIFERENÇAS - VOCÊ não poderá discordar e será obrigatório fazer o pagamento da diferença entre a soma de cada parcela e o novo valor que elas terão quando for aplicada a correção monetária. A VIVAZ só será obrigada a dar por quitada a parcela se também for paga esta diferença.

3.4

DEFLAÇÃO - A correção monetária prevista será aplicada ainda que haja deflação (variação negativa do índice no período).

ATENÇÃO – CASO O HABITE-SE SEJA EMITIDO ANTES DA DATA PREVISTA, O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR TAMBÉM SERÁ ANTECIPADO E DEVERÁ SER PAGO

COM RECURSOS PRÓPRIOS OU ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO, CONFORME PREVISTO NOS ITENS A SEGUIR:

3.5

As parcelas referidas na linha "b" do ITEM 3.4.1 do QR deverão ser pagas de duas formas:

- a. à vista, com recursos próprios ou;
- b. Por meio de assinatura de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS. A menos que VOCÊ escolha pagar o saldo devedor à vista na data do vencimento, este valor deverá obrigatoriamente ser financiado, pois a VIVAZ não irá financiar o saldo devedor.

3.6

ENTREGA DE TERMO DE QUITAÇÃO – Quando VOCÊ quitar o saldo devedor a VIVAZ fornecerá o Termo de Quitação no prazo de até 30 dias, contados a partir da sua solicitação.

3.7

COMUNICAÇÕES PARA A VIVAZ- É obrigatório que VOCÊ informe de forma clara e objetiva, até 90 dias antes da data prevista para a emissão do Habite-se como pretende pagar o saldo devedor, as opções descritas acima.

3.8

FORMA E LOCAL DO PAGAMENTO - A parcela referida no ITEM 3.3.1 do QR serão representadas por boleto bancário emitido pela VIVAZ, sendo-lhe opcional a indicação de outra forma para pagamento a qual deverá ser autorizada pela VIVAZ . O não recebimento do boleto bancário, por qualquer motivo, não justificará o inadimplemento, devendo VOCÊ obter a 2ª via através do Portal do Cliente da VIVAZ, pelo APP VIVAZ ou através do endereço da VIVAZ nesta cidade. Fica ressaltado que eventuais tarifas bancárias serão pagas por VOCÊ.

3.9

Os pagamentos serão realizados através de boleto(s) bancário(s) emitido(s) pela VIVAZ. VOCÊ pagará para a VIVAZ o valor do boleto. Se houver tarifas bancárias elas correrão por sua conta.

CLÁUSULA 4

Financiamento Bancário – Programa Casa Verde Amarela

4.1

A construção do empreendimento imobiliário será realizada pela VIVAZ, mediante recursos a serem obtidos junto à Caixa Econômica Federal (CEF).

4.1.2 - A VIVAZ não tem responsabilidade sobre os dados fornecidos por VOCÊ e tampouco se responsabiliza pela aprovação do crédito junto à Caixa Econômica Federal CEF.

4.1.3 - SEUS DEVERES- VOCÊ declara ter ciência de que o financiamento junto à Caixa Econômica Federal CEF somente será concedido, se:

- (a) estiver em dia com as obrigações deste Contrato;
- (b) preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação para o enquadramento no Programa Casa Verde e Amarela, além das demais regras da entidade financiadora;
- (c) cumprir todas as exigências estipuladas pelo Agente Financeiro para obtenção do financiamento bancário, inclusive quanto a utilização de recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço – FGTS, que são de seu inteiro conhecimento;
- (d) entregar toda a documentação necessária para tanto, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, independentemente de solicitação da VIVAZ, sob pena de descumprimento contratual.
- (e) pagar todas as despesas com o financiamento, por exemplo; taxas de abertura de crédito, impostos sobre operações financeiras, seguros e todos os demais encargos inerentes ao financiamento, decorrentes do contrato particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária ou hipoteca, incluindo impostos, despesas no cartório de notas e de registro de imóveis, mesmo que cobradas depois da assinatura do Contrato de repasse.

4.1.4 - Após a análise da documentação e aprovação de seu cadastro pela Caixa Econômica Federal -CEF, será celebrado o CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, com efeito de escritura pública definitiva, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, a fim de que tais recursos fiquem à disposição da VIVAZ, para construção do empreendimento do qual o apartamento, objeto do presente, fará parte integrante.

4.1.5 - Em paralelo à celebração do contrato mencionado no item 4.1.4, deverá ser aberta uma conta na Caixa Econômica Federal CEF, por VOCÊ, vinculada ao empreendimento, onde, durante o período de construção, serão debitados, mensalmente, os encargos ajustados no já referido contrato, decorrentes das liberações dos recursos financeiros da Caixa Econômica Federal CEF a VIVAZ para a evolução das obras construtivas do empreendimento, de acordo com o cronograma físico financeiro. VOCÊ se obriga manter saldo para o pagamento dos encargos.

4.1.6 - Na mesma data e em conjunto à assinatura do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA A CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, caso persista(m) parcela(s) vencida(s) e/ou vincenda(s), VOCÊ se obriga a assinar instrumento de confissão de dívida em favor da VIVAZ, onde se confessará devedor das mesmas, obrigando-se a pagá-las na forma ajustada no presente instrumento.

4.2

REEMBOLSO PARA A VIVAZ- Se o pagamento de qualquer despesa decorrente da contratação e registro de financiamento for adiantado pela VIVAZ, VOCÊ se compromete a fazer o reembolso no prazo máximo de 48 horas, a contar do recebimento do aviso que for

enviado a VOCÊ. Se o pagamento não for feito neste prazo, fica garantido o direito da VIVAZ de reajustar o valor que tiver a receber, nas condições estabelecidas neste Contrato.

4.3

FINANCIAMENTO COM OUTRO BANCO – Caso VOCÊ escolha fazer o financiamento com um banco diferente do que financiou a construção do Empreendimento, este banco deverá assumir todas as despesas adicionais decorrentes do financiamento, EXCETO, “TAXA DE DESLOCAMENTO” OU PRESTAÇÃO EQUIVALENTE.

4.4

GARANTIA HIPOTECÁRIA ou ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - VOCÊ tem conhecimento e concorda que o contrato particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária ou hipoteca obedecerá às cláusulas e condições gerais estabelecidas pelo banco.

4.5

SALDO DEVEDOR SUPERIOR AO SEU LIMITE DE CRÉDITO – Se o seu limite de crédito não superar o valor atualizado do saldo devedor, e não sendo aprovado pela VIVAZ a condição prevista no item 4.1.6, VOCÊ deverá, com recursos próprios e em parcela única, pagar a respectiva diferença antes, ou no máximo, na data da assinatura do instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária ou hipoteca antes referidos.

ATENÇÃO - O NÃO CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO IMPLICARÁ EM INFRAÇÃO CONTRATUAL E IMPLICARÁ NA APLICAÇÃO DAS PUNIÇÕES PREVISTAS NESTE CONTRATO, CLÁUSULA 13.2

CLÁUSULA 5

Pagamento Antecipado

5.1

PAGAMENTO ANTECIPADO DE PARCELAS - VOCÊ terá o direito de pagar antecipadamente as parcelas que vão vencer, na ordem inversa dos vencimentos, ou seja, das últimas para as primeiras. Porém as antecipações não podem gerar prejuízos para a VIVAZ. Sendo assim, os valores atualizados serão calculados até a data do efetivo pagamento.

5.2

REDUÇÃO PROPORCIONAL DOS JUROS - Antecipando o pagamento, os juros aplicados sobre a parcela antecipada serão reduzidos proporcionalmente, calculados por dia, até a data do respectivo pagamento.

5.3

INEXISTÊNCIA DE MODIFICAÇÃO NO CONTRATO – Nenhuma situação, seja pagamento antecipado da dívida, total ou parcial, mesmo que aconteça mais de uma vez, representará

alteração deste Contrato, principalmente no que diz respeito à atualização monetária e revisão dos valores.

5.4

ATRASO - PAGAMENTO COM PRESTAÇÕES EM ABERTO - A VIVAZ não é obrigada a receber o pagamento de parcelas posteriores sem que tenham sido pagas as anteriores e seus respectivos encargos, na forma combinada.

5.5

QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E REALIZAÇÃO DO CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA - A quitação do saldo devedor não significa que a VIVAZ fará imediatamente a liberação da escritura pública de venda e compra isto será feito de acordo com o que está na CLÁUSULA 11.3.

CLÁUSULA 6

Vencimento Antecipado do Saldo Devedor

6.1

SITUAÇÕES QUE JUSTIFICAM O PAGAMENTO ANTECIPADO DO SALDO DEVEDOR

Sem alterar as demais condições deste Contrato, A VIVAZ poderá exigir o pagamento antecipado e imediato do saldo devedor independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes situações:

- a. Se VOCÊ passar para terceiros os direitos e obrigações deste Contrato sem prévio e consentimento, por escrito, da VIVAZ;
- b. Se VOCÊ estabelecer sobre o APARTAMENTO quaisquer compromissos, reais ou pessoais;
- c. Se contra VOCÊ forem movidas ações ou execuções, ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem a sua capacidade de pagamento do APARTAMENTO todo ou em parte;
- d. Se VOCÊ se tornar insolvente no caso de pessoa física ou tiver a sua falência decretada no caso de pessoa jurídica;
- e. Se VOCÊ ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- f. Se VOCÊ oferecer como garantia os direitos decorrentes deste contrato para outros credores.

CLÁUSULA 7

Despesas Não Incluídas no Preço de Venda do Imóvel

7.1

IPTU E DEMAIS ENCARGOS - Até a data da disponibilização das chaves, todas as despesas, impostos, taxas, multas e contribuições, inclusive as despesas condominiais são de responsabilidade da VIVAZ. As despesas passam a correr por

sua conta a partir do mês seguinte, mesmo que elas ainda estejam em nome da VIVAZ. Em caso de mora por sua parte em receber as chaves, sua responsabilidade passará a correr do prazo final constante na notificação para o recebimento

Atenção: se você for comunicado para retirar as chaves e por qualquer motivo não o fizer, a sua responsabilidade pelas despesas começa a contar a partir do prazo final para a retirada que está informado nesta comunicação.

7.2

DESPESAS COM AS LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS - Não estão incluídas no preço da unidade as despesas com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos Poderes Públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos, que deverão ser reembolsadas por VOCÊ à VIVAZ, de acordo com o previsto nesse Contrato. Dentre tais despesas:

- a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas de despachante, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros pagamentos exclusivamente destinados à obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação;
- b) custos para execução do "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;
- c) custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas Concessionárias e outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;
- d) custos com extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás ou outros serviços públicos;
- e) custo das obras ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos ou entidades competentes, supervenientes à presente data.

7.2.1

LIMITE MÁXIMO DE COBRANÇA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS - Observado os princípios da informação e do conhecimento prévio do conteúdo do Contrato, previstos na legislação consumerista, as partes ajustam que o valor a ser pago em razão das despesas descritas na cláusula 7.2 NÃO PODERÁ ULTRAPASSAR O EQUIVALENTE A 3% (TRÊS POR CENTO) DO PREÇO DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA, devidamente corrigido de acordo com INCC (Índice Nacional da Construção Civil).

7.2.2

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS. LIMITE DE COBRANÇA – VOCÊ deverá reembolsar à VIVAZ a taxa de administração relacionada às obras de ligações definitivas até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor da obra, respeitado o critério de rateio previsto neste Instrumento (cláusula 7.4).

7.3

DESPESAS INDISPENSÁVEIS À INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E REGULAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO – VOCÊ é igualmente responsável pelo pagamento das seguintes despesas:

- a) custos com a averbação da construção e com a assembleia de instalação do Condomínio;
- b) custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza.

7.4

FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS COM LIGAÇÕES DEFINITIVAS E DAS DESPESAS INDISPENSÁVEIS À INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E REGULAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO - As despesas acima referidas, quando antecipadamente pagas pela VIVAZ, serão rateadas entre todos os Condôminos, na forma do coeficiente de rateio de despesas previsto na Convenção do Condomínio.

7.5

PAGAMENTO EFETUADO POR VOCÊ - O pagamento e/ou reembolso à VIVAZ poderá ser efetivado de uma única vez ou em parcelas, a critério deste, quando pelo mesmo solicitado e, sempre, ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES da unidade autônoma objeto deste Instrumento.

7.6

PRESTAÇÃO DE CONTAS - Observado o princípio da transparência, é obrigação da VIVAZ a prestação de contas até 180 (cento e oitenta) dias a contar da expedição do "Habite-se" relacionadas aos valores antecipadamente pagos e relacionados às despesas mencionadas nas cláusulas 7.2 e 7.3 acima, cuja documentação será entregue à administração do condomínio para sua consulta.

7.7

ATUALIZAÇÃO DAS DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA (INCC SEM JUROS E/OU IGP-M COM JUROS DE 12% AO ANO) – No caso da VIVAZ efetuar pagamento das despesas não incluídas no preço de venda da unidade autônoma, antes da expedição do "habite-se", tais valores, a partir do mês seguinte ao pagamento, serão atualizadas com base na variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), tomando-se por base a variação do referido índice relativo ao segundo mês anterior ao da assinatura do presente Instrumento, até o segundo mês anterior ao do pagamento (critério "n-2"). Caso o pagamento das referidas

despesas seja realizado pela VIVAZ posteriormente à expedição do "habite-se", tais valores serão atualizadas pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), pelo critério "n-2" (acima esclarecido), acrescidas de juros compensatórios, à base de 12% (doze por cento) ao ano.

DECLARO TER CONHECIMENTO SOBRE AS DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO DO IMÓVEL:

<ASSINATURA>

CLÁUSULA 8

Acabamentos e Planta

8.1

O preço do APARTAMENTO descrito no ITEM 3.1 do QR refere-se ao padrão de acabamento básico conforme Quadro de Especificações e descrita no Memorial de Incorporação Imobiliária e Memorial Descritivo de Materiais.

CLÁUSULA 9

Transferência de Direitos

9.1

CONDIÇÕES PARA A TRANSFERÊNCIA - VOCÊ poderá transferir os direitos que tem neste Contrato, COM A INTERMEDIÇÃO E CONCORDÂNCIA DA VIVAZ, desde que:

- a. Esteja rigorosamente em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações;
- b. o(s) interessado(s) em adquirir os direitos apresente(m) comprovante(s) de rendas e a análise de crédito, realizada a exclusivo critério da VIVAZ, lhe(s) seja favorável;
- c. o(s) interessado(s) em adquirir os direitos assumam(m) todas as obrigações que VOCÊ assumiu no Contrato e em seus anexos, entre elas, inclusive, o pagamento das despesas não incluídas no preço;
- d. seja comprovado o pagamento do imposto que ocorre por conta da transferência dos direitos, além do ITBI ou imposto equivalente e Laudêmio (se for o caso); e
- e. o(s) interessado(s) em adquirir os direitos concordar (em) em dar para a VIVAZ, os mesmos poderes que VOCÊ havia dado neste Contrato.

9.1.1

PAGAMENTO DAS DESPESAS PARA ABERTURA DE CADASTRO E AVALIAÇÃO DE CRÉDITO DO INTERESSADO EM ADQUIRIR SEUS DIREITOS NESTE CONTRATO – RESPONSABILIDADES

VOCÊ DECLARA E CONCORDA QUE PAGARÁ PARA A VIVAZ NO ATO DA TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS, O VALOR DE 2% SOBRE O PREÇO DE VENDA DO APARTAMENTO, ATUALIZADO PELO ÍNDICE PREVISTO NA CLÁUSULA 3.3.2, E CALCULADO NA DATA DA

TRANSFERÊNCIA. SEM ESSE PAGAMENTO NÃO SERÁ REALIZADA A TRANSFERÊNCIA. ESTE VALOR SE REFERE À COMPENSAÇÃO PELOS GASTOS DA VIVAZ COM PESSOAL QUALIFICADO PARA ABERTURA DE CADASTRO, ANÁLISE DE DOCUMENTOS, AVALIAÇÃO DE CRÉDITO, INFORMÁTICA, PREPARAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO, ETC.

9.2

O saldo devedor vencerá antecipadamente e poderá ser cobrado imediatamente se a VIVAZ ficar sabendo que a transferência dos direitos foi realizada entre VOCÊ e o Interessado(s) sem o conhecimento e concordância da VIVAZ.

9.3

RECUSA DA VIVAZ- APRESENTAÇÃO JUSTIFICADA E POR ESCRITO – A VIVAZ não poderá discordar de fazer a transferência dos direitos do Contrato sem dar uma justificativa razoável e por escrito.

CLÁUSULA 10

Execução da Obra

10.1 VOCÊ concorda que a VIVAZ contrate o empréstimo para construir o Empreendimento e também que a VIVAZ dê em garantia ou alienação fiduciária o terreno, acréscimos e benfeitorias que serão feitos e também os créditos que surgiram deste vínculo entre vocês.

10.2

Fica combinado entre ambas as partes que a VIVAZ sempre terá o direito e, a qualquer momento, poderá dar ou garantir a terceiros os créditos deste Contrato inclusive por Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I., com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, já que o APARTAMENTO poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.



Assista ao vídeo explicativo sobre
"SECURITIZAÇÃO"

10.3

Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao empréstimo que vier a ser concedido à VIVAZ, no que se refere ao APARTAMENTO e respectiva fração ideal de terreno, serão de inteira e exclusiva responsabilidade da VIVAZ, inclusive o pagamento do valor devido à sociedade de crédito. VOCÊ não terá nenhuma despesa com relação a este empréstimo.

10.4

BAIXA DA GARANTIA HIPOTECÁRIA OU FIDUCIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS – Convencionam as Partes, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, Financiamento bancário – Casa Verde Amarela (com Patrimônio de Afetação) - Vivaz - 2023

que, obtido o financiamento bancário para a construção do Empreendimento, com a hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel objeto do presente, a VIVAZ se obriga a quitar a eventual dívida relativa ao imóvel e a outorgar a escritura, quer seja de cessão, quer de venda e compra, ao seu favor, ficando esclarecido que a baixa da referida hipoteca ocorrerá em até 180 dias após a sua solicitação, a qual deverá vir acompanhada do Termo de Quitação do preço do respectivo imóvel, de que trata o ITEM 3.1 do QR. Fica claro que VOCÊ somente solicitará a baixa da hipoteca após quitar o preço do imóvel e demais obrigações pecuniárias previstas neste Contrato, e desde que o Habite-se tenha sido emitido.

10.5

PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - O prazo fixado no ITEM 5.1 do QR poderá ser prorrogado na ocorrência de caso de alguma situação imprevisível ou por força maior, desde que não tenham relação direta com a atuação da VIVAZ, como por exemplo:

- a. greves parciais ou gerais na indústria da construção civil;
- b. suspensão ou falta de transportes e/ou mão-de-obra e matéria prima;
- c. racionamento de energia e/ou água;
- d. chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e. eventual impedimento judicial ou administrativo da obra, desde que não seja culpa da Construtora e/ou da VIVAZ;
- f. demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g. eventuais exigências apresentadas por órgãos públicos, Federais, Estaduais ou Municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que surgirem depois da data de aprovação do Projeto;
- h. demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se por razões independentes dos serviços de responsabilidade da VIVAZ;
- i. problemas inesperados na realização das fundações e no escoramento de prédios vizinhos;
- j. guerras, revoluções, epidemias, ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou diminuam o andamento normal da obra;
- k. Se forem encontrados resquícios arqueológicos e/ou artefato de valor histórico que exijam a interrupção da obra.

10.6

Se acontecer qualquer uma destas situações acima, o prazo de entrega do APARTAMENTO, será retardado pelo mesmo tempo que for o período da paralisação ou redução do ritmo obra, devendo ser considerado ainda o tempo necessário à retomada das atividades da obra em seu ritmo normal.

10.7

INFORMAÇÕES SOBRE O ANDAMENTO DAS OBRAS – As informações sobre o andamento das obras ficarão disponível para consulta no Portal do Cliente (<https://relacionamentovivaz.com.br/>) ou nos outros canais de relacionamento que a VIVAZ informará.

10.8

FIM DA OBRA - DEFINIÇÃO DA DATA - O APARTAMENTO será considerado pronto e acabado quando for emitido o Habite-se, mesmo que as áreas comuns ainda não estejam prontas e que não tenham sido feitas as ligações definitivas de luz, água, gás e telefone que são de responsabilidade das empresas concessionárias. A VIVAZ não poderá ser responsabilizada por isso.

10.9

CONCLUSÃO DOS ARREMATES E DECORAÇÃO DAS PARTES COMUNS – Depois que o APARTAMENTO for entregue, VOCE é proibido criar qualquer impedimento para que demais apartamentos, áreas comuns, arremates e decoração sejam terminados.

CLÁUSULA 11

Efetivação do Negócio, Lavratura e Registro da Escritura Pública de Venda e Compra ou Financiamento

11.1

CONDIÇÃO ESSENCIAL PARA A EFETIVAÇÃO DO NEGÓCIO - Para a efetivação do negócio VOCÊ deverá pagar todas as demais obrigações financeiras previstas, especialmente o saldo devedor de aquisição do APARTAMENTO mencionado no ITEM 3.4, do QR.

11.2

QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR- COM RECURSOS PRÓPRIOS - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - Caso VOCÊ pague o saldo devedor com recursos próprios, é de seu conhecimento de que a lavratura da escritura pública de venda e compra acontecerá em até 180 dias contados da averbação do Habite-se e da individualização dos apartamentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, se foram preenchidos os seguintes requisitos:

- VOCÊ deverá possuir o Termo de Quitação do APARTAMENTO mencionado na CLÁUSULA 3.6;
- VOCÊ deverá ter quitado todas as demais obrigações financeiras que estão descritas neste Contrato;
- VOCÊ deverá apresentar a garantia hipotecária ou fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de acordo com o que está descrito na CLÁUSULA 10.4.1.

11.3

COMPRA E VENDA – OBRIGAÇÕES - VOCÊ tem conhecimento de que para a celebração de qualquer instrumento de venda e compra, deverá, às suas custas, obter as certidões do imóvel e as suas certidões pessoais junto aos órgãos competentes, providenciar a emissão e o pagamento da guia do ITBI, além de arcar com os emolumentos do Tabelionato de Notas (custas e despesas notariais) e do Cartório de Registro de Imóveis (custas e despesas registrais) para lavratura e registro dos instrumentos e demais documentos que se façam necessários.

11.4

REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA OU DE FINANCIAMENTO – PRAZO – OBRIGAÇÃO - VOCÊ deverá apresentar para registro, no devido Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 10 dias úteis, contados da realização do contrato ou em prazo inferior, caso assim estipulado pelo banco em caso de financiamento.

11.4.1

Sem prejudicar o que está determinado acima, se VOCÊ não registrar o título no Cartório de Registro de Imóveis conforme descrito acima, a VIVAZ estará autorizada a fazer isso em seu lugar, sem que isso estabeleça qualquer obrigação para ela. Neste caso VOCÊ deverá reembolsar a VIVAZ por qualquer despesa que ela tenha tido, inclusive os honorários de despachantes.

11.4.2

Se VOCÊ não assinar a escritura pública de venda e compra, conforme está previsto nas condições deste Contrato e se mesmo depois de notificado pelo VIVAZ, VOCÊ não cumprir com essa obrigação, este ato será entendido como seu descumprimento do Contrato.

NESTA SITUAÇÃO, SEM PREJUDICAR OUTRAS PUNIÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO, FICA REGISTRADO QUE SE VOCÊ SE RECUSAR A ASSINAR A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA ISTO SIGNIFICARÁ, AUTOMATICAMENTE, A APLICAÇÃO DE MULTA DE ATRASO DIÁRIO DE 0,03% SOBRE O PREÇO AJUSTADO PARA O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, DEVIDAMENTE ATUALIZADO, QUE SERÁ APLICADA A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO, COM BASE NO ATRASO DO CUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO.

11.6

ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS VOCÊ tem a obrigação de transferir, junto à Prefeitura local, a titularidade do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), bem como junto às concessionárias de serviços públicos, do imóvel objeto do presente Contrato, no prazo de 30 dias – a contar da data do registro da escritura ou do contrato de financiamento em 60 dias, se for o caso, sob pena de, não o fazendo, a VIVAZ fazê-lo por conta própria, por mera liberalidade e sem que isso lhe constitua qualquer obrigação, assegurado o seu direito a ser reembolsado por VOCÊ por qualquer dispêndio que tiver ocorrido para tanto, inclusive os honorários de despachantes.

11.6.1

Enquanto não concluída a transferência na forma acima, VOCÊ deverá, até o dia 31 de dezembro, fazer a comprovação do pagamento do IPTU e/ou contas de concessionárias, sob pena de pagamento de multa mensal de 2% sobre o valor do Imposto ou despesa.

CLÁUSULA 12

Instalação do Condomínio

12.1

CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO – Assim que for emitido o Habite-se, VOCÊ será convocado, nos termos da Minuta de Convenção do Condomínio, para a Assembleia de Instalação e/ou Integração do Condomínio, em 1ª ou em 2ª convocação. Esta Assembleia será presidida pela VIVAZ ou por seu representante.

12.2

VOCÊ se compromete a respeitar e cumprir as normas e exigências da Convenção de Condomínio e Regimento Interno, cujas minutas VOCÊ afirma conhecer. Os futuros COMPRADORES dos apartamentos serão obrigados a cumprir essas regras, ainda que seus contratos não mencionem especificamente isto.

12.3

Ajustam as Partes contratantes que a instalação do Condomínio poderá se dar antes mesmo da conclusão das obras do Empreendimento, objetivando viabilizar sua inscrição no CNPJ, de forma a possibilitar a celebração dos diversos contratos de prestação de serviços necessários à sua implantação.

12.4

A VIVAZ indicará e contratará em nome do Condomínio a primeira administradora, sendo-lhe facultado optar por exercer a função de Síndico, durante o primeiro mandato, ou de nomear o primeiro Síndico do Condomínio.

CLÁUSULA 13

Entrega, Posse e Garantia Contratual

13.1

CONDIÇÕES – VOCÊ só receberá a posse do APARTAMENTO se todas as condições a seguir forem atendidas:

- a. O preço previsto no ITEM 3.1 do QR integralmente quitado;
- b. Estar em dia com todas as obrigações deste contrato;
- c. Fazer a vistoria do APARTAMENTO e dar o aceite, no respectivo termo;
- d. assinar o termo de recebimento de chaves,

13.2

SEU ATRASO - DIREITO DE RETENÇÃO DAS CHAVES - A VIVAZ não será obrigada a entregar as chaves do APARTAMENTO caso, no ato da entrega, VOCÊ estiver em atraso com qualquer obrigação, podendo segurar a entrega até que o atraso seja totalmente acertado e a ele sejam adicionados os encargos combinados.

13.3

VISTORIA PRÉVIA – VOCÊ será convocado, com antecedência de 5 dias, através de SMS, correspondência eletrônica (e-mail) ou física, para vistoriar o imóvel. VOCÊ poderá optar pelo agendamento da vistoria, quando disponível, pelo APP VIVAZ. O não comparecimento ou a não assinatura do termo de aceite, sem fundada oposição, significará aceite implícito do

imóvel, para todos os efeitos de direito e dos previstos neste Contrato. Caso a aquisição do imóvel seja após a data de instalação do Condomínio, VOCÊ reconhece que a VIVAZ vistoriou o imóvel e o aceita no estado em que se encontra e que os prazos de garantia do produto já tiveram início e obedecem aos termos contidos no Manual do Proprietário e no CDC.

SE VOCE NÃO COMPARECER NA DATA DA VISTORIA OU NÃO ASSINAR O TERMO DE ACEITE, SEM APRESENTAR UMA JUSTIFICATIVA CONTRÁRIA À ASSINATURA, SIGNIFICARÁ QUE VOCÊ ACEITA SEM RESSALVAS O FIM DA OBRA E O APARTAMENTO EM CONFORMIDADE COM O ESTÁ DESCRITO NO CONTRATO.

13.4

REPARAÇÃO DE EVENTUAIS VÍCIOS– Feita a vistoria e corrigidos, se for o caso, os vícios ou defeitos de construção de seu imóvel, VOCÊ será convocado para verificar o atendimento às suas reivindicações, ocasião em que se dará a aceitação definitiva

13.5

VÍCIOS DE MENOR RELEVÂNCIA - Havendo vícios de qualidade, estes deverão ser sanados antes da entrega das chaves. Se os vícios forem de menor relevância, não impedindo o uso e/ou a habitabilidade do imóvel, o mesmo deverá ser recebido e os tais vícios serão sanados dentro do menor prazo possível.

13.6

MANUAL DO PROPRIETÁRIO - A VIVAZ disponibilizará por meio físico ou eletrônico para VOCÊ, juntamente com as chaves do imóvel, o "MANUAL DO PROPRIETÁRIO", cujas regras se incorporam ao negócio jurídico contratado, nos termos do artigo 50 do CDC.

13.7

GARANTIA CONTRATUAL - A VIVAZ garante que o Empreendimento se encontrará livre de defeitos e vícios de qualidade que comprometam a solidez, a segurança, a utilidade das acessões, benfeitorias, sistemas, elementos, componentes e instalações incorporados os prazos de garantias dos itens relacionados no memorial descritivo serão fixados no "Manual do Proprietário e contados a partir da concessão do Habite-se.

13.7.1

DURABILIDADE - Capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar satisfatoriamente suas funções ao longo do tempo, sob condições de uso e manutenção especificadas.

13.7.2

MANUTENÇÃO PERIÓDICA - AS MANUTENÇÕES PERIÓDICAS, devem ser feitas em conformidade com as determinações da ABNT, nos termos prescritos no MANUAL DO PROPRIETÁRIO, e elas são ABSOLUTAMENTE INDISPENSÁVEIS, para a vigência da GARANTIA CONTRATUAL, SOB PENA DE PERDA DA MESMA.

13.8

SUA RESPONSABILIDADE CIVIL: VOCÊ já na posse do imóvel, responderá perante a VIVAZ, o Condomínio e demais, pelos danos que possa ou vier a causar nas partes de uso comum, seja pelas condições de uso ou pelos transportes de bens, móveis, utensílios ou equipamentos.

13.9

Tanto o morador quanto o Síndico, ao solicitar o cumprimento do ATENDIMENTO EM GARANTIA, deve assegurar livre acesso do profissional destacado, assim como manter INALTERADA a falha identificada, de modo a garantir às vistorias e avaliações técnicas necessárias para definição das devidas responsabilidades, sob pena de perda do direito de exigir a garantia.



vivaz
RESIDENCIAL

| SIMPLIFICA



Assista ao vídeo explicativo sobre
"GARANTIAS E PRAZOS"

CLÁUSULA 14

Multas e Consequências

14.1

Se VOCÊ não fizer os pagamentos de qualquer uma das parcelas, de algum valor ou taxa, nas datas combinadas, serão aplicadas as punições estipuladas no ITEM 3.4.6 do QR.

14.2

Sem prejudicar o que está escrito acima, VOCÊ estará sujeito, a critério da VIVAZ, às seguintes penalidades:

14.2.1

TÉRMINO PELO SEU NÃO CUMPRIMENTO- a qual implicará nas penalidades previstas no ITEM 8.2 do QR. Reverterá, ainda, em benefício da VIVAZ, a posse, com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que VOCÊ possa invocar o direito de retenção, bem como indenização, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas.

14.2.2

EXECUÇÃO JUDICIAL das parcelas vencidas e não pagas, corrigidas e acrescidas dos encargos moratórios estipulados, além das custas extrajudiciais e/ou judiciais e dos honorários de advogado da VIVAZ, convencionados em 10% sobre o total da execução, sendo este Contrato considerado para todos os efeitos título executivo, nos termos do artigo 827 do CPC e a dívida, líquida, certa e exigível, conforme VOCÊ reconhece; e/ou

14.2.3

LEILÃO EXTRAJUDICIAL – no qual se procederá a alienação extrajudicial dos direitos deste Contrato, precedida de notificação extrajudicial para VOCÊ, nos termos do artigo 63 caput, Financiamento bancário – Casa Verde Amarela (com Patrimônio de Afetação) - Vivaz - 2023

da [Lei nº 4.591/64](#)⁹, que poderá ser feita por meio de Cartório de Títulos e Documentos e/ou de carta com AR enviada para o seu endereço constante no cadastro da VIVAZ ou, quando o caso, de edital.

- a. VOCÊ será notificado para em 10 dias, a contar do recebimento da notificação, pagar a soma das parcelas vencidas e não pagas, corrigidas e acrescidas dos encargos moratórios estipulados neste Contrato, além das custas extrajudiciais;
- b. Desatendida a notificação, a VIVAZ fará a cessão de direitos sobre as frações ideais de terreno e parte construída, ou do imóvel, em leilão público extrajudicial, conforme dispõe o artigo 63, parágrafos 1º ao 7º, da [Lei nº 4.591/64](#)¹⁰.
- c. Reserva-se a VIVAZ o direito de preferência, estipulado pelo artigo 63, parágrafo 3º, da [Lei nº 4.591/64](#);
- d. A legitimidade para a alienação por meio de leilão extrajudicial caberá a VIVAZ, ao qual se outorga, mandato irrevogável e específico, conforme, disposto no artigo 63, parágrafo 5º, da [Lei nº 4.591/64](#), cujos poderes elencados são considerados como se aqui tivessem transcritos;

14.2.3.1

Na hipótese de cessão de direitos em hasta pública extrajudicial, serão deduzidos, além do débito principal, juros de mora, multa e correção monetária em função do índice contratual, também as despesas de anúncios e comissão do leiloeiro, multa compensatória de 10% e comissão paga pela intermediação da venda e compra, que reverterão em benefício da VIVAZ, além dos honorários de advogado à base de 10% sobre o valor total do débito, entregando-se a VOCÊ o que restar;

14.2.3.2

Também na hipótese de arrematação por terceiros, ou o exercendo a VIVAZ seu direito de preferência, ou, ainda, não havendo interessados na arrematação da fração ideal no terreno e parte construída ou do imóvel concluído, a devolução dos valores pagos por VOCÊ será feita, exclusivamente, na forma determinada pelo artigo 63, parágrafo 4º, da [Lei nº 4.591/64](#).

14.3

PAGAMENTO PARCIAL – O pagamento do valor principal, sem a quitação dos juros e taxas, não dispensará VOCÊ de pagar estes mesmos encargos, continuando em atraso, para todos os fins e efeitos legais e contratuais, conforme foi combinado.

14.4

ATRASO DE OBRA — Se o prazo de tolerância para a entrega do APARTAMENTO vencer e VOCÊ estiver em dia com pagamentos e obrigações, A VIVAZ pagará multa estipulada no ITEM 5.2 do QR, salvo se VOCÊ tiver adquirido o imóvel após emitido o Habite-se.

⁹ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso 20/04/2021.

¹⁰ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso 20/04/2021.

14.4.1

O pagamento da indenização acima, a ser apurada quando da disponibilização das chaves, compreende eventual incidência de tributos e será efetuada com desconto/retenção de tributos incidentes na fonte, de acordo com a legislação em vigor. Ainda, será realizado, na data da outorga da escritura ou do contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, ou em até 90 dias contados do recebimento de suas chaves, o que primeiro ocorrer.

14.4.2

Até o término do período estabelecido no Prazo de Tolerância, não incidirá a VIVAZ em qualquer penalidade moratória ou compensatória que tenha como causa o não cumprimento do Prazo Estimado da Obra.

14.5

RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DA VIVAZ - A qual implicará nas penalidades e consequências previstas no ITEM 5.2 do QR.

CLÁUSULA 15

Procuração

15.1

Para efetivação do negócio, sem poder mudar de ideia e dando direitos especificamente para este contrato. VOCÊ indica a VIVAZ para ser sua representante. Sendo assim, ela terá poderes, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, do [CC](#)¹¹.

1. I. PODERES ESPECÍFICOS PARA ATUAR perante qualquer repartição pública ou entidade privada, autárquica, parastatal, de economia mista e concessionárias de serviços públicos, incluindo, mas não se limitando a Secretaria de Fazenda Municipal, Prefeitura, Vara de Registros Públicos, Tabelionatos de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competentes, entidades financeiras para (i) retificar os documentos integrantes do Memorial de Incorporação imobiliária e aqueles necessários para a expedição do CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA ("Habite-se"), podendo assinar qualquer alteração ou retificação nas peças do memorial, plantas, projetos, escrituras, termos e requerimentos, concordar com alterações no Projeto Legal, fazer as doações de áreas de recuo, instituindo as servidões e direitos reais de uso que se façam necessárias, instituir investidas, desmembramento ou remembramento de terreno, desde que não impliquem em modificações nas características da unidade ora contratada, concordar com modificações das metragens do terreno, para mais ou para menos, judicial ou extrajudicial, inclusive concordando com laudos periciais e

¹¹ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso ____/____/2021.

pedidos formulados por terceiros perante a Vara de Registros Públicos ou Cartório de Registro de Imóveis e constituindo advogado com poderes ad judicia para o foro em geral, e os especiais que se façam necessários, assinar e registrar a convenção do Condomínio, e quaisquer aditamentos e/ou re-ratificações, declarando a VIVAZ a vedação da prática de qualquer ato que implique restrição de direitos do consumidor, conforme artigo 43 inciso IV da [Lei nº 4.591/64](#)¹²; (ii) relativamente ao Contrato de Financiamento da Construção e Cessão de Créditos, podendo assinar, na qualidade de anuente, contratos de financiamento, reforço e/ou aumento de financiamento, constituir garantias reais que eventualmente sejam contratadas pela VIVAZ para a construção do Empreendimento sobre frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, inclusive sobre a unidade objeto do presente Instrumento, assinar contrato de cessão de créditos e sua securitização, bem como seus aditamentos e re-ratificações, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes; e, ainda, o registro da garantia real perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (iii) alterar a titularidade da unidade para fins de IPTU e foro, junto aos órgãos competentes; e (iv) representar VOCÊ na Assembleia de Instalação do Condomínio, em caso de não comparecimento

II. PODERES RECIPROCAMENTE CONCEDIDOS ENTRE OS COMPRADORES Ainda pelo presente, VOCÊ, sendo mais de um adquirente em Condomínio, já acima qualificados, nomeiam e constituem-se, reciprocamente, uns aos outros, seus bastantes procuradores, com poderes irrevogáveis e irretratáveis, na forma dos artigos, 684 e 686, parágrafo único, do [CC](#)¹³, para, qualquer um deles, em nome de todos os demais, receber citações, intimações, interpelações e notificações oriundas de procedimentos judiciais ou extrajudiciais que, de qualquer forma, se vinculem ou tenham origem nos negócios ora contratados e, ainda, os especiais para rerratificar, aditar ou rescindir Instrumentos públicos e/ou particulares, representar perante Tabelionatos e Registro de Imóveis e quaisquer repartições públicas, municipais, estaduais e federais, reconhecer e confessar dívidas, celebrar acordos, receber e dar quitação, emitir, constituir procuradores com poderes da cláusula do procurador, em tudo quanto relacionado aos negócios objeto do presente, ademais, assinar a escritura ou de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, transmitir domínio, posse, direito e ação, constituir hipoteca sobre a fração do terreno e benfeitorias correspondentes ao imóvel objeto da presente.

CLÁUSULA 16

Desistência da Construção do Empreendimento

16.1

PRAZO PARA A VIVAZ DESISTIR DO EMPREENDIMENTO – A VIVAZ tem legalmente o

¹² Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso 20/04/2021.

¹³ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso 20/04/2021.

prazo de 180 dias, contados a partir da data do registro no Cartório de Registro de Imóveis para desistir do Empreendimento, desde que não consiga vender ou ter a promessa de venda do percentual mínimo de apartamentos do Empreendimento ou da fase lançada, declarado pelo incorporador no Memorial de Incorporação Imobiliária ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento para a construção do Empreendimento. Durante este prazo será obrigatório o pagamento das parcelas, conforme o que está estabelecido neste contrato.

16.1.1

Durante este prazo será obrigatório o pagamento das parcelas, conforme o que está estabelecido neste contrato.

16.2

DESISTÊNCIA DA CONSTRUÇÃO OU DA FASE - Desistindo da incorporação ou da fase, a VIVAZ restituirá para VOCÊ, em até 30 dias, os valores até então pagos, corrigidos monetariamente, segundo o índice oficial vigente, mediante depósito em sua conta corrente, valendo o comprovante como quitação integral à VIVAZ.

16.3

Por outro lado, não exercendo a VIVAZ o direito previsto na cláusula 16.2, tem-se por obrigatório, irrevogável e irretroatável o presente Contrato.

CLÁUSULA 17

Comunicações E Notificações

CADASTRO DOS DADOS PESSOAIS - ATUALIZAÇÃO - VOCÊ deve manter atualizados seus dados de endereço, telefone, e-mail, conta bancária, etc. Para isto basta acessar o Portal do Cliente (<https://relacionamentovivaz.com.br/>). Se não, as informações constantes desse Contrato prevalecerão para todos os fins de direito.

CLÁUSULA 18

Patrimônio de Afetação

18.1

Consoante o disposto na cláusula 2.4 do QR, será eleita em Assembleia Geral, nos termos do artigo 50 da [Lei nº 4.591/64](#)¹⁴, a Comissão de Representantes dos adquirentes de unidades do Empreendimento, composta de, ao menos 03 membros.

18.2

Constituem obrigações da VIVAZ: (a) manter em conta independente os recursos para a construção do Empreendimento; e, (b) entregar, a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado,

¹⁴ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso 20/04/2021.

bem como os balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação

CLÁUSULA 19

Obrigações Finais

19.1

LIBERALIDADE DA VIVAZ – A tolerância da VIVAZ, mediante a não aplicação das sanções ou exercício das ações que o seu inadimplemento acarretaria, não poderá, jamais, ser invocada como precedente ou novação, sendo tais fatos levados em conta de mera liberalidade.


vivaz | SIMPLIFICA
RESIDENCIAL



Assista ao vídeo explicativo sobre
"PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO"

19.2

19.2 DIREITOS DA VIVAZ: São concedidos a VIVAZ, até que ocorra a venda do último imóvel, os direitos de:

- a) Colocar no prédio sinalização relativas ao Empreendimento, em seu nome e/ou de empresas associadas, em locais por elas escolhidos;
- b) Manter apartamento do tipo decorado em unidade autônoma de sua titularidade, para visita de adquirentes, além de manter nas partes comuns do Empreendimento, em lugares visíveis, à sua escolha, anúncios, luminosos ou não, com formatos, dimensões e dizeres estabelecidos a seu critério, assim como estande de vendas;
- c) Manter corretores no Empreendimento, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns e mostrá-las a adquirentes, podendo, ainda, utilizarem-se de elevadores, portarias, escadas e sanitários de uso comum, sem que nada lhes possa ser exigido.

CLÁUSULA 20

Eficácia do Contrato Eletrônico

20.1

As Partes reconhecem a validade e eficácia deste Contrato, nos moldes do art. 219 do [CC](#)¹⁵, em formato eletrônico e assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da [MP nº 2.220-2/2001](#)¹⁶ como, por exemplo, por meio do upload e assinatura eletrônica deste Contrato, na plataforma de Certificação de assinatura digital.

¹⁵ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso: 20/04/2021.

¹⁶ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm Acesso: 20/04/2021.

20.2

As Partes reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria de suas assinaturas neste Contrato por meio de certificados eletrônicos

20.3

Por fim, a VIVAZ se reserva ao direito de, a qualquer tempo, solicitar ao COMPRADOR a rubrica e assinatura do presente instrumento em via física.



vivaz | SIMPLIFICA
RESIDENCIAL



Assista ao vídeo explicativo sobre
"EFICÁCIA DO CONTRATO
ELETRÔNICO"

CLÁUSULA 21

Do sigilo e da Proteção de Dados

21.1

PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS - A VIVAZ atuará em conformidade com a legislação vigente, em especial a [Lei 13.709/18](#)¹⁷ (LGPD), bem como às determinações dos órgãos reguladores sobre proteção de dados relativos à pessoa natural.

21.2

POLÍTICA DE PRIVACIDADE DA VIVAZ - VOCÊ declara que está ciente da Política de Privacidade da LIVING disponível [aqui](#)¹⁸.

21.3

TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS - VOCÊ compreende que para a regular execução deste Contrato, a VIVAZ tratará seus dados pessoais, tais como: de identificação (nome completo, estado civil, profissão, RG, CPF), relativos a endereço de residência, além dos referentes a renda. Os dados são necessários para a execução do objeto deste Contrato ou para atender a interesses legítimos da VIVAZ, sempre que estes não se sobrepuserem aos direitos garantidos a VOCÊ. A VIVAZ esclarece que adotará boas práticas para garantir a segurança dos seus dados pessoais, em seu armazenamento, transmissão, especialmente nos compartilhamentos e realizará o seu tratamento, atribuindo confidencialidade, exceto as de anterior conhecimento público.

¹⁷ Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm Acesso: 20/04/2021.

¹⁸ Disponível em <https://relacionamentocyrela.com.br/PoliticaPrivacidade/PoliticaPrivacidade> Acesso: 20/04/2021.

21.4

DO COMPARTILHAMENTO DOS DADOS PESSOAIS - A VIVAZ poderá compartilhar os dados pessoais, tratados no âmbito deste contrato, com seus fornecedores, parceiros, órgãos da Administração Pública ou terceiros autorizados para que a mesma ou tais terceiros possam resguardar seus direitos em relação às obrigações aplicáveis.

21.5

SUBCONTRATAÇÃO DE OPERADORES - A VIVAZ poderá subcontratar, por sua livre escolha e critério, qualquer parte dos serviços que envolvam o tratamento de Dados Pessoais, com o qual VOCÊ neste ato aceita e concorda. Eventual subcontratação realizada pela LIVING deverá conter às mesmas obrigações aqui pactuadas à mesma na condição, no que for aplicável.

21.6

ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA - Caso exista modificação dos textos legais ou de qualquer outro que exija alteração na estrutura, ou na execução das atividades de proteção e tratamento de dados, a LIVING deverá adequar-se às condições vigentes, sendo que VOCÊ desde já concorda em celebrar termo aditivo escrito neste sentido.

CLÁUSULA 22

Foro de Eleição

Excluindo a competência em razão do assunto e da hierarquia, VOCÊ e a VIVAZ em comum acordo, elegem o foro da situação do APARTAMENTO propósito deste Contrato, em detrimento de qualquer outro, para as ações judiciais resultantes de direitos e obrigações previstas neste Contrato, ao que se vinculam, do mesmo modo, seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA 23

Encerramento

VOCÊ e a VIVAZ aceitam o conteúdo deste Contrato exatamente como está escrito, em todos os termos e condições, declarando que a “minuta” foi previamente apresentada para avaliação, com a recomendação de que fosse lida com a máxima atenção e em caso de qualquer dúvida deveria esta dúvida ser esclarecida por pessoa ou entidade de sua confiança, tendo sido por essa pessoa ou entidade aprovada e que, assim, aceita o Contrato em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação que será concretizada aqui entendendo todo o conteúdo Contrato sem ter qualquer dúvida.

ASSIM, POR ESTAREM DE ACORDO E ACEITAREM O QUE ESTÁ COMBINADO, VOCÊ E A VIVAZ, ASSINAM ESTE CONTRATO EM 2 (DUAS) VIAS NA PRESENÇA DAS 2 (DUAS) TESTEMUNHAS ABAIXO.

<DIA EXTENSO PADRÃO>

VIVAZ: CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

<ASSINATURA>

TESTEMUNHAS:

1ª - _____ 2ª - _____

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO “VIVAZ PRIME BANDEIRANTES”.

As Vagas de Estacionamento, no total de 477 (quatrocentos e setenta e sete) para veículos de passeio, das quais 15 (quinze) são PNE, estão distribuídas e localizadas no TÉRREO DESCOBERTO e são assim numeradas:

- **Vagas da 1ª fase:** 1 ao 29, 52, 84 ao 94, 97 ao 197, 201 ao 277, 279 ao 477;
- **Vagas da 2ª fase:** 30 ao 51, 53 ao 83, 95, 96, 198, 199, 200 e 278.

A cada unidade autônoma será garantido o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem, de forma indistinta, indeterminada e não vinculada.

A utilização das vagas de garagem será regulada pela convenção de condomínio do empreendimento “VIVAZ PRIME BANDEIRANTES”.

<DIA EXTENSO PADRÃO>

VIVAZ: CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

<ASSINATURA>

TESTEMUNHAS:

1ª - _____ 2ª - _____

ANEXO II:

TERMO DE CIÊNCIA E COMPROMISSO

<QUALIFICAÇÃO CLIENTE> , na qualidade de promitente(s) comprador(es), da unidade designada por n.º <APARTAMENTO EXTENSO> do bloco "<NO BLOCO>" do empreendimento "VIVAZ PRIME BANDEIRANTES", localizado na Estrada dos Bandeirantes, 7277 - Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, na forma dos artigos 6º, inciso III, 3º e 52 da Lei 8.078/90, e ainda, em conformidade com o artigo 51 da Lei 4.591/64 e com a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro nº 0005230-43.2018.8.19.0210 (IUJ), declaro para os devidos fins e efeitos de direito ter pleno conhecimento de que:

1. Inobstante as declarações constantes do contrato padrão da Instituição Financeira, não estão incluídas no preço da unidade supra as despesas com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos Poderes Públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos, que deverão ser reembolsadas por mim à **CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
2. observado os princípios da informação e do conhecimento prévio do conteúdo dos contratos, previstos na legislação consumerista, o valor a ser pago em razão das despesas de ligações definitivas não está sendo informado ante a impossibilidade de ser obtido neste momento, sendo necessário a aprovação dos projetos pelas concessionárias de serviços públicos, o que ocorrerá ao final da construção. Entretanto, o referido valor não ULTRAPASSARA O EQUIVALENTE A 3% (TRÊS POR CENTO) DO PREÇO DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA, devidamente corrigido de acordo com INCC (Índice Nacional da Construção Civil);
3. será de sua responsabilidade reembolsar à **CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** a taxa de administração relacionada às obras de ligações definitivas até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor da obra do empreendimento, respeitado o critério de rateio previsto no Instrumento Particular de Compra e Venda assinado.

Assim, por estar ciente dos termos acima, assino o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

<DIA EXTENSO PADRÃO>

VIVAZ: CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Financiamento bancário – Casa Verde Amarela (com Patrimônio de Afetação) - Vivaz - 2023

<ASSINATURA>

TESTEMUNHAS:

1ª - _____ 2ª - _____

