|  |  |
| --- | --- |
|  | Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Compra e Venda |

Por este Instrumento de Cessão de Compra e Venda, comparecem as partes, de um lado na qualidade de **PROMITENTE** **COMPRADOR**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e do CPF/MF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e sua cônjuge \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileira, casada, professora, portadora do RG nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e do CPF/MF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residentes e domiciliados na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Curitiba/PR, CEP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; e de outro lado na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA** a **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,portadora do CNPJ/MF nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, estabelecida na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Centro, Curitiba/PR, CEP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, legítima possuidora do empreendimento e de todas suas unidades, responsável pela obra, conforme matrícula nº \_\_\_\_ junto ao Registro de Imóveis da \_\_ª. da Comarca de Curitiba/PR, neste ato representada pelo seu diretor abaixo assinado e identificado.

**CLÁUSULAS DAS CONDIÇÕES DA COMPRA E VENDA**

**1ª.** A **PROMITENTE VENDEDORA** está disponibilizando neste ato para o **PROMITENTE COMPRADOR** a unidade representada pelo Studio nº \_\_\_\_\_\_\_, situado no \_\_\_\_\_\_º pavimento do Edifício \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com \_\_\_\_\_\_ m² de área privativa e \_\_\_\_\_\_ m² de área total, sendo mobiliada conforme o Memorial Descritivo anexado.

**2ª.** finalizado o restauro e o mobiliário do empreendimento e da unidade em questão, a **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a firmar o contrato definitivo de alienação e transferência do imóvel ao **PROMITENTE COMPRADOR**, não recaindo sobre a mesma qualquer responsabilidade acerca de óbices registrários que possam existir sobre o bem.

**3ª.** A unidade descrita na cláusula 1ª deste instrumento tem o valor total de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) / \_\_\_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI, e será pago nas seguintes condições:

1. R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) / \_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI, a título de sinal, neste ato;
2. R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) / \_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI, contra a assinatura do contrato, a título de entrada, em 03 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a 1ª 30 (trinta) dias a contar desta data;
3. O saldo final de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) / \_\_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI em \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) parcelas no valor de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI, cada uma, vencendo–se a vencendo a 1ª, 30 dias após a última parcela da entrada, constante do item anterior, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
4. R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) / \_\_\_\_\_\_\_\_ INCC-DI, referente a 01 (uma) parcela intermediária, com vencimento no dia \_\_ de \_\_\_\_\_, de 202\_\_.
5. Todos os valores deste contrato são atualizados mensalmente, através da variação mensal, do INCC-DI fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, e mais 0,08% a título de Juros Compensatórios, pela defasagem causada por não contemplarem na cesta básica do INCC-DI: o terreno, elevadores, fundações, outros itens menos relevantes e diversas mãos de obra.

**d1.** O INCC-DI utilizado nesse contrato é referente ao mês \_\_\_\_\_/202\_\_, disponibilizado em \_\_\_\_\_/202\_\_, e aplicado em \_\_\_\_\_\_\_/202\_\_, com o coeficiente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4ª.** O empreendimento tem sua programação de restauro e mobiliário programados para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 202\_\_, podendo o mesmo ser prorrogado por até \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) dias, por motivos alheios a vontade da **PROMITENTE VENDEDORA**, sem que isso gere qualquer ônus para qualquer das partes.

**CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

Resolvem **PROMITENTE COMPRADOR** e **PROMITENTE VENDEDORA** firmarem o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE COMPRA E VENDA**, estabelecendo direitos e obrigações, sanções por inadimplemento, conforme as cláusulas e condições seguintes.

**1ª.** por este instrumento e na melhor forma de direito, o **PROMITENTE COMPRADOR** confessa e ratifica as condições de pagamento e, portanto, devedor da **PROMITENTE VENDEDORA**.

1. O **PROMITENTE COMPRADOR** declara conhecer e concorda que as parcelas mensais serão atualizadas monetariamente pela variação mensal do INCC-DI, uma vez que esta incide sobre o custo do empreendimento.
2. As parcelas mensais, se pagas com atraso terão também a incidência de 0,33% de juros ao dia, mais a multa de 2%.

**2ª.** A **PROMITENTE VENDEDORA**, utilizar-se-á de sistema de cobrança bancária para recebimento das parcelas mensais, podendo contratar empresa especializada, para proceder à administração da carteira de recebíveis.

**§ 1º.** As taxas bancárias pela cobrança das parcelas mensais, são assumidas pelo **PROMITENTE COMPRADOR**.

**§ 2º.** As despesas e taxas pela cobrança das parcelas mensais, por empresa especializada são ônus da **PROMITENTE VENDEDORA.**

**3ª.** O **PROMITENTE COMPRADOR** poderá efetuar adiantamentos através de quitação de parcelas futuras, as quais, neste caso, serão atualizadas até a data do pagamento com equivalência em INCC-DI.

**§ 1º.** Até a data do vencimento a parcela terá sua atualização pelo INCC-DI conforme pactuado. Não serão aceitas antecipações depois de 05 dias da data de vencimento das demais parcelas. Caso a contribuição antecipada se dê depois do prazo citado, primeiramente serão atualizadas pelo INCC-DI do mês anterior.

**§ 2º.** Em caso de antecipação das parcelas, não haverá abatimento ou compensação dos juros, pois as mesmas não os contemplam.

**§ 3º.** A **PROMITENTE VENDEDORA** rejeitará a antecipação das parcelas descritas no parágrafo anterior caso o **PROMITENTE COMPRADOR** não concorde com a atualização das mesmas, pelo INCC-DI.

**4ª.** O **PROMITENTE COMPRADOR** que queira vender sua unidade, deverá disponibilizar através da Administração aos já investidores, pelo prazo de 05 (cinco) dias úteis, podendo fazê-lo por e-mail, ou pessoalmente na Administradora. Não surgindo interessados nesse prazo, o **PROMITENTE COMPRADOR** fica livre para negociar com quem lhe convier.

**§ 1º.** A **PROMITENTE VENDEDORA** somente aceitará a cessão, caso o novo **PROMITENTE COMPRADOR** concorde com as condições do presente instrumento submetendo-se às suas cláusulas e demais obrigações.

**§ 2º.** A falta de anuência do novo **PROMITENTE COMPRADOR**, ou da não comunicação da cessão, permite à **PROMITENTE VENDEDORA** ignorar a negociação.

**§ 3º.** A emissão de boletos e seu envio, sempre continuará em nome e no endereço do **PROMITENTE COMPRADOR**, o qual é reconhecido pela **PROMITENTE VENDEDORA.**

**§ 4º.** Ocorrendo a venda, a contratação deverá ser feita pela Administradora, em formato de documento apropriado, de forma correta, obtendo a anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, sem que interfira nas condições do negócio.

**5ª.** A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a entregar a unidade, no prazo combinado e conforme o Memorial Descritivo.

**Parágrafo único.** Caso não seja entregueno prazo, por culpa da **PROMITENTE VENDEDORA**, fica desde já acordado, que essa deverá pagar ao **PROMITENTE COMPRADOR**, mensalmente, 0,50% (meio por cento), calculado sobre o valor total recebido e atualizado até a data do pagamento, a título de Lucros Cessantes.

**6ª.** O presente contrato não só obriga as partes contratantes como também seus herdeiros e sucessores.

**7ª.** as partes estabelecem, o Foro da Comarca do Empreendimento para dirimirem quaisquer dúvidas que por ventura venham a surgir do presente contrato.

Por ser verdade, e estarem acordadas as partes assinam o presente contrato, rubricando todas as suas folhas, em três vias de igual teor, forma e conteúdo.

Curitiba/PR, \_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, de 202\_\_.

Assinaturas: Promitente Comprador Cônjuge

Promitente Vendedora Promitente Vendedora

Corretor Intermediador

Nome

CPF

CRECI