

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE RES SPERATA DO SHOPPING PARANOÁ
N.º.....

São partes neste instrumento, de um lado, **PARANOÁ SHOPPING SCP**, inscrita no CNPJ 28.899.199/0001-50, com sede na EQ 02/03 CONJUNTO COMERCIAL 2 LOTES 4; 5 E 6 PARANOÁ PARQUE BRASÍLIA DISTRITO FEDERAL, neste ato representada por seu advogado, devidamente representada, doravante denominada simplesmente **SHOPPING** ou **CEDENTE**,

e de outro, **XXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na RUA **XXX** C Nº **XXX** QD. **XXX** LT. **XXX** SL. **XXX**, Brasília, Distrito Federal, CEP: **XXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXX**, na forma de seu contrato social, representada pelo(a) **Sr(a)XXX, XXX, XXX, XXX**, residente na RUA **XXXXXXXXX**, Brasília Distrito Federal, CEP: **XXXXXXXXX**, portador(a) da Carteira de Identidade nº **XXXXXXXXX**, e do C.P.F nº **XXXXXXXXX**, neste instrumento denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**, denominados conjuntamente como Partes e, individualmente, como Parte.

Porquanto a **CEDENTE**, na qualidade de proprietária do Empreendimento **PARANOÁ SHOPPING**, é criadora, proprietária e mantenedora da estrutura técnica, comercial e operacional do Empreendimento, arquitetada para oferecer conforto, segurança e estímulo aos consumidores de todos os seus locatários, fomentando a atividade econômica que exercerão; e

Porquanto a **CESSIONÁRIA**, em reconhecimento das vantagens que a sua localização e instalação no **PARANOÁ SHOPPING** lhe proporcionará na execução de suas atividades mercantis, tem interesse de usufruir e integrar a infraestrutura técnica e comercial criada pela **CEDENTE**;

Resolvem as Partes, em perfeito ajuste de vontades, formalizar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de *Res Sperata* do **PARANOÁ SHOPPING** (doravante denominado simplesmente *Res Sperata*), que se regerá pelas leis civis aplicadas à matéria, e pelas premissas e regras a seguir delineadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING

CENTER (ART. 54 DA LEI 8.245/91)

As partes firmam, nesta mesma data, também por instrumento particular, o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial do **PARANOÁ SHOPPING** de nº LUC/XX e Resumo de Informações Comerciais nº RIC/XX, tendo por objeto a locação da Área Comercial nº XXXXXXXXX, vinculado de forma inseparável ao presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em decorrência da vinculação contratual ora estabelecida, a resolução ou distrato de qualquer dos instrumentos implica no término automático e imediato do outro, em qualquer hipótese.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

Constitui objeto do presente instrumento a *Res Sperata em face da* Infraestrutura Técnica, Comercial e Organizacional do **PARANOÁ SHOPPING**, com o consequente desfrute constante de seus benefícios, inclusive pela fruição de equipamentos, benfeitorias, instalações, bens imateriais e fundo empresarial, todos de propriedade da **CEDENTE**, a serem utilizados de acordo com as normas e regulamentos aplicáveis, em

conjunto com os demais usuários.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O presente Contrato de Cessão de *Res Sperata* será efetivado automaticamente, independentemente da assinatura de qualquer outro documento, quando da integral quitação do preço ora avençado, ficando ajustado, desde logo, que a obrigação aqui assumida pela **CEDENTE** será considerada cumprida no momento em que ela entregar a Área Comercial contratada no Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço Comercial do **PARANOÁ SHOPPING**, adjeto ao presente, para a **CESSIONÁRIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O presente contrato não constitui a venda de propriedade, e sim, tão somente de cessão de direito de uso - *Res Sperata*, o que com aquela não se confunde.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Pela *Res Sperata* objeto deste contrato, a **CESSIONÁRIA** pagará à **CEDENTE**, ou a terceiros expressamente indicados por esta, a quantia de **R\$ XXXXXXXX(XXXXXXX)**, na forma abaixo discriminada:

a - R\$ **XXXXXXX(XXXXXXX)** devidamente depositado na conta da empresa Ferrara Gestão e Projetos Ltda, contratada pela cedente para fazer a gestão deste contrato no Banco: Itau , Ag: 7499, Conta corrente: 016191-2, CNPJ 23.909.944/0001-81 ou pagos por meio do cartão de crédito ou débito, para a conta acima identificada.

b - R\$ **XXXXXXX(XXXXXXX)** em **XXXXXXX (XXXXXXX)** parcelas de R\$ **XXXXXXX(XXXXXXX)** cada, vencendo a primeira 30 (Trinta) dias após o pagamento acima mencionado na letra **a)**, e as outras em 30 e 30 dias subsequentes e sucessivamente até a liquidação total do preço, mediante quitação de boletos bancários que serão gerados pela **CEDENTE** e encaminhados mensalmente ao endereço da **CESSIONÁRIA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO– A **CESSIONÁRIA** deve manter sempre atualizado o endereço de cobrança/correspondência caracterizando a sua desídia inadimplemento a este Instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O não recebimento de quaisquer boletos não exclui a obrigação da **CESSIONÁRIA** de cumprir com os respectivos pagamentos, devendo, nessa hipótese, dirigir-se ao escritório da **CEDENTE** para efetivar tais pagamentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O valor do preço total ajustado para a **RES SPERATA**, bem como seu saldo devedor, apurado anualmente pelo sistema de conta corrente, e os valores de cada uma das parcelas e/ou prestações vinculadas ao seu pagamento, serão reajustados monetariamente a cada 12 (doze) meses, pela variação acumulada do **IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna)**, tomando-se por base a variação do índice contratual de reajuste desde o primeiro dia do primeiro mês de contratação (data base: a data de inauguração do empreendimento) até o primeiro dia do mês de pagamento de cada parcela e/ou prestações.

PARÁGRAFO QUARTO -- Fica expressamente convencionado que, se a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato, for dispensada, quer em decorrência de providência legislativa ou judicial, a utilização do índice contratual de reajuste para atualização monetária de valores devidos, essa atualização passará imediatamente a ser feita de acordo com um dos índices abaixo, na ordem indicada:

(I) de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) da Fundação Getúlio Vargas;

(II) de acordo com a variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), também da Fundação Getúlio Vargas;

(III) de acordo com a variação dos índices estabelecidos pelas autoridades monetárias e que reflitam a inflação ocorrida;

PARÁGRAFO QUINTO - Fica, convencionado que se a legislação superveniente permitir periodicidade de reajuste inferior a 12(doze) meses, as Partes desde logo concordam que o período de reajuste passará automaticamente a ser o mínimo admitido pelo novo ordenamento jurídico, tudo isto a partir de sua vigência, independentemente de qualquer aviso ou notificação, inclusive sem necessidade de qualquer aditamento ao presente Contrato.

PARÁGRAFO SEXTO -A **CEDENTE** poderá recusar-se ao recebimento de qualquer parcela ou prestação da **CESSIONÁRIA** no caso desta não efetuar, também e concomitantemente, o pagamento da quantia correspondente à atualização monetária que for devida. Em consequência, a quitação de qualquer valor só se verificará, para todos os efeitos previstos neste Contrato, notadamente para o fim de aplicação das penalidades cabíveis, com o pagamento simultâneo do seu correspondente valor em reais e da importância relativa à sua atualização monetária.

PARÁGRAFO SÉTIMO - As amortizações ou pagamentos antecipados do saldo da **RES PERATA** somente serão admitidos mediante a atualização monetária dos valores que forem antecipados, tudo na forma ajustada neste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA

O não pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações discriminadas na cláusula anterior, em suas respectivas datas de vencimento, acarretará o Vencimento antecipado das parcelas vincendas, com a incidência de:

a) Correção Monetária pelo IGP-M/FGV de todas as quantias em débito, inclusive encargos decorrentes de mora, até a data do efetivo pagamento da dívida, ou outro índice reconhecido pelos órgãos competentes, na forma do Parágrafo Quarto da Cláusula Terceira do presente instrumento;

b) Juros de Mora à razão de 1% (hum por cento) ao mês, com incidência *pro rata die*, sobre o montante total do débito corrigido monetariamente;

c) Multa, de 10% (dez por cento) sobre o total do débito remanescente, corrigido monetariamente;

d) Na hipótese de acionamento de quaisquer serviços advocatícios para a cobrança, judiciais ou extrajudiciais, serão devidos honorários advocatícios, na razão de 20% do montante total do débito atualizado, inclusos juros e multas incidentes;

f) Todas e quaisquer despesas havidas com a cobrança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Deixando de ser efetuado o pagamento de quaisquer parcelas e/ou prestações previstas neste Contrato, no todo ou em parte, poderá a **CEDENTE, a seu exclusivo critério**, emitir ou sacar título(s) de crédito contra a **CESSIONÁRIA**, pelo valor atualizado da dívida.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **CESSIONÁRIA** e os **FIADORES** neste ato declaram e concordam que, em caso de inadimplência das parcelas ou de qualquer obrigação de pagamento decorrente deste contrato por período superior a 30 (trinta) dias, fica desde já autorizada a CEDENTE a comunicar o fato aos órgãos de Proteção ao Crédito (SPC/SERASA e outros) e/ou Protestar o título em cartório, a fim de proteger seu crédito.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de protesto ou de inclusão da **CESSIONÁRIA** e dos **FIADORES** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, vindo posteriormente a ser negociado o débito junto à **CEDENTE**, seus nomes serão excluídos do cadastro restritivo de crédito no prazo de até 03 (três) dias úteis, se SPC/SERASA/outros, e até 07 (sete) dias úteis, em caso de Protesto, sendo todos os custos destas operações arcados pela **CESSIONÁRIA** e **FIADORES**.

PARÁGRAFO QUARTO - Se a **CEDENTE**, a qualquer tempo, e de qualquer forma tolerar ou praticar ato que implique em tolerância ou bonificação relativa à possível mora ou infração contratual, se praticar fato ou ato que importe em tolerância, de falta ou relevação de pena, tais fatos não constituirão novação das cláusulas e condições contratuais ou direito invocável, nem precedente a serem invocados pela **CESSIONÁRIA** ou por terceiros, nem legitimará os **FIADORES** à excludente do art. 838 do Código Civil, sendo os mesmos considerados como mera liberalidade da **CEDENTE**, da qual nenhuma obrigação resultará para esta, que poderá, em consequência, a qualquer tempo, impor as sanções competentes ou, se desejar, requerer a resolução deste Contrato.

PARÁGRAFO QUINTO - A **CESSIONÁRIA** poderá purgar a mora desde que ofereça o valor de seu débito devidamente reajustado e com os encargos previstos na cláusula terceira acima. Quando se tratar de mora decorrente de obrigação não pecuniária, será cobrada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO

Este contrato ficará rescindido de pleno direito independentemente de qualquer aviso, interpelação, notificação ou ação judicial, na falta de pagamento de qualquer parcela e/ou prestação ajustados, ou de qualquer outro débito da **CESSIONÁRIA**, ou na falta de cumprimento de outra obrigação contratual, inclusive do pagamento do aluguel, depois de transcorridos 15 (quinze) dias de sua interpelação por intermédio de simples notificação extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO -- Na rescisão do presente contrato, considerar-se-á cumulativamente rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, o contrato de locação identificado na Cláusula Primeira deste instrumento, firmado entre a **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA**, com a desocupação imediata da **Área Comercial**, sem prejuízo da cobrança dos alugueres e encargos devidos até a desocupação efetiva da **Área Comercial**, acrescido das penalidades previstas neste instrumento, e dos demais encargos decorrentes do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a **CEDENTE**, no resguardo de seus interesses, se veja obrigada a recorrer às vias judiciais, a **CESSIONÁRIA** se sujeitará ao pagamento dos honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito atualizado, inclusive na hipótese de solução amigável realizada por Advogado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - a título de pena convencional compensatória, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, todas as quantias que houver(em) até então sido pagas, e bem assim, todas as benfeitorias - necessárias, úteis ou voluptuárias que porventura tenha sido executadas na(s) Área(s) Comercial(ais) objeto do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** adjeto ao presente, logo que executadas, com ou sem autorização da **CEDENTE**, ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel, sem que possa a **CESSIONÁRIA** invocar o direito de retenção e/ou indenização, renunciando neste ato o direito a qualquer benfeitoria útil e necessária realizadas.

PARÁGRAFO QUARTO - Inobstante o acima convencionado, com relação às benfeitorias voluptuárias, poderá(ão) o(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)** retirá-las, desde que sua remoção não danifique o imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO - A resolução do presente Contrato não exclui o direito da **CEDENTE** de exigir(em) do(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, a todo o tempo, o pagamento de qualquer débito e, bem assim, a reparação dos danos verificados até a data da resolução.

CLÁUSULA SEXTA – DA GARANTIA (SEM EFEITO)

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O direito de participar da respectiva estrutura organizacional do **SHOPPING PARANOÁ** é assegurado à **CESSIONÁRIA** enquanto esta cumprir as obrigações assumidas neste instrumento, no **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, nas **NORMAS GERAIS REGEDORAS DO FUNCIONAMENTO DO SHOPPING PARANOÁ**, e seu **REGIMENTO INTERNO**, cessando, automaticamente, no dia em que expirar seu **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, ou se for ele rescindido, por qualquer motivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Por conseguinte, se o **CONTRATO DE LOCAÇÃO** ao qual o presente Contrato se vincula for rescindido, este Instrumento será considerado automaticamente rescindido, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. Da mesma forma, qualquer hipótese de rescisão do presente Instrumento acarretará automaticamente a rescisão do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Uma vez findo o **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, não terá a **CESSIONÁRIA** direito à retenção ou indenização, seja a que título for, nem sob invocação dos valores que houver pago, renunciando a **CESSIONÁRIA** a todos e quaisquer direitos que eventualmente pudesse pretender nesse sentido, independente de pré-aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e, portanto, de pleno direito.

PARÁGRAFO QUARTO - É vedada a cessão ou transferência, a terceiros, do objeto contratual ora pactuado pela **CESSIONÁRIA**, exceto àquele que, com a anuência da **CEDENTE**, vier a se tornar cessionário do Contrato de Locação, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO QUINTO - fica estabelecido entre as partes que no caso da rescisão contratual por falta de pagamento do aluguel com a ocorrência do despejo, poderá o **CEDENTE** descontar os débitos inadimplidos oriundos do contrato de aluguel no valor econômico deste contrato.

PARÁGRAFO SEXTO - A **CEDENTE** poderá solicitar a entrega imediata pela **CESSIONÁRIA** de todos os documentos que comprovem o efetivo valor da cessão ou transferência do Contrato de Locação a terceiros.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Qualquer alteração no objeto e nas condições do presente Contrato somente se dará mediante assinatura, por ambas as Partes, de documento escrito e específico elaborado para tanto, assim como, qualquer tolerância das Partes com relação aos direitos e obrigações previstos neste Contrato não implica em renúncia, perdão, novação ou alteração do ora pactuado.

PARÁGRAFO OITAVO - As Partes contratantes declaram, sob as penas da lei, que os signatários do presente Contrato possuem plenos poderes para assumir as obrigações ora contraídas.

PARÁGRAFO NONO - Os termos, cláusulas e condições do presente Contrato obrigam as Partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer tempo, de forma que prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos havidos anteriormente entre as Partes, quer sejam estes expressos ou não, referentes às condições no mesmo estabelecidas.

PARÁGRAFO DÉCIMO - Ressalvadas as hipóteses expressamente previstas, este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável; obrigando, em todos os seus termos, os contratantes e os seus sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONFIDENCIALIDADE

Obrigam-se as partes a observar sigilo e confidencialidade sobre o conteúdo deste instrumento, sob pena de responder por perdas e danos e lucros cessantes, além da punição criminal pela violação de sigilo profissional, prevista no art. 154 do Código Penal Brasileiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **CESSIONÁRIA** deverá manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público. Entretanto, estas informações confidenciais poderão ser reveladas nos seguintes casos:

- a) Em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes;
- b) Em cumprimento a requerimento de órgão público ou de entidade reguladora do governo;
- c) A fim de defender o **CEDENTE** de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome do **CEDENTE** ou de terceiros;
- d) A fim de identificar e sanar problemas técnicos; e
- e) A fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas neste instrumento particular de contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)**CESSIONÁRIO(A)** declara estar ciente que a administração do empreendimento, poderá ser exercida diretamente pela **CEDENTE**, ou por meio de empresa administradora ou mesmo por condomínio a ser criado, bem como tem ciência que em momento oportuno, lhe serão repassadas eventual **CONVENÇÃO CONDOMINIAL**, além das **NORMAS GERAIS REGEDORAS DO FUNCIONAMENTO, USO E LOCAÇÃO DO PARANOÁ SHOPPING**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Tratando-se de **CESSIONÁRIO(A)** pessoa física e estando o empreendimento ainda em fase de pré-lançamento, O(A) **CESSIONÁRIO(A)** desde já se obriga e compromete a constituir e apresentar à **CEDENTE**, para sucedê-lo(a) nesta locação, pessoa jurídica em que participe com no mínimo de 51% do capital social, no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias antes da inauguração do empreendimento, sob pena de incidência de multa diária de 1/10 (um décimo) do valor do Aluguel Mensal ajustado, até que seja atendida esta condição, sem prejuízo da resolução automática deste contrato, independentemente de notificação, e sem direito a qualquer ressarcimento, indenização, multa ou cominação, a que título for.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Estando o Empreendimento do **SHOPPING PARANOÁ** ainda em fase de pré-lançamento, acordam as Partes que, em não sendo possível à **CEDENTE** concluir, inaugurar o Empreendimento e dar pleno cumprimento ao presente Contrato por razões de força maior, por falta de condições mercadológicas e/ou por falta de autorização do poder público para a instalação e funcionamento do Empreendimento, a **CEDENTE** poderá, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data de assinatura deste instrumento, considerá-lo rescindido de pleno direito, restando expressamente ajustado que nenhuma das partes terá direito de exigir da outra qualquer reparação, multa ou mesmo indenização, inclusive por lucros cessantes e perda de uma chance.

PARÁGRAFO QUARTO -- Verificada a hipótese tratada no item anterior, a **CEDENTE** devolverá ao(à) **CESSIONÁRIO(A)** as quantias recebidas, respeitadas os termos e as condições estipuladas nesse contrato, em até 12 (doze) parcelas mensais, devidamente corrigidas pelo mesmo índice de correção estabelecido neste Contrato, sendo certo que o vencimento da primeira parcela dar-se-á 30 (trinta) dias após a data da rescisão do Contrato.

PARÁGRAFO QUINTO -- Estando o empreendimento do **SHOPPING PARANOÁ** ainda em fase de pré-lançamento, e, em reconhecimento da complexidade da obra em execução, reconhecendo a possibilidade da ocorrência de atrasos por caso fortuito ou força maior, nos termos do art. 393 do Código Civil, bem como por outras razões alheias ao controle da CEDENTE, as partes desde já ajustam uma tolerância máxima de **360 (trezentos e sessenta) dias** para a entrega da obra, independentemente de qualquer notificação ou justificativa prévia.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

Este documento representa o último, único e final entendimento entre as **PARTES**, para todos os fins de direito.

Para as demandas que emanarem deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de PARANOÁ – DF, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como o competente para processar e julgar qualquer demanda decorrente ou relacionada com o presente Contrato.

Assim justas e contratadas, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo, idôneas e capazes, constituindo este Contrato ato jurídico perfeito, inafanado, portanto, a qualquer legislação superveniente, nos termos da Constituição Federal vigente.

Brasília/DF, de de 2017.

PARANOÁ SHOPPING SCP
CEDENTE

.....
CESSIONÁRIO

Testemunhas:

1)

Nome:
RG:
CPF:

2)

Nome:
RG:
CPF: