



CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL

PREÂMBULO: Trata-se de contrato particular de cessão de direitos sob imóvel localizado no Condomínio Mansões Entre Lagos, firmado pelas partes, permitindo que o Cessionário adquira e goze de todos os direitos reais resultantes da referida aquisição, e que abaixo se enumeram.

DO CEDENTE

CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS – COMEL, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ nº 26.474.213/0001-49, com sede na Rodovia DF-250, KM 2,5, AE 01, Sobradinho/DF, CEP 73.255-900, neste ato representado por seu síndico, o Sr. MAURO DOMINGOS TRAVERSIN, inscrito no CPF nº 444.575.290-87.

DO CESSIONÁRIO

Nome: _____

Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

Profissão: _____ Data de Nascimento: _____

C. Identidade n.: _____ org.exp. _____ CPF n.: _____

End. Residencial: _____

_____ CEP : _____

e-mail: _____ Tel.: _____

CÔNJUGE DO CESSIONÁRIO (Desconsiderar se não for casado)

Nome: _____

Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____

Profissão: _____ Data de Nascimento: _____

C. Identidade n.: _____ org.exp. _____ CPF n.: _____

End. Residencial: _____

_____ CEP : _____

e-mail: _____ Tel.: _____

Pelo presente instrumento particular, de um lado, a CEDENTE e, de outro lado, o(s) CESSIONÁRIO(S), têm, entre si, justos e contratados a presente cessão de direitos, mediante as cláusulas e condições seguintes, reciprocamente aceitas, com a finalidade de legitimar a cessão dos direitos do imóvel a seguir descrito, em decorrência da arrematação promovida pelo(s) CESSIONÁRIO(S) durante realização de processo de leilão público extrajudicial e dentro do que previu o Edital de Leilão Público



Extrajudicial para Alienação de Imóveis Cessão de Direitos Área Privada Condomínio Irregular, publicado em 04/12/2019, e realizado de 04/12/2019 à 12/12/2019:

DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª: O CEDENTE é possuidor do imóvel localizado na **Etapa _____ Conjunto/Comércio Local _____ Lote _____, perfazendo uma área total de _____ m² de área, localizado no Condomínio Mansões Entre Lagos, no Bairro de Sobradinho, na cidade de Brasília – DF**, conforme contratos diversos que demonstram a cadeia dominial, assim como que outros documentos disponibilizados em processo de leilão.

Parágrafo 1º: No terreno mencionado na cláusula primeira, o CEDENTE não edificou nenhuma obra, estando o imóvel absolutamente desocupado e sem benfeitorias edificadas sob o mesmo.

Parágrafo 2º: A alienação do imóvel objeto do presente contrato foi regularmente autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Mansões Entre Lagos, realizada em 29/09/2019, conforme ata em anexo.

Parágrafo 3º: O imóvel objeto do presente contrato, era de bem imobiliário do Condomínio Mansões Entre Lagos, ora CEDENTE, tendo obtido autorização da Assembleia para aliená-lo em seus direitos, com a finalidade de obter recursos necessários para o pagamento de despesas oriundas do processo de regularização do referido condomínio.

Parágrafo 4º: O referido imóvel está situado em um condomínio irregular e ainda sem o seu desmembramento regularizado no Cartório de Registro de Imóveis de Sobradinho, estando ciente o(s) CESSIONÁRIO(S) deste fato, assumindo os mesmos todos os ônus decorrentes disto em relação a presente contratação, não podendo alegar posteriormente desconhecimento sobre a questão que o parcelamento urbano ainda está em processo de regularização.

DO PREÇO

CLÁUSULA 2ª: O preço certo e ajustado para esta operação, pelo qual se obriga(m) a pagar o(s) CESSIONÁRIO(S), é de **R\$ _____,00** (_____).

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA 3ª: O pagamento será realizado pelo PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) à vista à prazo , conforme estabelecido no Edital de Leilão Público Extrajudicial para Alienação de Imóveis Cessão de Direitos Área Privada Condomínio Irregular, publicado em 04/12/2019, e realizado de 04/12/2019 à 12/12/2019.



PARÁGRAFO 1º: Nas cessões à vista, o(s) CESSIONÁRIO(S) deverá(ão) obrigatoriamente efetuar o pagamento do preço do imóvel diretamente ao leiloeiro público Oficial, Ozias Pereira Tavares, registrado sob a Matrícula JCDF n. 30/2002, nos termos do Edital de Leilão Público Extrajudicial já citado anteriormente, devendo este proceder à prestação de contas após a retenção de seus honorários, com a transferência dos valores oferecidos pelo CESSIONÁRIO(S) quando da arrematação do imóvel, diretamente para o CEDENTE, que somente após o recebimento do repasse, terá originada a obrigação de cessão ao Arrematante, momento em que será promovido o desconto de 5% sobre o valor pago à vista, nos termos previstos no Edital de Leilão.

PARÁGRAFO 2º: Se o(s) CESSIONÁRIO(S) não efetuar(em) o pagamento conforme previsto no parágrafo anterior, o CEDENTE ficará isento de qualquer responsabilidade decorrente deste ato, devendo o CESSIONÁRIO(S) responder por sua inadimplência diretamente ao leiloeiro público, responsável pela realização da concorrência, que procederá a aplicação da multa e demais cominações legais decorrentes da inadimplência do arrematante, ora CESSIONÁRIO(S).

PARÁGRAFO 3º: Após a comprovação de liquidação da dívida pelo CESSIONÁRIO(S) perante o CEDENTE, mediante a prestação de contas ofertada pelo Leiloeiro Público, a CEDENTE emitirá termo de quitação e assinará o presente contrato prévio assim como que posteriormente a escrituração de cessão de direitos em nome do(s) CESSIONÁRIO(S), e exclusivamente em nome destes, devendo o(s) CESSIONÁRIO(S) comparecer no Cartório indicado pelo CEDENTE para formalizar o ato escriturário, assim como que na Administração do Condomínio, para promover a atualização cadastral no sistema do CEDENTE.

CLÁUSULA 4ª: Não optando pelo pagamento à vista, não será concedido o desconto de 5% e, as parcelas serão reajustadas da forma que abaixo se transcreve, assim como que no quantitativo de parcelas também abaixo descritas, não podendo ser o imóvel parcelado em mais de 12 parcelas, e obrigatoriamente devendo a primeira parcela totalizar pelo menos 50% do valor proposto para a arrematação em leilão público pelo(s) CESSIONÁRIO(S), conforme previsto no Edital de Leilão Público Extrajudicial para Alienação de Imóveis Cessão de Direitos Área Privada Condomínio Irregular, publ. em 04/12/2019 e realizado de 04/12/2019 à 12/12/2019:

PARÁGRAFO 1º: Havendo optado pelo pagamento parcelado, o(s) Arrematante(s), ora CESSIONÁRIO(S) anuem com a CEDENTE em parcelar o valor do imóvel em uma entrada



de R\$ _____,____ (_____),
diretamente ao leiloeiro público Oficial, Ozias Pereira Tavares, registrado sob a Matrícula JCDF n. 30/2002, entrada esta acrescida do total de ____ (_____) parcelas no valor de R\$ _____,____ (_____),
a serem reajustadas na forma que a seguir será transcrito, sendo estas demais parcelas pagas diretamente a CEDENTE, por meio de boletos bancários expedidos pela mesma, ressaltando que o valor da entrada e primeiras parcelas serão garantidas à título das Arras previstas no art. 418 do Código Civil.

PARÁGRAFO 2º: Nas vendas a prazo em quantitativo de parcelas que vão de 7 (sete) à 12 (vezes), o índice pactuado para a correção monetária e juros compensatórios compostos, serão fixados em exatos **1% a.m. (um por cento ao mês), ao total cumulado de até 12% a.a. (doze por cento ao ano), sendo este o limite máximo de atualização monetária e juros aplicáveis, quando se falar em parcelamento de sete á doze parcelas, ressaltando que nos casos de parcelamento em até 6 (seis) vezes não será aplicado índices de correção e nem juros.**

PARÁGRAFO 3º: Conforme já citado anteriormente não será aplicado nenhum índice de reajuste monetário e juros quando o parcelamento for em até 6 (seis) parcelas no período de seis meses.

CLÁUSULA 5ª: Todas as parcelas venceram sempre no dia 20 (vinte) de cada mês, independente da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO 1º: As parcelas deverão ser pagas mediante boletos bancários expedidos pelo CEDENTE, não sendo admitido pagamento e recebimento das parcelas em espécie, mesmo que diretamente ao CEDENTE, com exceção da parcela de entrada que poderá ser paga mediante operação de transferência ou depósito bancário.

PARÁGRAFO 2º: Com o pagamento de qualquer parcela, não se presumem quitadas as parcelas vencidas anteriormente, evidenciando assim que cada parcela se fará quitada por meio de comprovação de débito na fonte pagadora, ou ainda, através de comprovante de débito em conta bancária, no caso da entrada, ou ainda, por meio do comprovante de pagamento eletrônico dos boletos emitidos pela CEDENTE.

CLÁUSULA 6ª: Se as parcelas não forem pagas até a data do vencimento, a ocorrer no dia 20 (vinte) de cada mês, serão cobrados juros mensais de mercado de 1% a.m., acrescido de correção monetária pelo INPC-IBGE ou pelo IGPM-FGV e, multa moratória de 2% (dois por



cento), além dos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), em razão de subsequente movimentação de ação de cobrança no judiciário, sobre o valor de cada parcela vencida.

PARÁGRAFO 1º: O(s) CESSIONÁRIO(S) autorizam o CEDENTE a incluir os seus nomes em bancos de dados de inadimplentes, 15 (quinze) dias após vencida a parcela e não paga qualquer obrigação financeira decorrente do presente contrato.

PARÁGRAFO 2º: O(s) CESSIONÁRIO(S) fica(m) ciente(s) e autoriza(m) desde já a CEDENTE a protestar os títulos vencidos e não pagos, hipótese em que correrão por sua conta os emolumentos cartorários (taxas, custas, diligências, editais, etc).

DA PROIBIÇÃO DE CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DA POSSE

CLÁUSULA 7ª: Fica expressamente proibida a cessão ou transferência da posse do imóvel a terceiros antes da quitação integral deste contrato, inclusive das obrigações ora assumidas, salvo expressa concordância da CEDENTE, que terá direito de pesquisa ampla de crédito do pretendo cedido ou transferido, se reservando a CEDENTE ao direito de não autorizar a cessão ou a transferência por quaisquer outro critério subjetivo que entenda plausível.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se o(s) CESSIONÁRIO(S) ceder(em) ou transferir(em) a posse do imóvel a terceiros antes da quitação deste contrato, toda e qualquer dívida e obrigações contratuais assumidas pelo(s) CESSIONÁRIO(S) vencerão antecipadamente, de pleno direito, nos termos da Cláusula 10ª e, onde o imóvel apenas poderá ser transferido em cartório de notas ou de registro ao terceiro cedido ou transferido após a quitação da dívida vencida do(s) CESSIONÁRIO(S) ou das obrigações por este assumida.

DA CESSÃO TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

CLÁUSULA 8ª: O(s) CESSIONÁRIO(S) só poder(ão) ceder, transferir ou onerar seus direitos a terceiros com expressa anuência da CEDENTE, desde que:

PARÁGRAFO 1º: O CEDENTE, ora CESSIONÁRIO(S), esteja em dia com todas as suas obrigações contratuais;

PARÁGRAFO 2º: O novo CESSIONÁRIO, terceiro interessado, seja obrigado a entregar cópia dos seus documentos pessoais (RG, CPF, certidão de nascimento ou casamento, comprovante de residência) e ter o seu cadastro aprovado pelo ora CEDENTE.

PARÁGRAFO 3º: Se o(s) CESSIONÁRIO(S) ceder(em), transferir(em) ou onerar(em) os direitos aquisitivos deste contrato sem o expresse consentimento da CEDENTE, toda dívida e obrigações contratuais ora estipulados vencerão antecipadamente, de pleno direito, nos termos da Cláusula 10ª.



DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS

CLÁUSULA 9ª: Após a data da assinatura deste contrato, quaisquer tributos que incidirem sobre o imóvel deverão ser pagos pelo(s) CESSIONÁRIO(S) em especial o valor do IPTU já inscrito na matrícula do imóvel, perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, conforme previsto no Edital de Leilão Público Extrajudicial para Alienação de Imóveis Cessão de Direitos Área Privada Condomínio Irregular, publ. em 04/12/2019 e realizado de 04/12/2019 à 12/12/2019, já que o(s) Arrematante(s), ora CESSIONÁRIO(S), assumem a obrigação de arcar com o pagamento das dívidas tributárias incidentes sobre o bem imóvel quando da Arrematação do mesmo em leilão público.

PARÁGRAFO 1º: Se após a data da assinatura deste contrato algum tributo que recaia sobre o imóvel vendido for expedido em nome da CEDENTE, e se por qualquer motivo, não for pago pelo(s) CESSIONÁRIO(S), poderá a CEDENTE pagá-lo, exigindo o imediato reembolso acrescido de juros de 1% a.m., correção monetária, multa moratória sobre o valor e honorários, na forma claramente expressa à Cláusula 7ª anterior.

PARÁGRAFO 2º: A cobrança do reembolso e acréscimos será efetuada por meio de boleto bancário, a ser enviado ao endereço do(s) CESSIONÁRIO(S).

PARÁGRAFO 3º: A partir desta data, o(s) CESSIONÁRIO(S) autoriza(m) a CEDENTE a solicitar à repartição pública (municipal, estadual e federal), a transferência para os seu(s) nome(s) dos lançamentos de tributos, serviços, taxas e outros incidentes sobre o imóvel, sem que isso caracterize a transferência de propriedade do imóvel, ou ainda comprovação de exercício de posse mansa e pacífica.

PARÁGRAFO 4º: O(s) CESSIONÁRIO(S) terá(ão) o prazo máximo de 45 dias para promover a transferência do imóvel para o seu(s) nome(s), perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal – SEFAZ/DF, para que a CEDENTE não mais seja responsabilizada por qualquer dívida de IPTU inscrito sobre o referido imóvel, sob pena de multa de 1% (um por cento) do valor do contrato, para cada mês de atraso no cumprimento desta obrigação.

DO VENCIMENTO ANTECIPADO

CLÁUSULA 10ª: Fica convencionado entres as partes que toda dívida e obrigações contratuais do(s) CESSIONÁRIO(S) vencerão antecipadamente, de pleno direito, independente de qualquer notificação, quando:

PARÁGRAFO 1º: Houver atraso no pagamento de 3 (três) parcelas, ou transcorridos 60 (sessenta) dias após o vencimento de qualquer parcela ou outra obrigação financeira decorrente deste contrato.



PARÁGRAFO 2º: Houver cedido ou transferido a posse do imóvel a terceiros antes da quitação deste contrato, sem a expressa autorização da CEDENTE.

PARÁGRAFO 3º: Consumando-se o vencimento antecipado, o(s) CESSIONÁRIO(S) será(ão) notificado(s) judicial ou extrajudicialmente, para que no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da notificação, compareça ao escritório da CEDENTE e pague todo o débito encontrado.

PARÁGRAFO 4º: Se os CESSIONÁRIO(S) não efetuarem o pagamento no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a CEDENTE poderá rescindir este contrato, de pleno direito, nos termos desta cláusula, ou executar o salto devedor, acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

PARÁGRAFO 5º: Qualquer tolerância ou concessão da CEDENTE será considerada mera liberalidade, não importando em novação ou renúncia aos direitos previstos neste contrato.

DA RESCISÃO CONTRATUAL, DAS PENALIDADES, DA CONDIÇÃO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DO SALDO CREDITADO

CLÁUSULA 11ª: Haverá rescisão contratual nas seguintes situações:

PARÁGRAFO 1º: O atraso superior a 31(trinta e um) dias no pagamento da primeira parcela autorizará a CEDENTE, à seu critério, rescindir o presente contrato, de pleno direito, independentemente de notificação, sujeitando-se o(s) CESSIONÁRIO(S) à perda da posse precária e dos direitos aquisitivos do imóvel, hipótese em que a CEDENTE poderá dispor, vender ou transferir o imóvel a terceiros.

PARÁGRAFO 2º: Com o vencimento antecipado das parcelas e transcorridos o prazo de 15 (quinze) dias (cláusula 10ª), a CEDENTE poderá rescindir o contrato de pleno direito, independentemente de notificação, aviso, ou interpelação, hipótese em que a CEDENTE poderá dispor, vender, ou transferir o imóvel a terceiros.

PARÁGRAFO 3º: Das penalidades pela rescisão:

- A) Perda da posse precária e dos direitos aquisitivos do imóvel, cabendo ao(s) CESSIONÁRIO(S) restituir a posse livre de pessoas e coisas e sem débitos de qualquer natureza sobre o imóvel;
- B) Perda da entrada e das parcelas já pagas até o limite de 10% (dez por cento) do valor deste contrato, à título das Arras previstas no art. 418 do Código Civil;
- C) Multa compensatória em valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato, a título de indenização por lucros cessantes decorrentes da rescisão;



D) Perda de 20% (vinte por cento) do valor das parcelas pagas, a título de ressarcimento por despesas tributárias, administrativas, financeiras, publicitárias, lançamento e de indenização por perdas e danos emergentes;

E) Indenização de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês do valor atualizado desde contrato, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do imóvel, durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à CEDENTE, considerando o que ocorrer por último.

PARÁGRAFO 4º: Não serão restituídos ao(s) CESSIONÁRIO(S) os pagamentos de tarifas, emolumentos cartoriais e eventuais juros e multas moratórias cobrados pelo atraso no pagamento de qualquer obrigação financeira a CEDENTE.

PARÁGRAFO 5º: Será descontado do saldo todo débito pelo não pagamento de tributos ou, quaisquer outros geradores nos transcorrer deste contrato.

PARÁGRAGO 6º: O saldo residual da entrada e das parcelas pagas só será restituído após o abatimento dos valores das Arras, multas, tributos, e demais despesas citadas anteriormente, cumuladamente com as seguintes condições:

A) Após o(s) comprador CESSIONÁRIO(S) devolver(em) a posse precária do imóvel através da entrega das chaves no escritório da CEDENTE;

B) Após o(s) CESSIONÁRIO(S) assinar(em) o termo de rescisão deste contrato.

PARÁGRAFO 7º: O saldo residual será restituído de acordo com os seguintes critérios:

A) Em parcelas mensais e sucessivas, cujo número será o mesmo das parcelas já pagas pelo(s) CESSIONÁRIO(S) no transcorrer deste contrato;

B) A primeira parcela vencerá 30(trinta) dias após a devolução da posse precária do imóvel e assinatura do termo de rescisão deste contrato, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes;

C) As parcelas serão pagas por meio de depósitos em conta em favor do(s) CESSIONÁRIO(S);

D) Poderão as partes optar pela restituição do saldo à vista, hipótese em que negociarão o valor a ser restituído.

DOS EVENTUAIS ROUBOS E FURTOS

CLÁUSULA 12ª: A CEDENTE não se responsabiliza por eventuais roubos e furtos, dentro do condomínio, devendo as reclamações serem feitas diretamente aos órgão competentes, ou na própria administração do condomínio.



DOS ENDEREÇOS

CLÁUSULA 13ª: O(s) CESSIONÁRIO(S) deverá(ão) informar por escrito, a CEDENTE todas as vezes que alterar seus endereços físico e eletrônicos além dos telefones de contato, em especial se não residirem no Condomínio Mansões Entre Lagos.

PARÁGRAFO 1º: Se o(s) CESSIONÁRIO(S) não informar(em) por escrito as alterações do seu endereço, todas as correspondências e notificações serão consideradas entregues para todos os efeitos, ainda que recebidos por outra pessoa.

PARÁGRAFO 2º: A CEDENTE tem seu escritório de atendimento a clientes localizado no endereço citado anteriormente na pré-ambulo do presente contrato, sendo que em caso de mudanças, assume a obrigação de informar ao(s) CESSIONÁRIO(S) por meio eletrônico, redes sociais, físico, ou telefônico:

DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

CLÁUSULA 14ª: Após a comprovação da quitação do contrato, o(s) CESSIONÁRIO(S) deverá(ão) transferir a propriedade do imóvel (escritura e registro se já estiver regularizado o condomínio) no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de lhes ser aplicada, a partir do término do contrato, multa mensal equivalente a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco por cento) do valor atualizado deste contrato.

PARÁGRAFO 1º: Todas as despesas necessárias para a outorga e registro de escritura para transferência de propriedade do imóvel serão de responsabilidade do(s) CESSIONÁRIO(S), inclusive as com certidões (do(s) CESSIONÁRIO(S) e da CEDENTE), tributos (ITBI, IPTU, e Outros), abertura de matrícula e custas extrajudiciais.

DA REPRESENTAÇÃO

CLÁUSULA 15ª: Caso o(s) CESSIONÁRIO(S) seja casados, neste ato, um cônjuge nomeia outro como seu bastante procurador, com poderes especiais e irrevogáveis, para um em nome do outro, representar e fazer-se representar, habilitando-se a receber notificações, cartas, avisos, intimações, citações, efetuar acordos, receber quantias em devolução, dar quitação, assinar termos aditivos ou de rescisão contratual e escrituras.

DO FORO

CLÁUSULA 16ª: As partes elegem o foro do Paranoá – DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.



E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste, na presença de duas testemunhas, que a tudo leram e acharam conforme.

Paranoá – Brasília/DF, ____ de _____ de 2019.

CEDENTE: _____

CESSIONÁRIO: _____

Cônjuge do Cessionário: _____

TESTEMUNHAS:

1 – Nome: _____ - CPF nº: _____

2 – Nome: _____ - CPF nº: _____