

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

- QUADRO RESUMO -

(Em conformidade com o artigo 2º da Lei Federal 13.786/2018 e o artigo 35-A da Lei Federal nº 4.591/1964)

ITEM 01 – PROMITENTE VENDEDORA: LAGO DI COMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.760.138/0001-12, com sede e foro na Rua Acelino Grande, 191, Curitiba, Paraná, CEP: 82.320-390, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo.

ITEM 02 – PROMISSÁRIO COMPRADOR: XXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro(a), estado civil, profissão, portador do CI/RG nº xxxxxxxxx e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº xxx.xxx.xxx-xx, detentor do seguinte endereço eletrônico: xxxxxxxxxxxx e do telefone: (xx) xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro(a), estado civil, profissão, portador(a) do CI/RG nº xxxxxxxxxxxxx e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº xxx.xxx.xxx-xx, detentor(a) do seguinte endereço eletrônico: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e do telefone: (xx) xxxxxxxxxxxx, residentes e domiciliados na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. xxxxx – CEP 82410-540 – bairro xxxxxx, Município de xxxxxxx, Estado do PR.

ITEM 03 – TÍTULO AQUISITIVO DO IMÓVEL:

Em conformidade com o Memorial de Incorporação registrado na averbação nº R.7/104.251 da Matrícula N° 104.251 do Registro Geral de Imóveis da 9ª Circunscrição, desta comarca de Curitiba.

ITEM 04 – UNIDADE HABITACIONAL TRANSACIONADA:

O Apartamento 402 possui as seguintes áreas construídas: área privativa de 222,290100m², área de vagas de garagem vinculadas nº 75 e 76 de 68,040000m², área comum de 167,756562m², perfazendo a área construída de 458,086662m², cabendo-lhe a fração ideal de solo de 0.053203231 e quota de terreno de 139,004082m². Terá ainda direito de uso das seguintes áreas descobertas: terraço privativo de 60,957300m² e recreação comum de 44,208499m². Matrícula nº 104.251 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

ITEM 05 – PREÇO TOTAL: R\$3.100.000,00 (Três milhões e Cem mil Reais).

ITEM 06 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

(i) PARCELADO DIRETO COM O VENDEDOR

ENTRADA: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação da arrematação.

SALDO REMANESCENTE: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), a ser pago em 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 116.666,67 (cento e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias da assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

(ii) CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO - BANCO BRADESCO

ENTRADA: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação da arrematação.

SALDO A FINANCIAR: R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), mediante financiamento imobiliário junto ao Banco Bradesco S/A.

PRAZO PARA CONTRATAÇÃO: O arrematante deverá obter a aprovação cadastral e formalizar o contrato de financiamento no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da arrematação.

CONDIÇÃO ESSENCIAL: A aprovação do crédito dependerá exclusivamente da análise e critérios internos do Banco Bradesco S/A, não cabendo à Vendedora qualquer responsabilidade pela aprovação ou negativa da operação.

(iii) PAGAMENTO MEDIANTE CARTA DE CRÉDITO

Será admitida a utilização de carta de crédito imobiliário para pagamento total ou parcial do saldo da arrematação.

O arrematante deverá efetuar a entrada prevista na modalidade escolhida e apresentar a carta de crédito aprovada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da arrematação.

A liberação dos recursos ficará condicionada à aprovação da operação pelo Banco Bradesco S/A e ao cumprimento das exigências documentais, registrares e contratuais aplicáveis.

Caso o valor da carta de crédito seja inferior ao saldo da arrematação, a diferença deverá ser integralmente complementada pelo arrematante com recursos próprios.

ITEM 07 – DOS ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA APLICÁVEIS:

Os valores ou prestações da unidade contratada serão atualizados desde a data da **assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento, através da aplicação da variação progressiva e acumulada do INCC (quando positivo) – PUBLICADO PELO SINDUSCON-PR e Após a expedição da AVERBAÇÃO DO CVCO – “HABITE-SE” (Certificado de Conclusão de Obra) este índice será substituído pelo IGP-M (FGV), acrescidos de juros de 0,97% ao mês, capitalizados *pró rata die*, até o efetivo pagamento dos valores.**

Assinaturas dos COMPRADORES: _____

ITEM 08 – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO DOS COMPRADORES:

Caso o presente contrato seja firmado fora da sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** terão o prazo improrrogável de 07 (sete) dias corridos para manifestar eventual arrependimento com relação ao presente negócio (sem ônus), a ser formalizado por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, endereçada à **PROMITENTE VENDEDORA**.

Assinaturas dos COMPRADORES: _____

ITEM 09 – DA INTERMEDIÇÃO - CORRETAGEM:

Declaram as partes ter havido intermediação de terceiros, pessoa Física ou Jurídica, na negociação objeto deste.

Assinaturas dos COMPRADORES: _____

ITEM 10 – DA EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL SOBRE O EMPREENDIMENTO:

Ficam cientes e concordam os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** de que para a execução do empreendimento, a **PROMITENTE VENDEDORA** celebrou contrato de financiamento

bancário junto ao Banco Bradesco S/A, o que implicou na necessidade de outorga de garantia, sendo que, para tanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** teve que indicar as unidades do edifício como garantia para o referido financiamento (hipoteca), nos termos da Cláusula 10ª (Décima) do presente contrato.

*** Fica ajustado expressamente que as referidas garantias não afastam a responsabilidade **exclusiva** da **PROMITENTE VENDEDORA** com relação ao pagamento do financiamento, sendo que após a averbação de conclusão da obra, as unidades serão imediatamente liberadas para que os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** possam fazer o seu regular registro de propriedade.

ITEM 11 – DA CONCLUSÃO DA OBRA:

A **PROMITENTE VENDEDORA** informa que o prazo previsto para a conclusão do empreendimento é em **30/06/2026**, sendo que o prazo previsto para a entrega da unidade é de 30 dias após a expedição do CVCO – “HABITE-SE”. Fica ressalvado, porém, que, considerando os longos prazos de produção da construção civil, bem como, a eventual ocorrência de fatos extraordinários e incontroláveis, alheios à vontade das partes contratantes, tal previsão de prazo é meramente estimativa, sendo permitida a prorrogação do citado prazo em até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem que fique caracterizado qualquer inadimplemento contratual por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**.

ITEM 12 – RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR ATRASO DA VENDEDORA

Caso seja constatada a ocorrência de atraso superior ao prazo de tolerância estabelecido no item 12 supra e desde que os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** não tenham dado causa ao atraso, terão os mesmos o direito à resolução do presente contrato, caso em que receberão a devolução da integralidade das parcelas pagas, com a mesma atualização monetária estabelecida no item 08 acima, em até 60 (sessenta) dias após a formalização do desfazimento do contrato, cumulada com a aplicação de uma multa fixa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor histórico até então desembolsado pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

12.1 – DA MULTA COMPENSATÓRIA POR ATRASO:

Em se verificando a hipótese de atraso tratada acima, caso não haja resolução do contrato, fica convencionado que a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá pagar uma multa compensatória definida em 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente pago, por cada mês de atraso, por rata die. Em hipótese alguma, a multa estabelecida no presente subitem poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item 13, que trata da inexecução total da obrigação.

ITEM 13 – DAS CONSEQUÊNCIAS EM CASO DE DISTRATO OU RESOLUÇÃO (POR INICIATIVA OU CULPA DOS COMPRADORES:

Nos exatos termos do artigo 67-A da Lei Federal nº 4.591/1964, alterado pela Lei Federal nº 1.3786/2018, em caso de distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, estes farão jus à restituição das quantias que houver pago à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizadas com base na mesma atualização monetária estabelecida no item 08 acima, **delas deduzidas cumulativamente a integralidade da comissão de corretagem, caso tenha havido, e uma penalidade convencional definida em 45% (quarenta e cinco por cento) sobre o valor total pago**. A devolução estabelecida neste item será realizada em uma única parcela, **em até no máximo 30 (trinta) dias após a expedição do CVCO – “HABITE-SE”**.

Assinaturas dos COMPRADORES: _____

13.1 – Fica ajustado que em função do período em que, eventualmente, tenha sido disponibilizada a unidade imobiliária (posse), responde ainda os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** em caso de darem causa à resolução ou distrato, sem prejuízo do disposto no item 15, pelos seguintes valores:

I – quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II – cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III – valor correspondente à fruição do imóvel (utilização), equivalente à 0,5 (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

IV – demais encargos comprovadamente incidentes sobre o imóvel no período de fruição da posse.

13.2 – Os débitos dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** correspondentes às deduções de que trata o subitem 14.1 poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

13.3 – Os descontos e as retenções de que trata o item 14, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

13.4 – Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se refere o item 14, o valor remanescente devido aos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

13.5 – Não incidirão o disposto no item 14, na hipótese dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** que de causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, **desde que haja a devida anuência do incorporador/PROMITENTE VENDEDORA e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.**

Assinaturas dos COMPRADORES: _____

Curitiba, xx de xxxxxx de 2026.

**LAGO DI COMO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI**
Promitente Vendedora

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Promissário Comprador

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Promissária Compradora

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: