**CONTRATO DE CO-PARTICIPAÇÃO EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

**LOTEAMENTO “ALDEIA DA LAGOA”**

**CONTRATANTE: APEKURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida e sediada na Av. Minas Gerais, 1012, Balneário Nova Tramandaí, Tramandaí, RS., inscrita no CNPJ sob o nº 89.474.795/0001-83, representada por seu sócio-gerente, **DR. AFFONSO PENNA KURY**.

**CONTRATADA: PADILHA E PADILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Fernandes Bastos, 728, sala 03, em Tramandaí, RS., inscrita no CNPJ sob o nº 87.305.413/0001-62, representada por seu sócio-gerente, **LUIZ ALBERTO VERZA DA ROSA**.

**OBJETO:** Têm as partes, antes nomeadas e qualificadas, justo e pactuado entre si, a co-participação em empreendimento imobiliário de loteamento de propriedade do Contratante, de acordo com as cláusulas e condições que a seguir são explicitadas:

**PRIMEIRA: DOS LOTES A VENDA:** O Contratante é um dos legítimos proprietários e possuidores do empreendimento denominado **“NOVA TRAMANDAÍ – ALDEIA DA LAGOA”**, situado em Tramandaí, RS., com registro nº R-1/53.226 no Cartório de Registro de Imóveis de Tramandaí, RS., imóvel sobre o qual não existe servidão ativa ou passiva, ônus real ou qualquer outra restrição ao direito de propriedade ou posse, estando devidamente registrado e legalizado em todas as repartições previstas na forma da lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Pelo presente instrumento, o Contratante pactua com a Contratada a participação do empreendimento imobiliário no loteamento acima referido, para fins de que esta promova à venda de lotes, a administração destas vendas, bem como a execução de obras de urbanização de acordo com os projetos aprovados juntos aos órgãos públicos competentes, dos lotes descritos em relação anexa que fica fazendo parte integrante deste instrumento, bem como a liberação de lotes já vendidos no passado e que sejam objeto de rescisão contratual em data posterior a assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A Contratada obriga-se a manter constante negociação dos lotes objeto deste contrato junto às empresas de venda autorizadas, bem como a Contratante, sob hipótese alguma, manterá mais do que 10% (dez por cento) do total de lotes de sua propriedade como reserva técnica, não disponível para venda.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os preços da tabela de venda, que será rubricada pelas partes, na assinatura do contrato, deverão obedecer a proporcionalidade pelo critério de “frente a fundos” em relação à lagoa, ou seja, os próximos a lagoa valerão mais.

PARÁGRAFO QUARTO: A venda dos lotes será feita com opções de pagamento à vista ou em até 36 (trinta e seis) prestações mensais, sucessivas, corrigidas monetariamente pela variação mensal da Taxa Referencial de Juros –TR- ou outro índice que vier a substituí-lo, escolhido de comum acordo entre as partes, sem a inclusão de obras de urbanização.

PARÁGRAFO QUINTO: Obrigatoriamente haverá o pagamento, a título de taxa de intermediação, do percentual de 10% (dez por cento) do valor total, do qual será destinado diretamente à empresa intermediadora, como pagamento da comissão ou corretagem pela venda do lote, sendo que a referida entrada não integra o montante da receita base para cálculo da participação da Contratada, conforme descrição na cláusula segunda e parágrafo primeiro.

PARÁGRAFO SEXTO: A previsível alteração da tabela de preços de venda de lotes, durante o prazo deste contrato, não prejudicará os negócios já feitos de venda de lotes que derem entrada na sede da Contratada no prazo máximo de sete dias contados da data de subscrição da referida tabela pelas partes.

**SEGUNDA: DA PARTICIPAÇÃO DA CONTRATADA:** A Contratada terá a participação de 50% (cinquenta por cento) na partilha da receita.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Entende-se como receita para o efeito desta cláusula, todos os valores gerados em razão das vendas dos lotes objeto deste instrumento, quer dos contratos, quer dos títulos de crédito já aceitos ou emitidos pelos Promitentes Compradores de lotes, os sinais de negócio, os juros, as multas e as diferenças exigidas a título de correção monetária, quando houverem, com a exceção já prevista no parágrafo quinto da cláusula Primeira.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica determinado que toda e qualquer despesa com publicidade, cobrança, serviços de banco, demais serviços par ao bom andamento da venda de lotes, sua administração e organização do quadro de corretores, será de exclusiva competência e encargo da Contratada.

**TERCEIRA: DO MOVIMENTO DO NUMERÁRIO:** A movimentação do numerário originado das vendas de lotes será realizada, obedecendo-se o que segue:

I – As notas promissórias, emitidas pelo Promitente Comprador de lote a favor do Contratante, serão colocadas em cobrança bancária pela Contratada, a qual, também por este instrumento, está autorizada a dar endosso ao banco arrecadador para fins de suas cobranças, por meio de borderôs competentes, cuja cópia, após recebida do banco, será entregue ao Contratante pela Contratada;

II – Após efetuada a cobrança das notas promissórias, o banco creditará o valor da cobrança na conta vinculada, acrescidos de juros de mora e correções, em havendo-os;

III – Semanalmente, o banco transferirá o saldo da conta vinculada, na conformidade da estrutura fixada nesta cláusula, para as contas de livre movimento de cada uma das partes contratantes, dando assim formal e cabal integralização do pagamento das participações na receita das partes contratantes, conforme o ajustado nesse instrumento;

IV – Ambas as partes, de posse dos demonstrativos da conta bancária vinculada e de livre movimentação, terão a suficiente comprovação do pagamento e do respectivo recebimento e, por integração de tais demonstrativos com os borderôs de cobrança digitados no item I desta cláusula e com os relatórios periódicos de desenvolvimento das vendas prestados pela contratada, poder-se-à ter completa documentação contábil e administrativa para ambas as partes.

V – Caso se utilize o sistema “DOC” para cobrança através de carnês, o critério de distribuição da receita mantêm-se rigorosamente o mesmo, descrito nos itens acima.

VI – A conta vinculada de que trata o presente artigo será aberta no Banrisul S/A Ag. Tramandaí.

VII – O saque, em relação aos valores levantados, importará quitação recíproca, ressalvada a hipótese de equívoco constatado posteriormente por qualquer das partes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o fato ocorrido.

**QUARTA – DO MODO DE EXECUÇÃO DO NEGÓCIO:** Em consequência da venda de lote efetuada pela Contratada, será confeccionado e emitido imediatamente pelas mesmas o respectivo Contrato de Promessa de Compra e Venda, que deverá ser assinado pelo Contratante e pela Contratada, esta como “Anuente”, no prazo máximo de sete dias contados da proposta. Na mesma oportunidade da emissão do contrato, o Promitente Comprador de lote emitirá em favor do Contratante tantas notas promissórias quantas prestações corresponder à compra, as quais a Contratada endossará ao banco cobrador, por procuração específica dada pela Contratante, neste instrumento, conforme o item I da cláusula terceira, entregando-as ao mesmo banco no prazo máximo de sete dias. Caso seja adotado o sistema de cobrança por carnês, o Promitente Comprador emitirá nota promissória caução, a qual dará garantia total ao seu débito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No contrato de promessa de compra e venda entre o Promitente Comprador e o Contratante, cujo modelo fica fazendo parte integrante deste instrumento, deverá constar cláusula específica autorizando a Contratada realizar as obras de urbanização exigidas pela municipalidade e/ou outros órgãos públicos competentes e cobrar seus custos do Promitente Comprador dos lotes de acordo com a tabela vigente da AELLC – Associação dos Empreendedores de Loteamentos do Litoral Centro – à época da cobrança e efetivo pagamento, já incluso neste valor o percentual de 20% (vinte por cento) como taxa de administração da execução das obras, sendo toda esta receita exclusiva da Contratada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No contrato de Promessa de Compra e Venda acima digitado, também deverá constar cláusula específica, relativamente aos direitos da Contratada quanto às obras de urbanização por ela executada, sobre rescisões de contratos, por inadimplência do comprador de lote, por duplicata ou outro título de crédito referente às obras de urbanização de sua responsabilidade.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A gestão administrativa da carteira comercial a cargo da Contratada, compreenderá, além do já explicitado neste contrato, as seguintes responsabilidades:

a – a venda e o controle da venda de lotes, a triagem dos promitentes compradores junto ao Serviço de Proteção de Crédito – SPC -, a legalização dos Contratos de Promessa e Compra e Venda, das eventuais cessões e transferências de tais contratos, submetendo-as á assinatura do representante da Contratante, entregando-lhe uma via de cada qual, após os respectivos atos;

b – o controle da cobrança das prestações devidas pelos Promitentes Compradores dos lotes, de sua pontualidade e das medidas cabíveis, inclusive judiciais, se necessário e conveniente, em caso de mora, ficando estabelecido desde já que no atraso superior a 90 (noventa) dias por parte do Promitente Comprador, a Contratada solicitará a rescisão sumária do mesmo, no prazo mais curto possível, recolocando o lote à venda após efetivada a rescisão.

c – a apresentação ao Contratante, até 30 dias de cada mês, de um relatório relativo às vendas do mês anterior, recebimentos e demais providências concernentes ao loteamento efetivadas no mês anterior. Juntamente com tais relatórios serão fornecidas informações sistemáticas, por computador relativas aos recebimentos efetuados, cadastro geral de lotes vendidos, posição estimativa dos recebimentos previstos para os meses subsequentes. O Contratante, pessoalmente ou através de preposto devidamente credenciados, terá livre acesso aos documentos em que basearam tais relatórios, a fim de efetuar as conferências e auditorias que lhe pareçam necessárias.

d – a responsabilidade com os funcionários da Contratada ou corretores, estes autônomos ou empregados, que trabalham direta ou indiretamente no empreendimento, será da Contratada, tanto no que tange ao pagamento de salários e direitos sociais ou eventuais enquadramentos destes pela Justiça do Trabalho e outro Justiça.

PARÁGRAFO QUARTO: No caso de venda em duplicidade de um mesmo lote, a Contratada assumirá junto ao prejudicado a indenização do mesmo, cabendo, porém, ao Contratante, a devolução de eventuais quantias recebidas indevidamente neste caso.

PARÁGRAFO QUINTO: Qualquer importância a ser devolvida para o cliente, seja por imposição legal ou acordo entre todas as partes envolvidas, será suportada pela Contratada e pela Contratante, em partes iguais, exceto a devolução de comissão de intermediação, responsabilidade exclusiva da empresa de vendas, fiscalizada pela Contratada.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso a Contratante tenha realizado vendas anteriores a este contrato, desde já autoriza a Contratada a acolher propostas destes compradores no sentido de substituir os referidos lotes que tenham adquirido, por lote melhor localizado e que tenha cronograma de obras de urbanização programado para data de menor prazo que dos lotes originais. O lote objeto da referida troca, a ser entregue pelo comprador, deverá sofrer depreciação obrigatória de 70% (setenta por cento) da tabela vigente na época da transação, incluindo comissão de intermediação.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A Contratante, caso venha a retomar e/ou adquirir lotes de terceiros, fica obrigada a colocar estes lotes no esquema normal de vendas, de acordo com a tabela vigente na época.

**QUINTA: DA URBANIZAÇÃO DE LOTES:** Caberá à Contratada a responsabilidade exclusiva de efetuar a urbanização dos lotes por ela vendidos, de acordo com as exigências dos projetos existentes e relativos ao loteamento, a serem fornecidos obrigatoriamente pelo Contratante dentro dos padrões e normais definidas pelo Poder Público, entregando ao final a urbanização executada à Prefeitura Municipal, substituindo, assim, formal e economicamente a responsabilidade inicial e legal do Contratante sobre os lotes que forem vendidos por força deste contrato, tão-somente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nos casos de rescisões de lotes motivados pela cobrança de urbanização em que as prestações referentes às vendas dos lotes estiverem totalmente quitados, os referidos lotes serão revertidos exclusivamente à Contratada como indenização pelas obras de urbanização executadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ao final de cada etapa completa de urbanização, o Contratante pagará à Contratada, dentro de critério especial definido neste instrumento, a urbanização executada em todos os lotes remanescentes desta etapa, na data de término da mesma.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O critério para pagamento das urbanizações executadas pela Contratada, em que o Contratante é responsável pelo pagamento, assim definido no parágrafo anterior da presente cláusula, será o seguinte:

- para cada conjunto de dois lotes urbanizados, será pago pela Contratante à Contratada, por dação em pagamento, a razão de um lote, a título de urbanização, isto é, de cada dois lotes urbanizados, um fica com a Contratada.

- os lotes dados em dação em pagamento, definido neste parágrafo, serão entregues, livres de ônus e com escritura por conta da Contratada.

- o lote dado em dação em pagamento será o da quadra objeto da urbanização ou o mais próximo.

- com relação aos lotes não urbanizados, nenhuma participação caberá à Contratada.

PARÁGRAFO QUARTO: Quando a Contratada empreitar com terceiros obras de urbanização, deverá atender princípios organizacionais de compatibilidade, de segurança empresarial, de probidade, de qualidade técnica normalizadas e de obediência às leis e regulamentos, especialmente quanto às responsabilidades fiscais, trabalhistas e previdenciárias, destacando e identificando a responsabilidade da empresa contratada nestes aspectos e efetivando rigorosa fiscalização dos cumprimentos das mesmas, ficando, não obstante o acima relatada, com o compromisso de encaminhar relatório periodicamente sobre o andamento das obras.

PARÁGRAFO QUINTO: Se, concluído o prazo do contrato, a totalidade das obras de urbanização dos lotes vendidos não estiverem concluídas, a Contratada terá o prazo de 24 meses para concluí-las, que poderá ser prorrogado no caso de impedimentos por manifesta força maior.

PARÁGRAFO SEXTO: A Contratada fica responsável pela urbanização dos lotes que colocar a venda, administrando o direcionamento destas vendas, visando alienar no mínimo 70% (setenta por cento) de cada quadra, viabilizando a execução das obras de urbanização necessárias no empreendimento, ficando obrigada a iniciar as obras no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o fechamento de cada quadra vendida, dentro dos critérios acima relatados.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O Contratante, como também tem o objeto social de intermediar imóveis, fica desde já autorizado, durante o prazo de vigência deste contrato, a ser uma das empresas de venda, sujeitando-se as regras normalmente fixadas pela Contratada.

**SEXTA – DA PUBLICIDADE DO EMPREENDIMENTO:** A publicidade do empreendimento é de inteira competência, responsabilidade, decisão e ônus da Contratada.

**SÉTIMA – DAS AUTORIZAÇÕES:** Como a administração do empreendimento objeto deste contrato será de total responsabilidade e competência da Contratada, cabe ao Contratante fornecer a ela, as procurações, autorizações e documentos que se tornarem necessários, tendo em vista os objetivos deste negócio e as exigências do Poder Público e pessoas e entidades privadas que de qualquer forma tiverem relação com a atividade de urbanização e vendas dos lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As procurações e autorizações a serem outorgadas pelo Contratante acima referidas não poderão ser revogadas enquanto estiver em vigência o presente contrato, bem como suas prorrogações, salvo em caso de falta de cumprimento de obrigação contratual ou legal por parte da Contratada, ou evidenciada má gestão de parte desta última que possa comprometer o empreendimento. Por outro lado, se o Contratante deixar de fornecer esses mandatos ou autorizações já mencionados, ou revogar sem justa causa poderás já conferidos, reputar-se-ão suspensos todos os prazos do contrato, com relação às obrigações a serem cumpridas pela Contratada e apuradas as respectivas responsabilidades.

**OITAVA – DO PRAZO DA VINCULAÇÃO:** O prazo de vigência deste pacto é de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura deste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Findo o prazo, caso não seja prorrogado, rescinde-se o contrato de pleno direito, assegurando-se à Contratada direito de receber seus créditos vincendos com relação aos contratos de lotes vendidos, de conformidade com as proporções asseguradas neste contrato, e, da mesma forma, obriga-se a manter em sua administração sobre este resíduo até a realização total.

**NONA – DA EQUIPARAÇÃO DAS PARTES:** Na resolução dos impasses e divergências que puderem ocorrer entre as partes, além de outros fatores será sempre levado em consideração que a Contratada realmente participa do negócio imobiliário com o risco que assume de urbanizar, por sua conta, o empreendimento, administrá-lo e suportar todas as despesas, conforme descrito no parágrafo segundo da cláusula segunda. Ela será, pois, considerada como co-participante do negócio.

**DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL:**  A parte que se sentir prejudicada por qualquer omissão, mora ou inadimplemento da outra, poderá notificar a inadimplente, através do Cartório extrajudicial ou judicial, para que no prazo de 30 (trinta) dias cumpra sua obrigação. Não atendida a notificação, poderá a parte prejudicada, a seu exclusivo critério, dar o presente contrato por rescindido e haver perdas e danos da parte culpada.

Considera-se causa justa para a rescisão do presente contrato:

1. tornar-se a Contratada insolvente ou falida;
2. à parte que comprometer, por algum motivo, a realização das obras de urbanização de conformidade com os projetos e compromissos outros assumidos;
3. contratar e não suprimir subsidiariamente para a execução das obras pessoas físicas ou jurídicas sem a necessária envergadura técnica e financeira, para fazer frente aos compromissos, inclusive de ordem fiscal, trabalhista e previdenciária;
4. desrespeito às condições de venda de lotes e distribuição da receita;
5. infração aos compromissos assumidos no presente contrato que possam causar danos à outra parte;
6. caso o Contratante provoque por sua exclusiva culpa qualquer impedimento quanto a plena comercialização e/ou urbanização dos lotes;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: De outro lado, a Contratada poderá declarar rescindido o presente contrato, se lhe aprouver, no caso de o Contratante obstar sem justa causa à execução do empreendimento, pleiteando as indenizações cabíveis, de conformidade com o descrito neste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No prazo de sua vigência, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando às partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, salvo comum acordo entre as partes.

E por estarem de perfeito acordo, elegendo o foro da Comarca de Tramandaí com expressa renúncia de qualquer outro, para as ações que se relacionarem com o presente contrato, assinam-no em 03 vias de igual teor e forma perante as duas testemunhas firmatórios deste.

Tramandaí, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_

CONTRATANTE:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CONTRATADA:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_