

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DO DIREITO DE INTEGRAR A ESTRUTURA
TÉCNICA DO SHOPPING FEIRA DE SANTANA**

1 - CEDENTE:

Razão Social:	CONCESSIONARIA FEIRA POPULAR S/A.		
CNPJ:	23.277.925/0001-80		
Endereço Sede:	Rua Doutor Olímpio Vital Constant, s/n, Box A078, Centro		
Cidade/Estado:	Feira de Santana/BA	CEP:	44.002-625
Telefone:	(37) 9294-0123	E-mail:	contabilidadesp@fundacaodoimo.org

2 - CESSIONÁRIO:

Razão Social:			
CNPJ:			
Endereço Sede:			
Cidade:		Estado / CEP:	
Telefone:		E-mail:	

NESTE ATO, REPRESENTADA POR:

Nome:			
Nacionalidade:		Estado Civil:	
Profissão:		CPF:	
Identidade:		Órgão Exp.:	
Endereço:			
Cidade:		Estado / CEP:	

3- PREÇO:

Valor:		Por extenso:	
---------------	--	---------------------	--

4 - REAJUSTE:

Mês base:	
a)	ÍNDICE DE REAJUSTE: Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
b)	ÍNDICES DE REAJUSTES SUBSTITUTIVOS: Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; Índice de Preços ao Consumidor (IPC), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5 - FORMA DE PAGAMENTO:

5.1. As partes convencionam que o preço da taxa de reserva da locação perfaz o importe de **R\$xxxxxxxxxxxxxxxxxx (por extenso)**.

5.2. O valor mencionado em 6.1. será pago da seguinte forma:

5.2.1. **R\$xxxxxxxxxx (por extenso)** será pago em X (por extenso) parcelas mensais e sucessivas, mediante a liquidação de boleto bancário emitido pelo **CIRCUITO DAS COMPRAS FEIRA DE SANTANA**.

Parcela	Data do pagamento	Valor
<u>TOTAL</u>		

5.2.2. R\$xxxxxxxx (por extenso) será pago em X (por extenso) parcelas mensais e sucessivas, diretamente à consultora MY SHIODA ME., conforme previsto no Contrato de Prestação de Serviços – Prospecção e Intermediação de Negócios Imobiliários, firmado em 09 de abril de 2019, entre a Concessionária Feira Popular S/A. e a consultora supramencionada, consoante forma de pagamento avençada no Anexo I deste instrumento.

Parcela	Data do pagamento	Valor
<u>TOTAL</u>		

6 – ESPECIFICAÇÕES DA LOJA DE USO COMERCIAL (LUC):

<p>LUC Nº: XXXX ÁREA TOTAL APROXIMADA: XXXXm² (por extenso). PISO: XXX DENOMINAÇÃO DA LOJA: XXXXXXXX ENDEREÇO:XXXXXXXXXX</p>

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justas e acertadas **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DO DIREITO DE INTERGRAR A ESTRUTURA TÉCNICA DO CIRCUITO DAS COMPRAS FEIRA DE SANTANA**, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo pactuadas.

<u>CLÁUSULA PRIMEIRA – ESTRUTURA TÉCNICA</u>

1.1 A **CEDENTE** construiu o Shopping, contemplando a estrutura técnica comercial e operacional necessária à implantação e desenvolvimento de um empreendimento compatível com os investimentos e o padrão construtivo e mercadológico planejados.

1.2 A gestão do Shopping foi idealizada para funcionar de acordo com os critérios comerciais e administrativos que a **CEDENTE** entender mais adequados ao porte do empreendimento e ao seu público alvo, objetivando estimular as vendas de todas as operações nele instaladas, bem como fortalecer e promover sua imagem como centro de consumo.

1.3 A área interna do Shopping foi projetada para ser dividida em unidades e espaços comerciais, cabendo à **CEDENTE**, a seu exclusivo critério, identificar os ramos de atividades que deverão existir no Shopping, aqueles que deverão ser agrupados ou separados, o número de operações em cada um deles e os seus operadores, sempre visando à otimização da infraestrutura e atualizações do *tenant mix*.

1.4 O **CESSIONÁRIO** reconhece a qualidade da concepção, da construção e da tecnologia empregada pela **CEDENTE** na criação de um centro de compras que busca congrega, num mesmo local, diversas atividades empresariais e oferecer ao consumidor conforto segurança e estímulo, facilitando-lhe a aquisição das mercadorias e dos serviços ofertados.

1.5 Compete à **CEDENTE** disponibilizar ao **CESSIONÁRIO** a estrutura técnica do Shopping, cabendo ao **CESSIONÁRIO** em contrapartida, na qualidade de locatário da LUC, pagar o preço.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. O objeto deste contrato é a cessão que a **CEDENTE** faz ao **CESSIONÁRIO** do direito de participar e integrar a estrutura técnica do Shopping enquanto permanecer em vigor o Contrato Atípico de Locação da LUC que firmaram nesta data.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 O **CESSIONÁRIO** pagará o **PREÇO** diretamente à **CEDENTE**, ou a quem e onde este indicar, observada a **FORMA DE PAGAMENTO**.

3.2 O **PREÇO** é integralmente devido independentemente do tempo de permanência do **CESSIONÁRIO** no Shopping, pois a **CEDENTE** encerrou a sua obrigação ao disponibilizar a estrutura técnica do Shopping, remanescendo apenas a obrigação do **CESSIONÁRIO** de efetuar o pagamento do **PREÇO**.

3.3 O **CESSIONÁRIO** poderá efetuar o pagamento antecipado de todo o saldo remanescente ou a amortização excepcional de uma ou mais parcelas, desde que os valores sejam devidamente corrigidos pelo **ÍNDICE DE REAJUSTE** a partir do **MÊS**, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento.

3.4 A quitação de qualquer parcela do **PREÇO** paga em cheque será automaticamente condicionada e vinculada à compensação e pagamento do título pelos respectivo Banco sacado.

3.5 A **CEDENTE** se reserva o direito de livremente, ceder, transferir ou caucionar os seus créditos decorrentes do contrato, sem que para isso necessite de autorização prévia do **CESSIONÁRIO**, que não poderá se opor sob qualquer fundamento.

3.6 O **CESSIONÁRIO** não poderá, em qualquer tempo ou sob qualquer pretexto, pretender a restituição parcial ou total do **PREÇO** pago por força deste contrato com base no desfazimento deste

ou de qualquer dos demais contratos e atos coligados celebrados entre as partes, pois reconhece que as obrigações assumidas pela **CEDENTE** foram integralmente cumpridas.

3.7 A posse pelo **CESSIONÁRIO** de todos os títulos por ele emitidos devidamente quitados junto à **CEDENTE**, valerá como prova de cumprimento das obrigações por ele assumidas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1 Para preservar o equilíbrio contratual, todos os valores fixados em Real neste Contrato serão reajustados anualmente em função da variação positiva do **ÍNDICE DE REAJUSTE** apurada no período do **MÊS BASE**.

4.2 Caso seja legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor, todos os valores fixados em Real neste Contrato passarão automaticamente a serem reajustados na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3 Tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, na hipótese de periodicidade de reajuste passar a ser mensal, será adotado para reajustamento de todos os valores fixados em Real neste contrato o **ÍNDICE DE REAJUSTE** correspondente ao mês anterior ao **MÊS BASE**.

4.4 Na hipótese do **ÍNDICE DE REAJUSTE** tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído por um dos **ÍNDICES DE REAJUSTE SUBSTITUTIVOS**, obedecida a ordem em que foram relacionados ou, caso nenhum deles possa ser utilizado, por outro escolhido pela **CEDENTE** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO

6.1 Esta promessa de cessão assegura ao **CESSIONÁRIO** o direito de participar e integrar a estrutura técnica do Shopping exclusivamente e enquanto estiver cumprindo todas as obrigações assumidas neste instrumento e no **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e em seus documentos integrantes e complementares.

6.2 A rescisão do contrato atípico de locação, independentemente de motivo, da forma e da época, constituirá automaticamente o **CESSIONÁRIO** em mora e tornará imediatamente exigível a totalidade do saldo devedor remanescente do **PREÇO**, devidamente corrigido, sendo dispensado o envio de qualquer aviso ou notificação prévia.

6.3 O inadimplemento ou impontualidade no pagamento de qualquer parcela do **PREÇO** tornará, independentemente de aviso ou notificação, imediatamente exigível a totalidade do saldo devedor remanescente, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês e multa

de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito pelo ÍNDICE a partir da data de assinatura deste instrumento até a data de seu efetivo pagamento.

6.4 O **CESSIONÁRIO** inadimplente que não regularizar a sua situação em prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias de atraso, contadas da data do vencimento de origem, poderá vir a ter, a critério da **CEDENTE**, após notificação, o espaço, box, loja ou quiosque lacrado pela própria **CEDENTE** com a retirada da mercadoria existente no local e o seu encaminhamento para depósito específico. Ainda, ultrapassadas 48 (quarenta e oito) horas após o lacre do espaço, box, loja ou quiosque e não sendo o débito integralmente quitado, o contrato de locação estará automaticamente rescindido de pleno direito e o espaço será liberado para nova locação, observando-se que o **CESSIONÁRIO** de espaço, box, loja ou quiosque inadimplente terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do lacre, para retirar a mercadoria que estiver no depósito, sob pena de ser doada a instituição de caridade, sendo-lhe cobrado de todo caso os custos do lacre, da retirada, do transporte e do depósito da mercadoria, sem que seja devido ao **CESSIONÁRIO** qualquer direito a indenização de multa, ressarcimento, perdas e danos, a que título for.

6.5 Caso a **CEDENTE** recorra à cobrança judicial ou extrajudicial do saldo devedor remanescente, além das sanções previstas no subitem precedente, o **CESSIONÁRIO** arcará com o pagamento das despesas e custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento) do valor total do débito.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7.1 As partes elegem o foro da comarca de Feira de Santana/BA, onde está situado o Shopping, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato e dos Documentos Complementares, renunciando a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Feira de Santana/BA, XX de XX de 2019.

CONCESSIONARIA FEIRA POPULAR S/A.

CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: