**INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO E OUTRAS AVENÇAS**

1. **PARTES:**

**NEVEST 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o número 57.584.801/0001-69, sediada na Avenida Anita Garibaldi, nº 1211, Ed. Central Pinheiro, sala 901, Ondina, CEP: 40170-130, Salvador, Bahia, com contato social arquivado na Junta Comercial do Estado da Bahia em 07/10/2024, sob NIRE 29206340961, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, a seguir denominada “MUTUÁRIA”; e

[nome1], [nac1], [ec1], [prof1], inscrito no CPF sob o nº [cpf1], portador da carteira de identidade nº [rg1], residente e domiciliado na [end1], Tel. +[tel1], endereço eletrônico: [email1] (PRIMEIRO MUTUANTE) e [nome2], [nac2], [ec2], [prof2], inscrita no CPF sob o nº [cpf2], portadora da carteira de identidade nº [rg2], residente e domiciliada na [end2], Tel. +[tel2], endereço eletrônico: [email2] (SEGUNDO MUTUANTE), independentemente, de gênero e/ou de número de pessoas, ora denominados como MUTUANTE.

*Tendo se qualificado solteiro, divorciado ou viúvo, o MUTUANTE acima qualificado declara, sob exclusiva responsabilidade, que não vive sob o regime de união estável, previsto no artigo 1.723 do Código Civil e demais diplomas legais aplicáveis.*

MUTUÁRIA e MUTUANTE, acima qualificadas, quando referidas conjuntamente, denominadas “Partes”,

1. **CONSIDERANDO:**
2. Que a MUTUÁRIA atua no mercado imobiliário, com o desenvolvimento de projetos, incorporação de empreendimentos e geração de oportunidades no setor e pretende desenvolver um Empreendimento imobiliário residencial, a ser implementado na Rua Barão de Itapoan, nº 108, Barra, Salvador/BA (“**Empreendimento**”), em fase de licenciamento perante o Município de Salvador e demais órgãos competentes e, ainda pendente o registro da incorporação imobiliária perante o Ofício de Registro de Imóveis competente (1º Ofício);
3. Que o MUTUANTE conhece o projeto do Empreendimento, é conhecedor do mercado imobiliário e tem interesse no Empreendimento, caso a incorporação venha a ser efetivamente concretizada;
4. Que o MUTUANTE tem ciência da atual situação do Empreendimento, sabendo que as especificações do Empreendimento estão sujeitas a alterações por parte da MUTUÁRIA, bem como sua efetiva implantação está condicionada ao registro da incorporação imobiliária, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador;
5. Que a MUTUÁRIA receberá recursos financeiro do MUTUANTE (“Mútuo”) através do presente Contrato, comprometendo-se a utilizar o Mútuo exclusivamente para o pagamento de despesas necessárias à consecução do Empreendimento;
6. Que o prazo de lançamento do Empreendimento está previsto para ocorrer em até 60 (sessenta) dias da data do Registro de Incorporação Imobiliária do Empreendimento; e
7. Por fim, que o MUTUANTE manifestou o interesse, desde já, de receber como forma de pagamento do Mútuo objeto desse Contrato, fração ideal do Empreendimento;

RESOLVEM as Partes, portanto, firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE MÚTUO E OUTRAS AVENÇAS (“**Instrumento**”), o que fazem nos termos dos *considerandos* supra e das cláusulas a seguir.

1. **CLÁUSULAS**:
2. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO MÚTUO**
   1. O presente Contrato tem como objeto o empréstimo pelo MUTUANTE, à MUTUÁRIA da importância de R$ [preço] ([preçoext]) ("Mútuo"), que será liberado pelo MUTUANTE à MUTUÁRIA, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o PRIMEIRO MUTUANTE e de 50% (cinquenta por cento), para o SEGUNDO MUTUANTE de forma parcelada, conforme cronograma abaixo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **#** | **Valor** | **Data do desembolso** |
| 1 | R$ \*\*\* | 05/03/2025 |
| 2 | R$ \*\*\* | 05/04/2025 |
| 3 | R$ \*\*\* | 05/05/2025 |
| 4 | R$ \*\*\* | 05/06/2025 |
| 5 | R$ \*\*\* | 05/07/2025 |
| 6 | R$ \*\*\* | 05/08/2025 |

* + 1. O valor das parcelas fixadas no item anterior será corrigido mensalmente pelo INCC-DI (variação positiva), adotando-se a variação ocorrida entre dois meses anteriores ao da assinatura do presente instrumento, e dois meses anteriores a data de pagamento de cada parcela.
    2. A data base do presente contrato, para todos os efeitos legais, inclusive e especialmente para apuração e aferição de valores e reajustamentos respectivos, é o dia primeiro do mês de sua celebração, salvo disposição contrária aqui expressa.

1.2. Os aportes do Mútuo pelo MUTUANTE, em favor da MUTUÁRIA, conforme os prazos e valores fixados no item 1.1 e, observada a correção monetária fixada no item 1.1.1, deverão ser realizados, mediante **boletos bancários** a serem entregues pela MUTÁRIA ao MUTUANTE, servindo como recibo da efetivação dos aportes os comprovantes de transferência, desde que efetivadas as respectivas compensações bancárias. Exceto o aporte do sinal, que deverá ser realizado através de transferência bancária para a conta da MUTUÁRIA, cujos dados são: **Banco Santander; Agência 4682; Conta Corrente 13010401-4,** servindo o comprovante de transferência, desde que efetivada a compensação, como recibo da efetivação do aporte;

1.3. No caso de atraso ou falta de aporte de qualquer uma das parcelas indicadas na tabela do item 1.1, ficam ajustadas entre as partes as seguintes estipulações:

* + 1. A falta do aporte de qualquer parcela indicadas na tabela do item 1.1, no respectivo vencimento, sujeitará o MUTUANTE ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês aplicados dia a dia (*pro rata die*) sobre o valor da parcela em atraso e de uma multa moratória desde logo fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, até a data da efetiva realização do aporte, pelo MUTUANTE em favor da MUTÁRIA, da totalidade dos aportes em atraso.
    2. Uma vez ocorrendo atraso ou falta de aporte das parcelas indicadas na tabela do item 1.1, a MUTUÁRIA poderá interpelar/notificar o MUTUANTE, judicialmente ou extrajudicialmente, para que pague, no prazo de 15 (quinze) dias, as parcelas vencidas corrigidas monetariamente e com os acréscimos de juros, multa e custas, sob pena de aplicação da disposição do item 5.2 deste Instrumento.

1. **CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO**

* 1. O Empreendimento será desenvolvido sob o regime de incorporação imobiliária, logo, será submetido às regras da Lei nº 4.591/1964, estando a sua implantação condicionada, dentre outros, ao registro da Incorporação Imobiliária, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, podendo a MUTUÁRIA, enquanto incorporadora.

2.2. A MUTUÁRIA estima que as obras para a construção do Empreendimentoterão início em até 12 (doze) meses após o lançamento do empreendimento.

* 1. A construção do Empreendimento se dará sob responsabilidade exclusiva da MUTUÁRIA, na qualidade de Incorporadora nos termos da lei para o cumprimento de todas as obrigações inerentes, sem quaisquer despesas, ônus, responsabilidades, encargos ou obrigações pelas referidas construções ao MUTUANTE, que também não responde pelo risco do Empreendimento.

1. **CLÁUSULA TERCEIRA – DA QUITAÇÃO DO MÚTUO, MEDIANTE DAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA DO EMPREENDIMENTO**

3.1. Acordam as partes que a quitação do mútuo objeto deste Contrato se dará, mediante dação da futura Unidade Autônoma de nº [unidade], de tipologia [tipo], com [metro] m² ([metrext] metros quadrados) de área privativa, do Empreendimento, em pagamento ao MUTUANTE, que, desde já, declara expressamente anuir em receber o valor mutuado dessa forma. Eventual alteração de área privativa, entretanto, não poderá ser superior a 5% (cinco por cento) da área privativa supra referida, sob pena do MUTUANTE preferir a restituição do Mútuo nos termos do **item 4.1**.

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

Visto do MUTUANTE

* + 1. O valor total e histórico do Mútuo, conforme indicado no item 1.1, será lançado no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Futura e Outras Avenças (“Promessa de Compra e Venda”), como preço da unidade, integralmente quitado.
  1. Em até 60 (sessenta) dias corridos, contados do registro da incorporação imobiliária do empreendimento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, as partes celebrarão os devidos instrumentos de promessa de compra e venda da(s) fração(ções) ideal(is) objeto deste Contrato, com seus respectivos preços quitados.

1. **CLÁUSULA QUARTA – DA HIPÓTESE DE RESTITUIÇÃO**
   1. Se, e somente se, o lançamento do Empreendimento não ocorrer até a data indicada no item 4.2., poderá o MUTUANTE exigir a restituição do valor mutuado, em dinheiro, conforme disposto no item 5.1, abaixo.
   2. A restituição do valor mutuado referido na Cláusula Primeira, far-se-á no prazo de até 60 (sessenta) dias da data da comunicação da MUTUANTE acerca da impossibilidade da concepção do Empreendimento, conforme item 4.1. A restituição do valor mutuado não poderá ser exigida antes do vencimento deste prazo e somente será feita em dinheiro na ocorrência da hipótese do **item 4.1.**

1. **CLÁUSULA QUINTA – DA INADIMPLÊNCIA**
   1. Em caso de não consecução do Empreendimento, em razão da não obtenção do registro da incorporação imobiliária do empreendimento, a MUTUÁRIA terá a obrigação de restituir o valor mutuado, no prazo indicado no **item 4.2**. Nesta hipótese o valor será corrigido pelo INCC-DI (variação positiva), adotando-se a variação ocorrida entre dois meses anteriores ao da assinatura do presente instrumento, e dois meses anteriores a data da restituição, devendo a restituição ocorrer no prazo de até60 (sessenta) dias contados da data da comunicação da desistência de implementação do Empreendimento, pela MUTÁRIA ao MUTUANTE ou do termo final do prazo indicado no item 2.1, o que ocorrer primeiro. A restituição do valor mutuado não poderá ser exigida antes do vencimento deste prazo.
   2. Na hipótese de o MUTUANTE se manter inadimplente mesmo após o prazo de 15 (quinze) dias indicados no item 1.3.2. acima, estará configurado o inadimplemento contratual absoluto do MUTUANTE, podendo a MUTUÁRIA resolver este contrato de pleno direito, ficando a MUTUÁRIA desobrigada de firmar a Promessa de Compra e Venda com o MUTUANTE. Nesta hipótese, a unidade autônoma, indicada no **item 3.1**, ficará, automaticamente, liberada para venda a terceiros e, o MUTUANTE será restituído do Mútuo, efetivamente, liberado até a data da resolução, sem acréscimo monetário, na proporção paga por cada MUTUANTE, deduzida a cláusula penal de 20% (vinte por cento) sobre o valor do Mútuo efetivamente liberado em favor da MUTUÁRIA até a data da resolução.

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

Visto do MUTUANTE

1. **CLÁUSULA SEXTA – DAS NOTIFICAÇÕES**
   1. Todas as comunicações e notificações relativas a este Contrato, serão efetuadas por escrito e enviadas mediante comunicação eletrônica, e deverão ser endereçados às Partes contratantes, na pessoa de seus representantes, abaixo, indicados:

(a) MUTUÁRIA: NEVEST 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

End.: Avenida Anita Garibaldi, nº 1211, Ed. Central Pinheiro, sala 901, CEP: 40170-130, Ondina, Salvador, Bahia.

E-mail: [relacionamento@bluebaysa.com.br](mailto:relacionamento@bluebaysa.com.br)

(b) PRIMEIRO MUTUANTE: [nome1]

End.: [end1]

E-mail: [email1]

(c) SEGUNDO MUTUANTE: [nome2]

End.: [end2]

E-mail: [email2]

1. **CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONFIDENCIALIDADE**
   1. As Partes comprometem-se a tratar e salvaguardar como privadas e confidenciais todas as informações relativas à negociação objeto deste instrumento, incluindo, sem limitar, a existência deste Contrato, e a não as divulgar a terceiros sem o consentimento expresso de todas as Partes.
   2. Para os fins deste Contrato, Informação Confidencial significa toda e qualquer informação, documento, correspondência, respostas a questionamentos ou quaisquer outras informações prestadas de uma pessoa para outra no âmbito deste Contrato, independentemente de sua forma (seja escrita, verbal ou de outro modo) ou natureza.
   3. As Partes declaram que sempre guardarão na execução deste Contrato os princípios da probidade e da boa-fé, presentes também, tanto na sua negociação, quanto na sua celebração.
2. **CLÁUSULA OITAVA – DA VEDAÇÃO À CESSÃO**
   1. Durante o período de vigência deste Contrato não será admitida a cessão, transferência ou sub-rogação da posição contratual de qualquer das Partes à terceiros, ficando expressamente vedada a cessão de débito ou crédito do Mútuo objeto deste Contrato, bem como dos direitos de conversão da Unidade Autônoma futura em pagamento do Mútuo, em favor de terceiro, exceto se a cessão ocorrer mediante prévia e expressa anuência de todas as Partes signatárias.
3. **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. O presente Instrumento é celebrado em caráter irretratável e irrevogável, sem direito de arrependimento, nos termos da legislação vigente; obrigando-se as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todas as cláusulas nele convencionadas, que são exigíveis independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
   2. Qualquer alteração, modificação ou aditamento deste Contrato somente será admitido se celebrado por meio de documento escrito, assinado pelas Partes.
   3. As Partes elegem a comarca de Salvador/BA, excluído qualquer outro, como foro competente para a propositura de eventuais medidas judiciais relacionadas aos direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento.
   4. Na hipótese de haver mais de um MUTUANTE, ainda que eles sejam cônjuges entre si, serão solidários nas obrigações assumidas neste Contrato.

E, por assim estarem justas e contratadas, todos firmam o presente instrumento, se de forma eletrônica, em 01 (uma) via eletrônica e, se de forma física, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas infrafirmadas.

Salvador/BA, [data].

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  NEVEST 71 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  **MUTUÁRIA** | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [nome1]  **PRIMEIRO MUTUANTE** | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [nome2]  **SEGUNDO MUTUANTE** | | |
| **TESTEMUNHAS:** | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Ana Carolina Sarmento Lisboa  CPF: 013.334.495-93 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: André de Oliveira Dias Araújo  CPF: 947.087.465-04 | | |