



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
POLÍCIA FEDERAL
CGCSP/DIREX/PF

CARTEIRA NACIONAL DE VIGILANTE



NOME
VALTER SILVA DE JESUS

PROFISSÃO
VIGILANTE

NÚMERO CNV
38820/2022

EXTENSÕES
E.ARMADA

Nº REGISTRO PF
PB-1105940/2013

VALIDADE
17/05/2027

CNV

VÁLIDA SOMENTE MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

ARTIGO 19 DA LEI 7.102 DE 20/06/1983

É ASSEGURADO AO VIGILANTE: PORTE DE ARMA, QUANDO EM SERVIÇO;
PRISÃO ESPECIAL POR ATO DECORRENTE DO SERVIÇO

DATA DE FORMAÇÃO
23/07/2013

DATA NASCIMENTO
16/10/1985

RG E ÓRGÃO EXPEDIDOR
2867991 SSP/PB

FILIAÇÃO

JOSE BENTO DE JESUS
CLEONICE MARIA SILVA DE JESUS

CADASTRO NO AFIS
NÃO

LOCAL DE NASCIMENTO
JOÃO PESSOA/PB

CPF
065.208.894-58



BRASÍLIA-DF, 17 DE MAIO DE 2022
COORDENAÇÃO-GERAL DE CONTROLE DE SERVIÇOS E PRODUTOS
AUTENTICIDADE AFERÍVEL EM WWW.PF.GOV.BR

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL
NÃO EDIFICADO (LOTE) EM LOTEAMENTO**

**SEÇÃO I
QUADRO RESUMO**

CONTRATO Nº: 5346

1. VENDEDORA/OUTORGANTE:

BRISAS DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE, doravante designada **CONTRATANTE**, pessoa jurídica de DIREITO PRIVADO, inscrita no CNPJ sob nº **23.484.061/0001-77**, com sede na Rua Machado de Assis, 137 - Centro - João Pessoa/Paraíba, neste ato representada pelo **Sr Roberto Franca Gadelha, brasileiro**, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 1.220.97 SSP-PB, inscrito com CPF nº **965.179.564-68**, com endereço profissional a Rua Carteiro Olívio Pontes, nº 75 Sala 06, em João Pessoa e pelo **Sr Alberto Jorge da Franca Pereira**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 2.094.560 SSP-PB, inscrito com CPF nº **026.707.744-07**, residente e domiciliado em, João Pessoa-Paraíba.

2. COMPRADOR(A)/OUTORGADO(A)

Nome: VALTER SILVA DE JESUS **Estado Civil:** CASADO (A)
Profissão: PINTOR
Nacionalidade: BRASILEIRO
CPF/CNPJ: 065.208.894-58 **RG/Passaporte:** 2867991 SSDS/ PB
Endereço: RUA MAGNO LOPES , 80 , VARJÃO , JOAO PESSOA - PB
Telefone Celular: (83) 98861-8148 **Telefone Comercial:** (83) 98660-2445

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento: **LOTEAMENTO BRISAS DO MAR - LUCENA**
Registro: **AV-4, DA MATRICULA 6.053, LO LIVRO 2-P, DE 30/12/2015 REGISTRO GERAL DE IMOVEIS DE LUCENA.**
A VENDEDORA declara solenemente, sob as penas da lei, que sobre o empreendimento e a unidade imobiliária não recai nenhum ônus.

4. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA

Lote nº: 79 **Quadra:** H **Área (m2):** 198,0000
Limites e Confrontações: Frente: AVENIDA PRINCIPAL 01 , Lado direito: LOTE 80, Lado esquerdo: RUA LOCAL 12 , Fundo: LOTE 78

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Valor Total (R\$): 52.469,90 (CINQUENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

1) 1 (UM) parcela(s) a título de sinal de R\$ 1574,00 (UM MIL E QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS), totalizando o valor de R\$ 1.574,00 (UM MIL E QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS), com primeiro vencimento em 20/01/2020.

2) 1 (UM) parcela(s) a título de sinal de R\$ 1.049,50 (UM MIL, QUARENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), totalizando o valor de R\$ 1.049,50(UM MIL, QUARENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), com primeiro vencimento em 20/02/2020.

3) 120(CENTO E VINTE) parcela(s) mensais de R\$ 311,22(TREZENTOS E ONZE REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS), totalizando o valor de R\$ 37.346,40(TRINTA E SETE MIL, TREZENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS), com primeiro vencimento em 20/03/2020.

4) 10(DEZ) parcela(s) intercaladas de R\$ 1.250,00(UM MIL E DUZENTOS E CINQUENTA REAIS), totalizando o valor de R\$ 12.500,00(DOZE MIL E QUINHENTOS REAIS), com primeiro vencimento em 20/01/2021 .

Valor da Comissão de Corretagem: R\$ 2.623,40

Forma de Pagamento: Incluso no valor de sinal e em parte das parcelas mensais

Beneficiário(s): Francisco de Assis Dias CPF/CNPJ: 309.888.103-87

Beneficiário(s): CARTAXO E MELO CONSULTORIA E IMOBILIARIA LTDA CPF/CNPJ: 21.914.522/0001-79

Observações:

Data de conclusão do Empreendimento: **Ver item 8.8 da Cláusula Oitava.**

Reajuste: **Anual pelo IGPM**, calculado conforme tabela SACOC.

Fica facultada ao(à) COMPRADOR(A) a quitação antecipada do contrato, caso em que poderá ser concedido um abatimento de até 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor do contrato na data da quitação.

6. CLÁUSULAS ESPECIAIS

6.1. O inequívoco pagamento do SINAL confirma a intenção do(a) COMPRADOR(A) de firmar o contrato e de cumprir integralmente todas as estipulações deste QUADRO RESUMO e das CLÁUSULAS GERAIS.

6.2. Caso o índice estabelecido no item 5 deste QUADRO RESUMO venha a ser extinto, as partes, desde já, concordam em adotar aquele que vier a substituí-lo.

6.3. Em que pese o caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade desde contrato, na hipótese de desfazimento, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual em razão da inadimplência de obrigações de quaisquer dos CONTRATANTES, incidirão as penalidades previstas nos artigos 32-A, incisos I, II, III e IV da Lei 6.766.

6.3.1. Na hipótese de resolução do contrato em razão da inadimplência do(a) COMPRADOR(A), ser-lhe-ão restituídos os valores pagos, atualizados monetariamente pelo índice escolhido pelas partes para a correção das parcelas, podendo a VENDEDORA descontar os seguintes valores:

I – 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, relativo à eventual fruição do imóvel por parte do(a) COMPRADOR(A), contados a partir da transmissão da posse do imóvel ao(à) COMPRADOR(A), até a efetiva restituição à VENDEDORA;

II – o montante equivalente à cláusula penal estipulada neste contrato e despesas administrativas porventura despendidas pelo(a) VENDEDOR(A), inclusive arras ou sinal, limitado a um percentual equivalente a 10% do valor do contrato;

III – os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo(a) COMPRADOR(A);

IV – os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V – o valor relativo à comissão de corretagem;

6.3.2 – A devolução dos valores, após os descontos elencados no item 6.3.1, se dará em até 12 (doze) parcelas mensais, iniciando-se o pagamento 12 meses após a data da formalização da rescisão do contrato, caso as obras do empreendimento já estejam concluídas. Na hipótese de as obras ainda estarem em andamento à época da rescisão, a devolução se iniciará em até 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras, cujo pagamento ocorrerá em até 12 (doze) parcelas.

Ciente:

RUBRICA DO(A) PROMITENTE COMPRADOR(A)

RUBRICA ESPECÍFICA NESSE ITEM (6.3 – ARTIGO 26-A, § 2º DA LEI 6.766)


Rubrica do Vendedor


Rubrica do Comprador

Rubrica da Testemunha 1

Rubrica da Testemunha 2

6.4. Caso a venda do imóvel e assinatura do contrato tenha ocorrido fora da sede da VENDEDORA, por exemplo, mas não exclusivamente, em estandes de vendas, poderá o(a) COMPRADOR(A) valer-se do direito de arrependimento previsto no artigo 49, da Lei 8.078/1990, desde que o faça formalmente por escrito, caso em que as partes serão restabelecidas ao *status quo*, com a restituição integral dos valores porventura pagos pelo(a) COMPRADOR(A).

6.5. Após a obtenção do termo de vistoria das obras do empreendimento pela VENDEDORA, o(a) COMPRADOR(A) terá um prazo máximo, para a quitação das obrigações decorrentes deste contrato, em meses, não superior ao número de parcelas vincendas na data do referido termo.

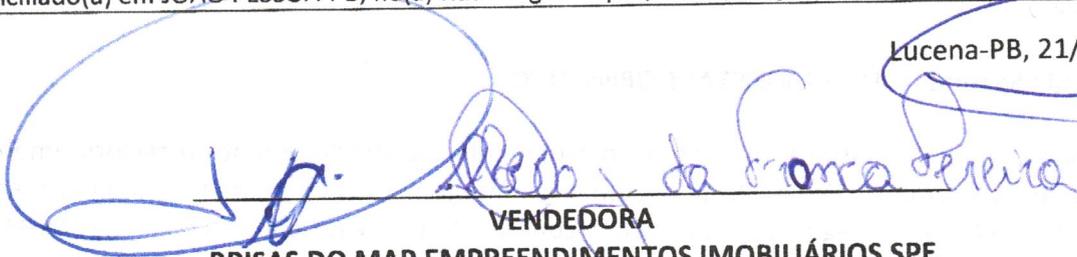
6.6. Sem exclusão dos outros meios legais de solução de conflitos, as PARTES aceitam que toda e qualquer controvérsia, resultante deste contrato ou a ele concernente, pode ser posta à solução pela via da conciliação, da mediação e da arbitragem, seguindo os termos da Lei 9.307 de 23 de Setembro de 1996.

6.7. Considera-se firmado este contrato, para todos os fins que fizerem necessários, estando os CONTRATANTES vinculados ao seu estrito cumprimento, bem como, válidas e em vigor todas as estipulações deste QUADRO RESUMO seção I com anexo obrigatório das CLÁUSULAS GERAIS seção II a partir da data da sua assinatura.

7. COPARTICIPANTE

MARIA NATALIA SIMPLICIO DE SOUSA, Brasileira, Casada, com participação de 50,00% no contrato, portador(a) do CPF Nº 061.152.654-95, da cédula de identidade nº RG 2.703.150, SSDS/PB, residente e domiciliado(a) em JOÃO PESSOA-PB, no(a) Rua Magno Lopes, Nº 80, Varjão, CEP: 58.070-140

Lucena-PB, 21/01/2020.



VENDEDORA

BRISAS DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE

CNPJ: 23.484.061/0001-77



COMPRADOR(A)

VALTER SILVA DE JESUS

CPF: 065.208.894-58

COPARTICIPANTE

MARIA NATALIA SIMPLICIO DE SOUSA

CPF: 061.152.654-95

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

Contrato e Cláusulas Gerais – Loteamento Brisas do Mar - Lucena-PB

Página: 3/13



Rubrica do Vendedor



Rubrica do Comprador

Rubrica da Testemunha 1

Rubrica da Testemunha 2

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO EDIFICADO (LOTE) EM LOTEAMENTO

SEÇÃO II

CLÁUSULAS GERAIS

Cláusula Primeira – OBJETO

Promessa de Compra e Venda de imóvel residencial não edificado (lote), definido e individualizado nos ITENS 3 e 4 do QUADRO RESUMO.

1.1. Para fins deste contrato, o imóvel residencial não edificado (lote) será denominado de unidade imobiliária.

1.2. O(A) COMPRADOR(A) é plenamente responsável por qualquer edificação e/ou construção que vier a realizar na unidade imobiliária, arcando exclusivamente com todos os seus custos, gastos e despesas, os quais não se incluem no preço estipulado no ITEM 5 do QUADRO RESUMO.

Cláusula Segunda - INSTRUMENTAL NORMATIVO

Estando o imóvel objeto deste contrato devidamente registrado perante o cartório imobiliário indicado no QUADRO RESUMO, os documentos integrantes do memorial, incluindo memorial descritivo, certidões negativas, integram e complementam este contrato, facultando-se ao(à) COMPRADOR(A), perante o cartório indicado, livre acesso a qualquer dos documentos que compõe o referido registro.

2.1. O empreendimento contará com sistema de água independente, rede de luz, meio-fio, avenida principal asfaltada e as demais calçadas, cujas especificações encontram-se apresentadas no memorial descritivo e demais documentos devidamente registrados perante o cartório imobiliário competente.

Cláusula Terceira - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O PREÇO e as CONDIÇÕES DE PAGAMENTO constam expressos no ITEM 5 do QUADRO RESUMO.

Cláusula Quarta - LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento das parcelas estipuladas no ITEM 5 do QUADRO RESUMO, deverá ser realizado até a data de seus respectivos vencimentos, em qualquer agência dos bancos escolhidos pela VENDEDORA, conforme indicação nos boletos de cobrança, em favor da VENDEDORA, enviados para o endereço informado pelo(a) COMPRADOR(A) indicado no ITEM 2 do QUADRO RESUMO, ressaltando-se os seguintes aspectos:

- a) O não recebimento dos boletos bancários de pagamento, por qualquer motivo, não libera o(a) COMPRADOR(A) da obrigação de pagar, nos seus vencimentos, qualquer das parcelas definidas no ITEM 5 do QUADRO RESUMO;

- b) Ocorrendo qualquer problema quanto ao não recebimento dos boletos, fica obrigado o(a) COMPRADOR(A) a entrar em contato com a VENDEDORA, ou com a empresa de cobrança por ela indicada, no prazo máximo de 2 dias úteis antes do vencimento, para que seja possível enviar via e-mail, ou qualquer outro meio, para que o mesmo possa efetuar o pagamento das parcelas em dia;
- c) O(A) COMPRADOR(A) obriga-se a manter telefones e endereços sempre atualizados, perante o cadastro da empresa de cobrança responsável pela emissão dos boletos, para fins de entrega de documentações relativas a este empreendimento.
- d) Os pagamentos devem ser feitos **única e exclusivamente** através de **boletos bancários**, tanto parcelas normais, móveis, chaves e/ou negociações, desta forma não serão aceitos recibos como forma de comprovação de pagamento.

Cláusula Quinta - PAGAMENTO FORA DO PRAZO

5.1. Sobre o valor original das parcelas estipuladas no ITEM 5 do QUADRO RESUMO, quando não pagas nos seus respectivos vencimentos, incidirão os seguintes encargos moratórios:

- a) correção monetária, considerando-se o índice definido no ITEM 5 do QUADRO RESUMO;
- b) juros de 1% (um por cento) ao mês;
- c) multa de mora de 2% (dois por cento);

5.2. O cálculo e a cobrança dos encargos moratórios apontados, sobre o valor da parcela não paga, será apurado em proporção diária (*pro rata die*), considerando-se o período compreendido entre 60 (sessenta) dias anteriores à data do vencimento da parcela e à data do seu efetivo pagamento obedecidas as seguintes regras:

a) Pagamentos em banco ou em agente de cobrança (casa lotérica, etc.):

a. 1) os juros e a multa de mora serão cobrados pelo banco ou agente de cobrança da VENDEDORA quando do pagamento da parcela vencida, obrigando-se o(a) COMPRADOR(A) a pagar o valor total apurado correspondente ao resultado da soma entre o valor devido da parcela na data de seu vencimento e o valor apurado dos encargos moratórios;

a. 2) a correção monetária devida pelo(a) COMPRADOR(A) será cobrada pelo(a) VENDEDOR(A) através da inclusão de seu valor em boleto bancário de pagamento de qualquer das parcelas vincendas, ou, a qualquer tempo, em boleto específico de cobrança de encargos moratórios;

5.3. Obriga-se o(a) COMPRADOR(A) a pagar a parcela atrasada no valor apurado conforme os termos desta cláusula.

5.4. O pagamento realizado fora do prazo, em valor inferior ao devido, não quita a obrigação e, conseqüentemente, não desobriga o(a) COMPRADOR(A) de pagar a diferença determinada, acrescida de correção monetária e juros até a data da liquidação integral do débito.

Cláusula Sexta - ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS

As parcelas descritas no ITEM 5 do QUADRO RESUMO serão pagas pelo(a) COMPRADOR(A) com o acréscimo da atualização monetária calculada na periodicidade e variação do índice de correção monetária nele definido, bem assim dos juros compensatórios também previstos no ITEM 5 do QUADRO RESUMO.

6.1. O valor da parcela devida será apurado pelo resultado da divisão dos saldos devedores atualizados nos termos do caput desta cláusula pelo número de parcelas vincendas.

6.2. A atualização monetária das parcelas visa a manter o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato ao longo da sua execução.

6.3. Havendo impossibilidade de se efetuar a atualização das parcelas nos termos estipulados nesta cláusula em virtude de medidas legais ou judiciais, os CONTRATANTES definem e aceitam, sem qualquer ressalva, que os valores resultantes da aplicação desses reajustes, na forma prevista neste contrato, serão incorporados ou na primeira parcela a ser paga, que se vencer após a cessação ou revogação do ato que ensejou tal impedimento, ou quando do pagamento integral do saldo devedor com sua consequente quitação conforme disposto na Cláusula 17.

6.4. Nos termos da estipulação legal prevista no art. 2º, da Lei 10.192/01, na data do vencimento da última parcela a ser paga pelo(a) COMPRADOR(A), apurar-se-á a existência de saldo devedor, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor nominal da unidade imobiliária definida no ITEM 5 do QUADRO RESUMO, ambos devidamente atualizados de acordo com a regra apontada no caput desta cláusula, obrigando-se o(a) COMPRADOR(A) a pagar, neste instante, a referida diferença, se houver.

Cláusula Sétima - FALTA DE PAGAMENTO

7.1. O não pagamento pelo(a) COMPRADOR(A) de 03 (três) parcelas, quaisquer que sejam, consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará rescisão do presente contrato.

7.2. Considera-se não paga qualquer parcela não quitada na data do vencimento.

7.3. Faculta-se à VENDEDORA o direito de usar, no momento em que considerar conveniente, todos os meios legais de cobrança para haver os valores vencidos, inclusive a cobrança judicial, em função da qual, responderá o(a) COMPRADOR(A) pelo pagamento, em favor do escritório contratado, de honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total cobrado.

Cláusula Oitava – DA IMISSÃO DA POSSE DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A imissão do(a) COMPRADOR(A) na posse do imóvel se dará automaticamente com a assinatura do presente instrumento, desde que o empreendimento esteja com os termos de vistoria dos órgãos competentes relativos a todos os itens de infraestrutura, condicionada, entretanto, à inequívoca comprovação do regular e estrito cumprimento de toda e qualquer cláusula, parágrafo, termo e obrigação estipulados neste contrato, em seu(s) aditivo(s), em eventuais acordos e/ou renegociações de dívida, principalmente, as referentes ao pagamento das parcelas, das repactuações e dos refinanciamentos porventura firmados.

Parágrafo único: Caso a assinatura deste instrumento ocorra sem que o empreendimento esteja concluído e formalmente recebido pelos órgãos competentes, considerar-se-á imitado(a) o(a) COMPRADOR(A) na posse do imóvel somente após a conclusão das obras e, também, a efetiva emissão dos respectivos termos de vistoria, cujo fato será necessariamente comunicado ao(à) COMPRADOR(A) através de carta informativa ou edital em jornal de grande circulação.

8.1. Com a imissão do(a) COMPRADOR(A) na posse do imóvel, obrigar-se-á o(a) COMPRADOR(A) a:

a) receber a unidade imobiliária na data pré-agendada pela VENDEDORA, obrigando-se, no ato de recebimento, a aferir localização, medidas, limites e confrontações do imóvel conforme original adquirido;

b) manter, perante à VENDEDORA, o regular adimplemento de qualquer das parcelas vincendas, através de boleto bancário nos termos da Cláusula 4.

c) pagar, em relação à unidade imobiliária, qualquer tributo que lhe seja cobrado, inclusive, mas não exclusivamente, o IPTU (Artigo 32, da Lei 5.172/66 – Código Tributário Nacional), as despesas cobradas pelas concessionárias de serviços públicos, bem como os encargos referentes à lavratura e registro da escritura definitiva da unidade imobiliária perante os órgãos públicos ou escriturários, não podendo, sob qualquer fundamento ou justificativa, cobrá-las ou exigi-las da VENDEDORA que se reserva ao direito de requerer do(a) COMPRADOR(A), a qualquer tempo, a apresentação dos respectivos comprovantes de quitação, sob pena de rescisão automática deste contrato independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

8.2. Obriga-se o(a) COMPRADOR(A) a cumprir as disposições das alíneas “b” e “c” do item 8.1. mesmo que não tenha recebido a unidade imobiliária, seja por sua conveniência, seja por estar caracterizada sua inadimplência.

8.3. Para fins de qualquer edificação e/ou construção na unidade imobiliária, deverá o(a) COMPRADOR(A), além de necessariamente ter sido imitado formalmente na posse do lote, conforme estabelecido pelo *caput* e parágrafo único desta cláusula, atender aos seguintes requisitos:

a) ter pago, pelo menos, 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, sendo respeitadas as devidas datas de entrega do loteamento, mencionadas nesta Cláusula;

b) requerer e obter da VENDEDORA a competente AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.

8.3.1. A AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO somente será fornecida mediante a inequívoca comprovação da regularidade do pagamento, nos termos, formas e prazos definidos e acordados, inclusive quanto ao número de parcelas mensais indicado na alínea “a” acima, até o instante do requerimento, não se desobrigando de manter o pagamento das parcelas vincendas.

8.4. Para a efetivação do item 8.3, admite a VENDEDORA que o(a) COMPRADOR(A) regularize seu débito através do pagamento à vista, através de boleto bancário nos termos da Clausula 5, da quantia apurada devidamente corrigida nos termos da Cláusula 6.

8.5. A AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO referida nesta cláusula não substitui as autorizações e as licenças exigidas conforme determinação legal vigente, a serem fornecidas pelo CREA, pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente local, ou outro órgão competente para tal.

8.6. A infraestrutura de uso comum pertence à municipalidade onde se localiza a unidade imobiliária, bem assim das concessionárias de serviços públicos, a quem caberá a responsabilidade pela manutenção, as quais poderão, com base nas disposições legais que estabelecer, cobrar diretamente do(a) COMPRADOR(A) ou do usuário de unidade imobiliária, o referido serviço.

8.7. Na hipótese de rescisão deste contrato em razão da inadimplência do COMPRADOR, só serão indenizadas as benfeitorias úteis e necessárias, desde que tenham sido expressamente autorizadas pela VENDEDORA e feitas de acordo com os termos deste contrato e da legislação aplicável à espécie, conforme previsto pelo artigo 34, § 1º da Lei 6.766/79, com a nova redação dada pela Lei 13.786/2018.

8.8. A VENDEDORA concluirá o empreendimento conforme descrito no memorial descritivo baseado na Lei de parcelamento de solo urbano nº 9.785/99 sendo:

ETAPA 01 - QUADRAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, PARTE DA QUADRA Y (lotes 388 a 437) - Total 132 LOTES

Término das obras em 30/06/2019.

ETAPA 02 - QUADRAS J, K, L, M, PARTE DA QUADRA N (lotes 141 a 144, 151 e 152), PARTE DA

QUADRA Y (337 a 387) - Total 108 LOTES

Previsão de Término das obras em 30/06/2020.

ETAPA 03 - QUADRAS PARTE DA QUADRA N (lotes 145 a 150), O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, PARTE DA QUADRA Y (lotes 275 a 336) - Total 197 LOTES

Previsão de Término das obras em 30/06/2021.

Cláusula Nona - CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

O(A) COMPRADOR(A), autoriza condicionalmente, por meio desta, a Cessão de Direitos Creditórios referentes ao Contrato em questão à VENDEDORA, sendo que a mesma, neste ato, já está autorizada a repassar esta mesma Cessão a terceiros mediante as seguintes cláusulas e condições abaixo estabelecidas:

9.1. A VENDEDORA permanece integralmente responsável pelo total cumprimento do Contrato em todos os seus termos.

9.2. Os direitos de crédito, objeto da presente Autorização, serão efetivados desde que verificado pelo(a) COMPRADOR(A) o integral cumprimento pela VENDEDORA das obrigações estabelecidas no Contrato. O(a) COMPRADOR(A) não poderá reclamar pelo não recebimento dos direitos de crédito relativos ao Contrato, caso não tenham sido gerados créditos ou sejam eles reduzidos.

9.3. A relação jurídica contratual entre COMPRADOR(A) e VENDEDORA não será modificada em razão da presente Autorização.

9.4. A presente Autorização entra em vigor na data da assinatura deste instrumento.

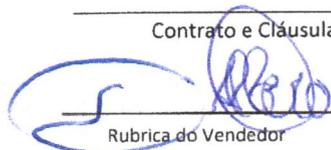
Cláusula Décima - CONSTITUIÇÃO EM MORA E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA VENDEDORA

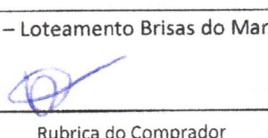
Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer obrigação assumida pelo(a) COMPRADOR(A) no presente contrato, a VENDEDORA, a qualquer tempo, o(a) notificará, por carta registrada com aviso de recebimento - AR -, remetida para o endereço do(a) COMPRADOR(a) declarado na proposta de compra, no presente contrato ou para outro endereço, desde que o(a) VENDEDORA tenha sido expressamente comunicado(a) da mudança, para, em 10 (dez) dias, saldar o débito, sob pena de consolidar-se a propriedade da unidade imobiliária em nome da VENDEDORA, de acordo com o previsto nos itens seguintes:

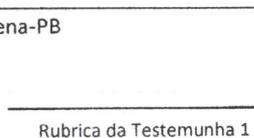
10.1. Considera-se notificado o(a) COMPRADOR(A) pela simples aposição de assinatura de recebimento da carta registrada, independente da titularidade do seu signatário, bem como pela publicação de edital em jornal local, quando atestar a finalidade prevista no caput.

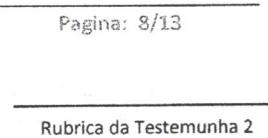
10.2. Ultrapassado o prazo estipulado no caput e não purgada integralmente a mora, a VENDEDORA requererá ao Oficial do Registro de Imóveis ou ao Oficial do Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, ou ainda por edital, a intimação do(a) COMPRADOR(A) para, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, pagar o valor devido referente às parcelas vencidas e as vincendas até a data do efetivo pagamento, acrescidas dos juros, das penalidades e dos demais encargos contratuais, além dos encargos legais, inclusive tributos, débitos relativos ao fornecimento de água e energia imputáveis à unidade imobiliária bem como das despesas de cobrança e de intimação.

10.3. Ultrapassado o prazo definido no item anterior sem que tenha sido efetivado o pagamento devido, estará o(a) COMPRADOR(A), para todos os fins, regularmente constituído em mora.


Rubrica do Vendedor


Rubrica do Comprador


Rubrica da Testemunha 1


Rubrica da Testemunha 2

10.4. Certificada a constituição em mora do(a) COMPRADOR(A) pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá o registro, na matrícula do imóvel objeto deste contrato, da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA.

Cláusula Décima Primeira - APURAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Na apuração do saldo devedor para qualquer finalidade, especialmente para amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada, o mesmo será apurado em proporção diária (*pro rata die*), atualizado pela variação do índice monetário estipulado no ITEM 5 do QUADRO RESUMO, considerando-se como termo inicial 60 (sessenta) dias anteriores ao da data da assinatura deste contrato ou da data da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e, como termo final, o de 60 (sessenta) dias anteriores ao do vencimento do evento.

Cláusula Décima Segunda - DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR(A)

Faculta-se ao(à) COMPRADOR(A) o direito de desistir da avença firmada, nos seguintes termos:

- a) Ao(à) COMPRADOR(A) ADIMPLENTE aplicam-se os termos dos itens 12.1, 12.2 e 12.3, bem como, os da Cláusula 13;
- b) O(a) COMPRADOR(A) INADIMPLENTE obriga-se a pagar o valor devido, acrescido dos encargos moratórios, apurados nos termos da Cláusula 5, quando então, aplicar-se-ão os termos dos itens 12.2 e 12.3, bem como, os da Cláusula 13;
- c) Ao(à) COMPRADOR(A) que tenha recebido a unidade imobiliária aplicam-se as seguintes regras:

- c. 1) O(A) COMPRADOR(A), conforme previsão do artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro, terá direito à indenização somente das benfeitorias úteis e necessárias, desde que construídas de boa-fé e de acordo com as cláusulas deste contrato;
- c. 2) Requerida a desistência, realizar-se-á vistoria técnica na unidade imobiliária pela VENDEDORA, que poderá ao seu exclusivo critério aceitar as alterações físicas ou benfeitorias eventualmente realizadas na unidade imobiliária, desde que esta encontre-se em plenas condições de uso e habitabilidade. Caso contrário, o(a) COMPRADOR(A) fica obrigado(a) a repor, às suas expensas, a unidade imobiliária nas mesmas condições em que se encontrava na data de seu recebimento;
- c. 3) Aplicam-se os termos dos itens 12.2 e 12.3, bem como, os da Cláusula 13.

12.1. Os termos estipulados nas alíneas "a" e "b" acima aplicam -se apenas às desistências requeridas enquanto não recebida a unidade imobiliária pelo(a) COMPRADOR(A).

12.2. A desistência do contrato por ato expresso, unilateral e inequívoco do(a) COMPRADOR(A), tem efeitos de distrato consensual, operando a devolução e a liberação da unidade imobiliária em favor da VENDEDORA, cancelando-se o registro do pacto perante o Cartório de Registro Imobiliário, caso ocorrido.

12.3. Devolvida e liberada a unidade imobiliária, a mesma estará desembaraçada para fins de nova alienação.

Cláusula Décima Terceira - RESTITUIÇÃO DE VALORES

A restituição e retenção de valores em caso de rescisão contratual por fato imputado ao(à) COMPRADOR(A) rege-se pelos seguintes termos:

- a) para a VENDEDORA:
 - a. 1) o direito de reter:

a.1.1 - integralmente o montante devido por cláusula penal; despesas administrativas, acaso existentes, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% (dez por cento) do valor **atualizado do contrato, nos termos do artigo 32-A, II da Lei 6.766/79, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei 13.786/2018;**

a.1.2 – os valores correspondentes a eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), **sobre o valor atualizado do contrato**, cujo prazo será contado mês a mês, a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao(à) COMPRADOR(A), conforme previsto na CLÁUSULA OITAVA, até a efetiva restituição ao(à) VENDEDOR(A);

a.1.3 – integralmente os débitos de impostos incidentes sobre o Lote, inclusive, mas não se limitando, IPTU, contribuições condominiais, associativas ou outras da mesma natureza vinculadas ao lote, bem como quaisquer outros tributos, impostos ou taxas que porventura incidam sobre a restituição e/ou rescisão, apurados por ocasião da formalização do distrato;

a.1.4. Os valores relativos aos encargos moratórios atinentes às prestações pagas em atraso pelo(a) COMPRADOR(A).

a.1.5. – a comissão de corretagem descrita no item 5 do QUADRO DE RESUMO.

a.2) a obrigação de restituir ao(a) COMPRADOR(A) o saldo remanescente, após aplicados os descontos especificados no item a.1 desta cláusula, cuja restituição será feita em até 12 parcelas mensais, iniciando-se o pagamento 12 meses após a data da formalização da rescisão do contrato, caso as obras do empreendimento estejam concluídas. Caso as obras do loteamento não estejam concluídas à época do distrato, a devolução dos valores também ocorrerá em 12 (doze) parcelas, iniciando o pagamento em até 180 (cento e oitenta) após o prazo previsto em contrato para a conclusão das obras, tudo nos termos do § 1º, I, II do artigo 32-A, da Lei 6.766/1979.

a.3. Os valores a serem restituídos ao COMPRADOR serão devidamente atualizados pelo mesmo índice previsto para a correção monetária das parcelas, indicado no item 5 do QUADRO DE RESUMO.

CIENTE (Exigência do Artigo 26-A, § 2º, Lei 6.766/79)



RUBRICA DO(A) COMPRADOR(A)

b) para o(a) COMPRADOR(A):

b.1) o direito de receber o saldo remanescente dos valores pagos, após os descontos elencados no item a.1. desta cláusula, cuja devolução será feita nos moldes do item a.2., também desta cláusula, valores que serão monetariamente atualizados pelo índice descrito no item 5 do QUADRO DE RESUMO.

13.1. Aplicam-se as disposições da presente cláusula às hipóteses de rescisão, ou resolução extraordinária, entendidas como as que operam a extinção prematura do contrato impedindo a produção dos seus regulares e esperados efeitos.

13.2. Caso a restituição ocorra à vista ou em prazo inferior ao previsto nesta cláusula, admite-se às partes, em comum acordo, a modificação do percentual de retenção e de restituição, sem que isso implique em novação ou renúncia às demais cláusulas deste contrato.

13.3. Em caso do contrato ter sido averbado em cartório, as custas de cartório de demais custos

envolvidos serão descontadas do promitente comprador do saldo a receber.

Cláusula Décima Quarta - CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Desde que esteja em dia com suas obrigações contratuais, inclusive as referentes ao pagamento das parcelas, dos tributos, dos encargos cobrados pelo(a) VENDEDOR(A) de serviços públicos, o(a) COMPRADOR(A) poderá ceder para terceiros sua posição no presente contrato, mediante o preenchimento de ADITIVO DE CESSÃO, para o qual se exige, formal, expressa e plena concordância e anuência da VENDEDORA, sob pena de, não atendida a exigência, considerar-se sem efeito a cessão, bem como rescindido de pleno direito este contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § 1º, do artigo 31 da Lei 6.766.

14.1. Firmada a cessão, o CESSIONÁRIO, sem solução de continuidade, assume a posição de COMPRADOR(A), obrigando-se a fielmente cumprir o contrato aditado em todos os seus termos.

14.2. Estipula-se, para fins de concretização dos termos do caput, o pagamento da TAXA DE CESSÃO, a cargo do(a) COMPRADOR(A) em favor da VENDEDORA, no valor de 1 (um) salário mínimo vigente à época do evento.

Cláusula Décima Quinta - CUMPRIMENTO DO CONTRATO

Com o integral pagamento do preço estipulado ou repactuado com suas atualizações, conforme prazos, termos e formas previstos, considera-se regularmente cumprido o presente contrato e resolvida a propriedade da unidade imobiliária, obrigando-se a VENDEDORA, por si, seus herdeiros e sucessores, a fornecer o respectivo TERMO DE QUITAÇÃO ao(a) COMPRADOR(A), no prazo de 30 (trinta) dias contados da sua requisição, com o qual poderá desencadear o procedimento administrativo para transmissão da propriedade.

Cláusula Décima Sexta - LAVRATURA E REGISTRO DA ESCRITURA

As despesas exigidas e cobradas pelo Cartório Imobiliário competente referente à lavratura e registro da escritura pública são de inteira responsabilidade do(a) COMPRADOR(A) e não estão incluídas no preço pago pela unidade imobiliária.

16.1. A escritura pública será lavrada e registrada em favor do(a) COMPRADOR(A) consignando, obrigatoriamente, o valor indicado no TERMO DE QUITAÇÃO.

Cláusula Décima Sétima - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

O adquirente da unidade imobiliária seja ele o(a) próprio(a) COMPRADOR(A), seu sucessor, seu CESSIONÁRIO, ou pessoa indicada, é o responsável pelo pagamento do imposto de transmissão inter vivos - ITIV, sempre que exigido.

Cláusula Décima Oitava - RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Resolve-se este pacto, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, pelo descumprimento de qualquer de suas cláusulas, parágrafos, termos e obrigações, bem como pela inobservância de quaisquer normas legais que o disciplinem.

Cláusula Décima Nona - DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação da unidade imobiliária alienada fiduciariamente, o(a) VENDEDOR(A), na qualidade de proprietária, assume o direito de haver do poder expropriante a indenização correspondente, importando na solução da dívida e liberando o saldo, se houver, em favor do(a) COMPRADOR(A).

Cláusula Vigésima - IDONEIDADE DA VENDEDORA

A VENDEDORA declara, sob as penas da lei que:

- a) Até o presente momento inexistente, quanto ao empreendimento e à unidade imobiliária, qualquer débito de natureza fiscal, bem como que assume, em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva pelos débitos não conhecidos de tal natureza que existam e possam ser devidos até a presente data;
- b) Não responde por qualquer ação de qualquer natureza que possa comprometer o empreendimento e a unidade imobiliária.

20.1. A VENDEDORA declara solenemente, sob as penas da lei, que o empreendimento e a unidade imobiliária não fazem parte integrante do seu ativo permanente, estando, pois, enquadrados na dispensa da apresentação da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, nos termos do artigo 17 da Instrução Normativa da Receita Federal número 93, de 23/11/2001-publicada no Diário Oficial da União de 12/12/2001.

Cláusula Vigésima Primeira - NOVAÇÃO

Não configura novação a tolerância das partes à inobservância, pela outra parte, de qualquer uma das cláusulas, parágrafos, termos e obrigações previstos neste contrato ou nos instrumentos normativos que o acompanham, bem como, das prescrições legais que exijam das partes a assunção de responsabilidades e obrigações relacionadas ao seu cumprimento.

Cláusula Vigésima Segunda - CLÁUSULA PENAL

Em caso de descumprimento dos termos do presente contrato, fixa-se o percentual de 10% (dez por cento), a título de multa, calculado sobre o saldo devedor atualizado até a data do evento, conforme estabelecido neste contrato, a ser pago pela parte CONTRATANTE inadimplente.

Cláusula Vigésima Terceira- ACEITAÇÃO

Os CONTRATANTES declaram conhecer e aceitar voluntariamente todas as cláusulas, parágrafos, termos e obrigações estipulados neste contrato, pelo que as firmam em caráter irrevogável e irretroatável, ficando desde já cientificadas que o questionamento, judicial ou extrajudicial, do seu conteúdo não impede, não restringe e não desobriga à continuidade do cumprimento das cláusulas não atingidas pelo questionamento.

23.1. A parte que deixar de cumprir integralmente este contrato em razão de questionamento parcial de suas cláusulas, parágrafos, termos e obrigações, será considerada em mora quanto ao não cumprimento das demais que não estiverem sendo questionadas.

Cláusula Vigésima Quarta - EMBASAMENTO LEGAL

Rege-se este pacto pelas normas vigentes no ordenamento jurídico brasileiro, em especial o Código Civil e a Lei 6.766/1979, com a nova redação dada pela Lei 13.786/2018.

Cláusula Vigésima Quinta - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Sem exclusão dos outros meios legais de solução de conflitos, as PARTES aceitam que toda e qualquer controvérsia, resultante deste contrato ou a ele concernente, pode ser posta à solução pela via da conciliação, da mediação e da arbitragem, seguindo os termos da Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

Cláusula Vigésima Sexta - FORO

O foro competente para dirimir, pela via arbitral e/ou judicial, todas as questões decorrentes do presente CONTRATO, é o da cidade Lucena-PB, onde se localiza o empreendimento.

E por acharem assim contratados, as PARTES firmam o presente contrato em 03 (três) vias, aceitando, outorgando e assinando seus termos na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Lucena-PB, 21/01/2020.


VENDEDORA
BRISAS DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
CNPJ: 23.484.061/0001-77


COMPRADOR(A)
VALTER SILVA DE JESUS
CPF: 065.208.894-58

COPARTICIPANTE
MARIA NATALIA SIMPLICIO DE SOUSA
CPF: 061.152.654-95

TESTEMUNHAS:

NOME
CPF:

NOME:
CPF:

AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO DE MURO

A **BRISAS DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA**, doravante designada **CONTRATANTE**, pessoa jurídica de DIREITO PRIVADO, inscrito no CNPJ sob nº **23.484.061/0001-77**, com sede na RUA MACHADO DE ASSIS, 137, CENTRO, JOAO PESSOA/PB; autoriza, através deste instrumento, o(a) Sr(a) **VALTER SILVA DE JESUS**, CPF: **065.208.894-58**, compromissário(a) comprador(a) do LOTE: **79**, QUADRA: **H**, do **LOTEAMENTO BRISAS DO MAR - LUCENA**, de confrontações Frente: AVENIDA PRINCIPAL 01, Lado direito: LOTE 80, Lado esquerdo: RUA LOCAL 12, Fundo: LOTE 78 a construir somente o muro nos limites da respectiva unidade imobiliária/lote.

Informamos que está autorização permite somente a construção de muro. Não estão autorizadas quaisquer construções de edificações, que, para tal, deverá ser emitida Autorização específica para este fim.

O presente documento é válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias.

JOAO PESSOA, 04 DE AGOSTO DE 2023



BRISAS DO MAR EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA
CNPJ: 23.484.061/0001-77



RELATÓRIO DE PROCESSOS

Sistema de Protocolo Eletrônico

Prefeitura Municipal de Lucena

Em Análise

PROTOCOLO	SOLICITANTE	TIPO	ORIGEM	DESTINO	DATA
00741/2023	VALTER SILVA DE JESUS	IMOBILIÁRIO - LICENÇA DE CONSTRUÇÃO (ALVARÁ)	PREFEITURA DE LUCENA PROTOCOLO GERAL	> PREFEITURA DE LUCENA PLANEJAMENTO - DEPARTAMENTO	18/08/2023 09:39:44