

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRAFEGO
CARTILHA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
22390308 SSP AM

CPF
008.347.162-67

DATA NASCIMENTO
29/01/1991

FILIAÇÃO
**ERIVALDO ALBUQUERQUE F
FIALHO
IETE DOS SANTOS FIALH
O**

PERMISSÃO ACC CAT. HAB
9

Nº REGISTRO
D4693593646

VALIDADE
20/01/2024

1ª HABILITACAO
09/07/2009

VÁLIDA EM TODAS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
1755104396



PREFEITURA DE
MANAUS

IMMU

Instituto Municipal de Mobilidade Urbana
AV. URUCARÁ, Nº 1.180 - CACHOEIRINHA
CEP 69.065-180 - MANAUS/AM
<http://www.manaus.am.gov.br>

Número do Cartão: 65028333

DATA EMISSÃO

13/12/2019



Contrôle PRODAM: 342 - 721

1177016 99 IMPRESSO NA PRODAM S.A.

DESTINATÁRIO:

ERIVALDO ALBUQUERQUE F JUNIOR
RUA GOIAS, N. 30
FLORES - 69058-411 MANAUS - AM

NOME: ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR

CPF: 008.347.162-67

RG: 22390308 SSP-AM

DATA NASCIMENTO: 29/01/1991

FILIAÇÃO: ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO / IZETE DOS SANTOS FIALHO

ENDEREÇO: RUA GOIAS, Nº 30 – FLORES MANAUS – AM CEP: 69058-411

ESTADO CIVIL: SOLTEIRO

PROFISSÃO: MEDICO

TELEFONE: (45) 9824-0876

LOTE: 139

QUADRA: 14

120 PARCELAS DE R\$ 583,33 = R\$ 69.999

1º PARCELA PARA O DIA 05/04/2020 CORRIGIDA ANUAL PELO IGPM



CONTRATO PARTICULAR
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTICIPAÇÃO CONDOMINIAL

Contrato n.º 181/20

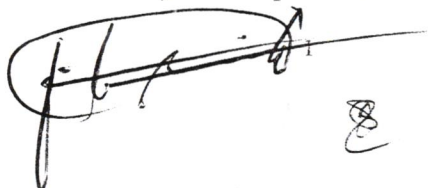
Pelo presente instrumento particular de Promessa de Compra e Venda de Participação Condominial que entre si celebram de um lado a **GAIVOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CGC. MF sob o n.º 05.195.278/0001-85, com sede à Quadra 31, Lote 60, S/N, Fagundes, Lucena - PB, doravante denominada **PRIMEIRA CONTRATANTE**, representada neste ato pela Sócia Gerente a Sra. **MARIA LÚCIA COSTA DE MELO, brasileira, casada, empresária**, portadora do CPF n.º 484.196.644-72 e RG n.º 1.087.997-SSP/PB, com endereço comercial a Rua Duarte da Silveira, 943, Sala A, Torre, nesta Capital, Tendo como Procurador o Sr. **FERNANDO FERNANDES DE MELO, brasileiro, empresário**, portador do RG n.º 10.787.345-SSP/SP e do CPF n.º 672.558.098-04 e como **SEGUNDO CONTRATANTE**, o (a) Sr. (a) **ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR, brasileiro, solteiro, médico**, residente e domiciliado à Rua Goiás-30, Flores, Manaus(AM), portador do RG. n.º 22.390.308 SSP/AM e do CPF n.º 008.347.162-67.

01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO

01.01 – A PRIMEIRA CONTRATANTE está executando um empreendimento imobiliário, do tipo loteamento em regime de condomínio fechado, em área própria remanescente do Loteamento Praia Bonita, adquirida por compra feita a Sra. **DIANA CHIANCA DE GUSMÃO e ANA MARLY CHIANCA DE GUSMÃO**, conforme escritura pública, registrada no Cartório de Registro de Imóveis ANGELA MARIA DE SOUZA sob o número de ordem R-2 das matrículas de números 16.920 e 17.149, folhas 36 e 147-v do livro de registro n.º 2-CH, em data de 10 de Outubro de 2002, tendo como área total 43.855,75 m², o **Condomínio GAIVOTA RESIDENCE PRIVÊ** está situado às margens do Oceano Atlântico, constituído por 14 (quatorze) quadras identificadas numericamente e 154 (cento e cinquenta e quatro) lotes, **conforme escritura pública, registrada no Cartório de Registro de Imóveis ANGELA MARIA DE SOUZA sob número de ordem AV-1 da matrícula de número 19.464, folha 114-v do livro de registro n.º 2-CN, em data de 04 de Novembro de 2002**, somando uma área privativa de 23.576,00 m² (vinte e três mil quinhentos e setenta e seis metros quadrados), representando um percentual de 53,76% (cinquenta e três vírgula setenta e seis por cento) da área total da propriedade, tendo a área média dos lotes 153,09m² (cento e cinquenta e três metros e nove décimos quadrados), mais uma área remanescente com 360,00m² situado na quadra 26, Lote 16 do Loteamento Praia Bonita, servindo de acesso ao mar, localizada em frente ao porão principal do empreendimento. Áreas comuns e privativas com respectivas frações ideais, todas detalhadamente descritas na **CONVENÇÃO DO CONDOMINIO** e no **MEMORIAL DESCRITIVO**, que sob forma de anexos, passam a fazer parte integrante do presente instrumento de Contrato.

02 – OBJETO

02.01 – A PRIMEIRA CONTRATANTE, por instrumento de compra e venda de participação condominial, pactua com o SEGUNDO CONTRATANTE a venda do Lote (s) **1 (Um) Lote de terreno próprio sob o n.º 139 (Cento e Trinta e Nove) da quadra 14 (Quatorze)** do CONDOMINIO GAIVOTA RESIDENCE PRIVÊ, medindo 10,00 (Dez metros) de largura na frente e 10,00 (Dez metros) de largura nos fundos, por 14,00 (Quatorze metros) de comprimento do lado direito e 14,00 (Quatorze metros) de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente



com a Via de Automóveis, lado direito com a Via de Pedestres, lado esquerdo com o lote 141 da quadra 14 e nos fundos com o lote 140 da quadra 14, a ele correspondendo às garantias previstas nas coisas e partes comuns do empreendimento.

03 – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

03.01 - O preço total da venda deste negócio será pago pelo SEGUNDO CONTRATANTE a PRIMEIRA CONTRATANTE, nos vencimentos e épocas exigidas, no seu endereço já indicado, sendo direito da PRIMEIRA CONTRATANTE indicar outro local para pagamento ou forma de recebimento do seu crédito, instituindo a cobrança bancária, com emissão dos títulos representativos das parcelas do saldo devedor, em suas épocas certas, através de estabelecimento de crédito de sua livre escolha, ou até por meio do tipo escritural. O preço de venda ajustado neste negócio é o de R\$ 69.999,60 (Sessenta e Nove Mil, Novecentos e Noventa e Nove Reais e Sessenta Centavos) de acordo com a seguinte forma de pagamento: dividido em 120 (Cento e Vinte) parcelas valor de R\$583,33 (Quinhentos e Oitenta e Três Reais e Trinta e Três Centavos) cada, a serem pagos através de boleto bancário para os dias: 05/04/2020 e os demais pagamentos a cada dia 05 dos meses subsequentes, a ser pago pelo SEGUNDO CONTRATANTE a PRIMEIRA CONTRATANTE.

03.02 - As prestações em que se divide o preço serão representadas por bloquetes bancários, nos valores e vencimentos expressamente mencionados, e todas emitidas em caráter: pro-solvendo, corrigíveis anualmente pelo índice do IGPM, ou na extinção deste, por outro que substitua e que seja editado pela FGV - Fundação Getulio Vargas, inclusive” pro-ratateporis”.

04 – MORA E INADIMPLEMENTO

04.01 – O atraso no pagamento de parcelas do preço sujeitará o SEGUNDO CONTRATANTE a pagar a PRIMEIRA CONTRATANTE: (a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo indexador eleita, acrescida da variação pró-rata do IPC entre o 1º dia do mês e o dia do mês em que fizer o pagamento; (b) juros de mora de 12% ao ano, contados dia-a-dia; (c) multa, de acordo com a legislação vigente, sobre o valor da dívida reajustada monetariamente, e honorários de advogado à base de 20%.

04.02 - As sanções serão automaticamente aplicadas tão somente pelo não pagamento no vencimento, de qualquer parcela, sem dependência de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo das cominações deste instrumento, entendido que o recebimento de parcelas em atraso, pela PRIMEIRA CONTRATANTE, preposto, banco ou procurador, não constituirá novação renúncia às estipulações e garantias previstas.

04.03 - A falta de pagamento de 3 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90 dias, implicará na resolução do negócio, consoante dispõe o art. 119, parágrafo único do Código Civil, caso em que o SEGUNDO CONTRATANTE perderá em favor da PRIMEIRA CONTRATANTE, parte das parcelas pagas até a data do inadimplemento, como perdas e danos pré-fixadas, nos seguintes termos cumulativamente calculados: (a) se tiver pago até 50% do preço reajustado monetariamente deste contrato receberá em devolução 50% da quantia paga; (b) do que exceder de 50% do preço reajustado monetariamente do presente contrato receberá em devolução 60% da quantia paga; no caso de já estar o lote na posse do SEGUNDO CONTRATANTE, ele pagará à PRIMEIRA CONTRANTE, por compensação, 0,5% ao mês ou fração de mês do preço reajustado monetariamente do lote, pela sua fruição, ficando desde já autorizada a PRIMEIRA CONTRATANTE a abater a quantia equivalente

08-02 – Os impostos, taxas, contribuições e encargos que incidirem – sobre o lote a partir desta data, serão da total exclusiva responsabilidade do SEGUNDO CONTRANTE e deverão Ter os pagamentos satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se a qualquer titulo forem lançadas ou cobradas da PRIMEIRA CONTRATANTE.

09 – DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS

09.01 – O SEGUNDO CONTRATANTE se obriga por si e seus dependentes, empregados e visitantes, a cumprir as regras da Convenção de Condomínio, pois concorda, expressamente, com todos os seus termos, sem exceção ou oposição de qualquer espécie.

09.02 – Nos termos da lei, o SEGUNDO CONTRATANTE se obriga expressamente a incluir em contrato de alienação, de locação, de cessão de uso do lote, disposição que obrigue o SEGUNDO CONTRATANTE, locatário ou usuário a cumprir e a fazer cumprir a Convenção de Condomínio.

09.03 – Fica avençado que a taxa condominial de cada lote será uniforme, com todos eles pagando por igual, independente de sua fração ideal, e que a PRIMEIRA CONTRATANTE não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos derivados de atraso dos condomínios na instalação do condomínio, entendido ainda que: (a) os lotes não comercializados pela PRIMEIRA CONTRATANTE somente pagarão 20% da taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada lote por despesas do condomínio, ordinária ou extraordinária, para manutenção, conservação, aquisição de equipagem ou mesmo para atender a realização de obras voluptuárias, úteis ou necessárias, para aquisição de moveis ou utensílios para melhoramentos; (c) no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do final entrega das obras do empreendimento, convocará a Incorporadora, Assembléia Geral para instalação formal do Condomínio, onde se elegerá o Sindico, Sub-sindico e Conselheiros que administrarão o empreendimento – diretamente ou por meio de empresa especializada contratada para esse fim – rateando previamente entre as 154 (cento e cinquenta e quatro) projeções modulares as respectivas despesas, respeitando o disposto na letra “b” deste subitem; (d) é dever do SEGUNDO CONTRATANTE atender ao chamado da PRIMEIRA CONTRATANTE o direito de manter corretor no condomínio, que poderá usar as partes comuns para atender candidatos à aquisição dos lotes remanescentes e colocar em lugar à sua escolha, material promocional, placas, anúncios, luminosos ou não, e nele instalar stand de vendas.

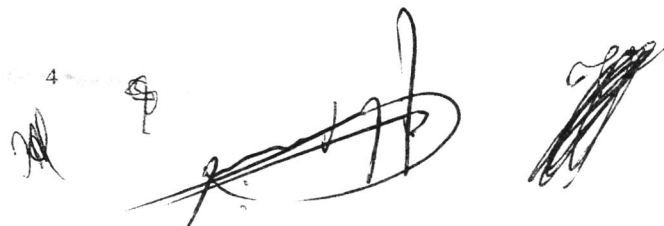
10 – ESTIPULAÇÕES FINAIS

10.01 – Este contrato obriga e vincula não somente aos contratantes, mas também aos seus herdeiros ou sucessores, a qualquer titulo.

10.02 – O SEGUNDO CONTRATANTE se obriga a comunicar a PRIMEIRA CONTRATANTE por escrito a mudança de seu endereço, assumindo os ônus que derivarem de sua eventual omissão.

10.03 – O foro eleito pelas partes para processar as ações derivadas deste negócio é o da comarca de situação do empreendimento, com renuncia expressa a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicilio ou residência dos contratantes.

11 – TERMO DE FECHAMENTO

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there are two small, distinct initials. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'R. J. P.'. To the right of this signature is another smaller signature. On the far right, there is a very dense and scribbled signature. The page number '4' is printed above the first set of initials.

da devolução ao SEGUNDO CONTRATANTE, conforme está exposto no subitem 04.03; 04.03.01 - neste caso fica ainda estabelecido que; (a) o SEGUNDO CONTRATANTE autoriza a PRIMEIRA CONTRATANTE desde já, sem qualquer outra formalidade que não a simples tradição, a retomar, imediatamente, a posse do lote; (b) as benfeitorias eventualmente edificadas por ele, SEGUNDO CONTRATANTE, no lote, não poderão servir de pretexto para retenção da mesma (c) As benfeitorias ficarão incorporadas ao lote, para todos os fins e efeitos de direito; 04.03.02 - a devolução será feita no mesmo número de parcelas satisfeitas pelo SEGUNDO CONTRATANTE, dela ainda abatendo a PRIMEIRA CONTRATANTE as despesas.

05 – NATUREZA JURIDICA

05.01 – Este negócio é celebrado em caráter irrevogável e irretratavelmente, renunciando as partes, expressamente, à faculdade conferida no art. 1095, do Código Civil.

05.02 – Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira a diferença de até 5% para mais ou para menos com relação à área da unidade ou partes comuns.

06 – ESCRITURA DEFINITIVA

06.01 – A PRIMEIRA CONTRATANTE está obrigada a outorgar o título dominial definitivo do lote objeto do presente negócio, em favor do SEGUNDO CONTRATANTE, ou pessoa por ela indicada, sob pena de adjudicação compulsória, após a comprovação do cumprimento de suas obrigações, especialmente quanto ao pagamento total do preço e dos encargos da aquisição.

07 – CESSÃO E TRANSFERENCIA

07.01 – É vedado ao SEGUNDO CONTRATANTE ceder, prometer, ou transferir, gratuita ou onerosa, ou qualquer título, os direitos derivados deste negócio, sem anuência e escrita da PRIMEIRA CONTRATANTE, sob pena do vencimento antecipado e obrigatório das parcelas vincendas na época da cessão, da promessa de cessão ou da transferência.

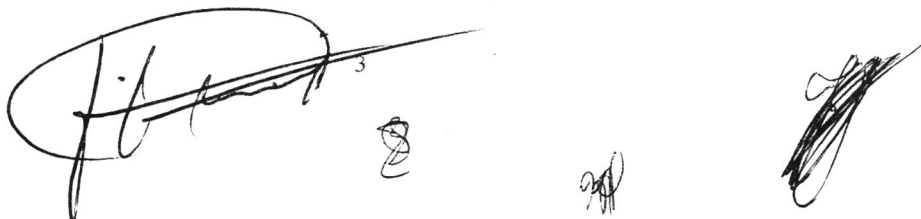
07.02 – Exclui-se da citada vedação a cessão, da promessa de cessão ou da transferência feita após o pagamento total do preço e demais encargos deste negócio.

07.03 – A PRIMEIRA CONTRATANTE não é obrigada a permitir cessão, promessa de cessão ou da transferência, mas, se permitir, ficará o SEGUNDO CONTRATANTE sub-rogado nas obrigações e compromissos assumidos pelos CESSIONARIOS ou PROMITENTES CESSIONARIOS, decorrentes do novo contrato.

07.04 – O SEGUNDO CONTRATANTE pagará a PRIMEIRA CONTRATANTE, em qualquer caso, a título de transferência expediente, quantia equivalente a 5% do valor total da cessão, da promessa de cessão, do preço reajustado monetariamente deste negócio, não importando o valor declarado prevalecendo o maior dos valores.

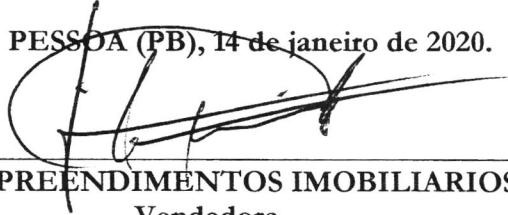
08 – DESPESAS DERIVADAS

08.01 – Todas as despesas derivadas desta compra e venda, a exemplo do registro deste contrato e as decorrentes da escritura definitiva, correrão por conta exclusivas do SEGUNDO CONTRATANTE, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, em nome da PRIMEIRA CONTRATANTE.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are smaller, less distinct signatures and initials, including one that appears to be a circled 'S'.

11.01 – E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento de contrato no endereço da sede da PRIMEIRA CONTRATANTE em (03) três vias de igual teor e para o mesmo efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que a tudo assistem.

JOAO PESSOA (PB), 14 de janeiro de 2020.

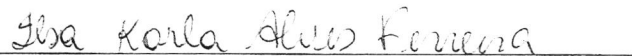


GAIVOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Vendedora


ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR
Comprador

TESTEMUNHAS







RELATÓRIO DE PROCESSOS

Sistema de Protocolo Eletrônico

Prefeitura Municipal de Lucena

Cancelado

PROTOCOLO	SOLICITANTE	TIPO	ORIGEM	DESTINO	DATA
00798/2023	ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR	IMOBILIÁRIO - CADASTRO - ALTERAÇÃO	PREFEITURA DE LUCENA PROTOCOLO GERAL	> PREFEITURA DE LUCENA RECEITA - DIGITALIZAÇÃO	14/09/2023 12:49:26

Aguardando Recebimento

PROTOCOLO	SOLICITANTE	TIPO	ORIGEM	DESTINO	DATA
00797/2023	ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR	IMOBILIÁRIO - CADASTRO - ALTERAÇÃO	PREFEITURA DE LUCENA PROTOCOLO GERAL	> PREFEITURA DE LUCENA RECEITA - DIGITALIZAÇÃO	14/09/2023 12:22:11
00796/2023	ERIVALDO ALBUQUERQUE FIALHO JUNIOR	TRIBUTOS - EXCLUSÃO DE PROTESTO	PREFEITURA DE LUCENA PROTOCOLO GERAL	> PREFEITURA DE LUCENA RECEITA - DIGITALIZAÇÃO	14/09/2023 12:17:29