



Número: **0824774-05.2023.8.10.0001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível de São Luís**

Última distribuição : **27/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 3.884.010,01**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes			
Procurador/Terceiro vinculado		FRANERE COMERCIO CONSTRUCOES E IMOBILIARIA LTDA (EXEQUENTE)	
FRANERE COMERCIO CONSTRUCOES E IMOBILIARIA LTDA (EXEQUENTE)		FERNANDO ANTONIO DA SILVA FERREIRA (ADVOGADO)	
OTHELINO NOVA ALVES NETO (EXECUTADO)		OTHELINO NOVA ALVES NETO (EXECUTADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
90921924	27/04/2023 09:48	Petição Inicial	Petição Inicial
90922530	27/04/2023 09:48	ACAO EXECUCAO TIT. FRANERE X OTELINO ALVES. INADIMPLEMTO CONTRATO IMOVEL APT 100. 250423	Petição
90922537	27/04/2023 09:48	PROCURAÇÃO	Procuração
90922541	27/04/2023 09:48	CONTRATO OTELINO_PARTE 1 (1)	Documento Diverso
90922546	27/04/2023 09:48	CONTRATO OTELINO_PARTE 2	Documento Diverso
90922548	27/04/2023 09:48	ADITIVOS, NOTIFICAÇÃO E EXTRATO	Documento Diverso
90922552	27/04/2023 09:48	EXTRATO SR. OTELINO	Documento Diverso
90922555	27/04/2023 09:48	Guia custas iniciais	Custas
90922557	27/04/2023 09:48	COMPROVANTE_CUSTA PAGA PROC. OTELINO	Custas

PROCESSO:

AUTUAÇÃO: [FERNANDO ANTONIO DA SILVA FERREIRA] x []

ASSUNTO: []

PETICONANTE: FERNANDO ANTONIO DA SILVA FERREIRA

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

DO(S) FATOS(S)

DO(S) FUNDAMENTO(S)

DO(S) PEDIDO(S)

, 27/04/2023



FERNANDO ANTONIO DA SILVA FERREIRA





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA CIVEL
COMARCA DE SÃO LUÍS – MA.

*“O Direito não pode ficar sujeito a um estado
de perecimento”.*

Ministro **Luiz Fux**

FRANERE - COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 06.066.229/0001-05, com sede na
cidade da São Luís/MA, Avenida dos Holandeses, nº 2020, Calhau, CEP: 65.071-380, vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio de seus advogados subscritores,
com endereço profissional neste timbrado, ajuizar:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Em face de OTHELINO NOVA ALVES NETO, brasileiro, casado, deputado,
portador do RG nº 0001413392-0, SSP/MA, inscrito no CPF nº 585.725.383-72, residente e
domiciliado na Rua Itapecuru, nº 110, Edifício Two Towers Endeel Gabriel, Apartamento nº
100, Bairro Jardim Bonança, São Luís – MA, CEP: 65.077-470.

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís – MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadvogados.com.br

1





I – DOS FATOS

Em 19 de março de 2015, o Executado - figurando como Promitente Comprador - firmou com a Exequite - qualificado como Promitente Vendedor - o “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças*”, tendo como objeto aquisição da unidade imobiliária Apartamento nº 100, Bairro Jardim Renascença, São Luís – MA, do empreendimento Edifício Two Towers Endeel Gabriel.

A venda do imóvel acima mencionado foi realizada pelo preço principal de R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) – Cláusula 4.08 do Contrato, comprometendo-se o Executado a realizar o pagamento de forma parcelada (Cláusula 4.01), incidindo sobre cada parcela correção monetária e juros, conforme Cláusula 4.10 e 5.01.01 do Contrato, além de eventuais penalidades em caso de inadimplemento contratual (Cláusula 7.00), tudo devidamente previsto na avença firmada.

Faz-se oportuno salientar que, para pagamento do saldo devedor de R\$ 3.803.371,06 (três milhões, oitocentos e três mil, trezentos e setenta e um reais e seis centavos), o Executado firmou termo aditivo em 12 de julho de 2017, no qual a Exequite, concedeu ao Executado desconto do valor total do saldo devedor e juros referente a correção INCC, perfazendo um total de R\$ 1.558.371,06 (um milhão, quinhentos e cinquenta oito mil, trezentos e setenta e um reais e seis centavos), totalizando o valor a ser pago de R\$ 2.245.000,00 (dois milhões e duzentos e quarenta e cinco mil reais), a ser liquidado da seguinte maneira:

- O valor de R\$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais) será pago pelo adquirente com o produto do financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com vencimento em 20 de agosto de 2017.
- O saldo remanescente, no montante de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), será pago em 38 (trinta e oito) parcelas, representadas por boleto bancário emitido no seus respectivos valores e vencimentos, conforme CONTRATO DE CONFISSÃO E PARCELAMENTO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS (contrato em anexo), sendo reajustado na forma e condições estipuladas na Cláusula 5.0 e subitens, e, ainda, na conformidade do que for permitido pela legislação.

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís – MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadvogados.com.br

2





Entretanto, o sobredito pacto não foi cumprido pelo Executado, de maneira que, em 22/11/2021, foi realizada uma notificação extrajudicial de débito para purgação da mora, relativa às prestações vencidas do imóvel objeto do contrato, no prazo de 15 dias (quinze dias).

Ocorre que, até a presente data, o Executado não adimpliu integralmente suas obrigações, restando diversas parcelas vencidas, motivos pelos quais a Exequente expediu outras notificações extrajudiciais por AR. Contudo, até o momento, o Executado não satisfaz sua dívida perante a Exequente.

Importante ressaltar, ainda, que o Executado está em atraso em todas as parcelas, chegando, inclusive, a ultrapassar 1.961 (mil novecentos e sessenta e um) dias de atraso somente em uma parcela, segundo se denota no demonstrativo em anexo.

Cumpre informar que, em razão da inadimplência, o saldo devedor atualizado alcança o montante de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo), conforme Demonstrativo de Pagamento anexado, em atendimento ao que dispõe o art. 798, I, “b”, CPC/2015.

Por fim, a despeito de todas as tentativas de receber seu crédito administrativamente, a Exequente não lograra êxito, razão pela qual não lhe resta alternativa senão ajuizar a presente Execução de Título Extrajudicial, haja vista a morosidade e inércia do Executado em adimplir com suas obrigações contratuais.

Eis os fatos de forma sucinta.

II – DO DIREITO

2.1 – DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL QUANTO AO ADIMPLENTO DAS PARCELAS PREVISTAS EM CONTRATO.

O princípio da boa-fé, previsto no artigo 422 do Código Civil¹, consiste no dever das partes em agir conforme a economia e a finalidade do contrato, de modo a conservar

¹ Art. 422. *Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*”





o equilíbrio substancial e funcional entre as obrigações correspectivas que formaram o sinalagma contratual.

Deve-se lembrar de que sem a obrigatoriedade dos contratos, não teria segurança as relações negociais, portanto, o *pacta sunt servanda* encontra-se presente na relação contratual, dando garantias às partes do cumprimento do negócio acordado.

No presente caso, não é árduo registrar que a Exequente vem pautando sua conduta revestida da mais pura e absoluta boa-fé. Todavia, o mesmo não se pode afirmar do Executado, que evidentemente não adimpliu sua obrigação contratual, eis que não realizou o pagamento das últimas parcelas do imóvel o qual se comprometera, quais sejam, 36 parcelas datadas de 10/12/2017 até 10/11/2020.

Conforme previsto nos contratos (Condições Gerais e Alienação Fiduciária), o preço do imóvel sofre correções monetárias e juros, e, em caso de inadimplência restam previstas penalidades a serem suportadas pelo comprador. Com efeito, em razão do vencimento de parcelas não adimplidas, o saldo devedor atualizado alcança o montante de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo).

Considerando o que preleciona o artigo 784, III, defende-se que o “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças*” celebrado entre o Exequente e Executado, caracteriza-se como título executivo extrajudicial, senão vejamos:

Art. 784- São títulos executivos extrajudiciais:

[...]

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

[...]

V - o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;

Ainda, imperioso destacar que mediante o “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças*” e o Demonstrativo de Pagamentos (exigido pelo art. 798, I, “b”, CPC/2015), revelam que o título executivo extrajudicial possui liquidez, certeza e exigibilidade, sendo inconteste que a dívida da Executada alcança o patamar R\$ 3.884.010,01





(três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo), ensejando a presente execução, na forma do art. 786 do CPC/2015:

Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível, consubstanciada em título executivo.

Diante da inércia do devedor em cumprir integralmente suas obrigações, a Exequente somente terá seu direito assegurado com a intervenção judicial, razão pela qual é a presente para buscar, pela via executiva, a satisfação do crédito.

2.2. DO ARRESTO EXECUTIVO DO ART. 830 DO CPC

Preceitua o art. 830 do CPC, que se o oficial de justiça não encontrar a parte devedora, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.

É certo que o objetivo do referido instrumento é garantir desde logo a execução, com o arresto de tantos bens quantos forem necessários para este fim.

Assim é que, o fato de o Executado não ser localizado para citação, não pode levar à perpetuação do processo, condicionando a Exequente à localização do devedor para que se proceda ao arresto de bens.

É pacífica a possibilidade de que o arresto executivo previsto no art. 830 do CPC/2015 recaia sobre as contas bancárias e aplicações financeiras do executado, através da penhora *online* realizada por intermédio de pesquisa junto ao sistema BACEN JUD. (art. 830 c/c art. 854, ambos do CPC/2015).

Neste sentido, vejamos o posicionamento do Ministro Sidnei Benneti e que pacificou o entendimento na CORTE SUPERIOR DE JUSTIÇA:

“Sucede que a própria legislação prevê medidas judiciais constritivas passíveis de deferimento sem a prévia oitiva da parte contrária. O arresto executivo, também denominado de prévio ou pré-penhora, de que trata o art. 830 do CPC consubstancia a constrição de bens em nome do executado, quando não encontrado para citação. (...) O processo civil brasileiro vem passando por contínuas alterações legislativas, de modo

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís – MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadvogados.com.br





a se modernizar e a buscar celeridade, visando a efetivar o princípio da razoável duração do processo. Nesse contexto, a Lei n. 11.382/2006 positivou no sistema processual a figura da penhora on-line (CPC, art. 655-A), consistente na localização e apreensão, por meio eletrônico, de valores pertencentes ao executado depositados ou aplicados em instituições bancárias. (...) Por consequência, entendo aplicar-se ao arresto executivo, por analogia, o art. 655-A do CPC, que permite a penhora on-line²”.

Ora, o arresto executivo configura medida com nítido caráter cautelar, que objetiva assegurar a efetivação de futura penhora na execução em curso e independe da prévia citação do devedor.

Com efeito, se houver citação, não haverá o arresto, realizando-se desde logo a penhora. Portanto, o arresto executivo visa evitar que a tentativa frustrada de localização da devedora impeça o andamento regular da execução.

Deste modo, considerando que a possibilidade de penhora *online* configura importante inovação, não sendo de nenhuma forma condicionada a que tenha havido a citação da executada, nada impede a realização de arresto de valores depositados ou aplicados em instituições bancárias, nos termos do art. 830 do CPC, pela via *on-line*, na hipótese de o executado não ser localizado para o ato de citação:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUTADOS NÃO LOCALIZADOS. ARRESTO PRÉVIO OU EXECUTIVO. ART. 653 DO CPC. BLOQUEIO ON LINE. POSSIBILIDADE, APÓS O ADVENTO DA LEI N. 11.382/2006. APLICAÇÃO DO ART. 655-A DO CPC, POR ANALOGIA. 1.- "1. O arresto executivo, também designado arresto prévio ou pré-penhora, de que trata o art. 653 do CPC, objetiva assegurar a efetivação de futura penhora na execução por título extrajudicial, na hipótese de o executado não ser encontrado para citação. 2. Frustrada a tentativa de localização do executado, é admissível o arresto de seus bens na modalidade on-line (CPC, art. 655-A, aplicado por analogia). (...)." (REsp 1.370.687/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe 15/08/2013). 2.- Recurso Especial provido, para permitir o arresto online, a ser efetivado na origem. (STJ - REsp:

² Recurso Especial nº 1338032 SP 2012/0167279-6.





1338032 SP 2012/0167279-6, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 05/11/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/11/2013).

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUTADO NÃO ENCONTRADO. ARRESTO PRÉVIO OU EXECUTIVO. ART 653 DO CPC. MEDIDA DISTINTA DA PENHORA. CONSTRICÇÃO ON-LINE. POSSIBILIDADE, APÓS O ADVENTO DA LEI N. 11.382/2006. APLICAÇÃO DO ART. 655-A DO CPC, POR ANALOGIA. PROVIMENTO.

1. O arresto executivo, também designado arresto prévio ou pré-penhora, de que trata o art. 653 do CPC, objetiva assegurar a efetivação de futura penhora na execução por título extrajudicial, na hipótese de o executado não ser encontrado para citação. 2. Frustrada a tentativa de localização do executado, é admissível o arresto de seus bens na modalidade on-line (CPC, art. 655-A, aplicado por analogia). 3. Com a citação, qualquer que seja sua modalidade, se não houver o pagamento da quantia exequenda, o arresto será convertido em penhora (CPC, art. 654). 4. Recurso especial provido, para permitir o arresto on-line, a ser efetivado na origem. (STJ, REsp 1.370.687/MG, Quarta Turma, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, Data do julgamento: 04/04/2013, Data da Publicação: 15/08/2013).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DEVEDOR NÃO ENCONTRADO - PRÉ-PENHORA - ARRESTO ON-LINE - POSSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 655-A DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - AGRAVO PROVIDO.

I - A pré-penhora ou arresto executivo, prevista no art. 653 do Código de Processo Civil, não pode ser confundida com a medida cautelar de arresto prevista no art. 813 daquele diploma legal. II - Quando o devedor não é encontrado para regular citação é perfeitamente cabível o arresto on-line previsto no art. 655-A do Código de Processo Civil, por meio do sistema Bacenjud. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (TJ-MG, Relator: Edison Feital Leite, Data de Julgamento: 27/02/2014, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL).

Nesta senda, ante a eventual dificuldade de citar o Executado, resta possibilitado o arresto online de valores em depósito ou aplicação financeira em seu nome/CPF/CNPJ, como medida assecuratória da execução.

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís - MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadvogados.com.br

7





Ademais, convém lembrar, que o arresto mediante penhora online, está em total consonância com a ordem insculpida no art. 835, que traz o dinheiro como preferência a todas as demais modalidades de penhora.

Dessa forma é que se requer que, caso o Executado não seja encontrado, se proceda ao arresto previsto no art. 830 do CPC/2015, com a realização de pesquisa junto ao SISBAJUD, com o fito de proceder ao arresto *ONLINE*, bloqueando o montante atualizado da dívida das contas dos executados, na quantia total de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo).

III – DOS PEDIDOS:

Assim, em face ao exposto, requer:

- a) A fim de concentrar os atos num mesmo instrumento, bem como para facilitar sua realização, requer a expedição de mandado de citação da parte executada no endereço acima fornecido, para que, no prazo de 3 (três) dias, pague o valor devido de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo) na forma do art. 829 do CPC;
- b) Que, no mandado de citação a ser expedido, conste também ordem de penhora e avaliação a ser cumprido pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento da dívida no prazo assinalado, consoante determinação do art. 829, § 1º do CPC. Para fins de cumprimento do ato expropriatório, requer seja facultado ao Sr. Oficial de Justiça o emprego da força policial e ordem de arrombamento, na forma do art. 782, § 2º do CPC/2015;
- c) Não sendo encontrado o Executado, que o Oficial de Justiça proceda ao arresto de seus bens, observando a seguinte ordem:
 - c.1) realização de pesquisa junto ao SISBAJUD, com o fito de proceder ao arresto *ONLINE*, bloqueando o montante atualizado da dívida das contas da Executada, na quantia total de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo).





- c.2) arresto de tantos demais bens quantos bastarem para a garantia do crédito exequendo mencionado, sendo expedido ofícios aos Cartórios de Registros de Imóveis de São Luís para bloqueio de bens imóveis constantes em nome da parte Executada;
- c.3) bloqueio de bens do executado através do Sistema online de Restrição Judicial de Veículos (RENAJUD), com fulcro no caput do art. 6º do REGULAMENTO RENAJUD;
- c.4) ofício ao Presidente da Junta Comercial do Maranhão (JUCEMA), determinando a impossibilidade de qualquer alteração nos contratos sociais ali registrados, em que figurem o nome da parte Executada, bem como cópias dos contratos sociais em que se figure com parte;
- c.5) restando infrutíferas as tentativas acima, requer a pesquisa através do sistema INFOJUD.
- d) Sejam, de pronto, estipulados honorários advocatícios, na ordem de 20% sobre o valor total do débito, consoante art. 827, caput, do CPC, os quais poderão ser minorados caso os executados paguem a dívida no prazo previsto;
- e) Seja a parte Executada inscrita em cadastro de inadimplentes, na forma do art. 782, § 3º do CPC/2015;
- f) Seja a parte Executada condenada ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios, fixando-os, ao despachar a inicial, no percentual de 20% (vinte por cento) do valor da causa, nos termos do art. 85, §1º, do CPC.

Dá-se à causa o valor de R\$ 3.884.010,01 (três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, dez reais e um centavo).

Nesses termos, pede deferimento.

São Luís/MA, 27 de abril de 2023.

Fernando Antônio da Silva Ferreira

OAB/MA nº 5.148

Bruno Pires Castello Branco

OAB/MA nº 9.609

Renata Cristina de Lima Araújo

OAB/MA 17.082

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís – MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadvogados.com.br





PROCURAÇÃO AD-JUDICIA

OUTORGANTE: **FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, do ramo de construção civil, inscrita no CGC/MF nº 06.066.229/0001-05, com sede e foro na Avenida dos Holandeses, 2020, Calhau, neste ato representado por dos seus sócios-diretores, **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS**, brasileiro, viúvo, empresário, CI nº 494.603 SSP/CE, e CPF nº 061.723.183-49 ou **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, CI nº 29373794-0 SSP/CE e CPF nº 644.227.983-91, residentes e domiciliados, nesta cidade.

OUTORGADOS: **SOCIEDADE DE ADVOGADOS FERNANDO FERREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS**, sociedade advocatícia inscrita na Ordem dos Advogados, Secção do Estado do Maranhão, sob o nº 290, representada por seus advogados, **FERNANDO ANTONIO DA SILVA FERREIRA**, sócio, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na **OAB - MA** sob o nº **5.148**, **BRUNO PIRES CASTELLO BRANCO**, sócio, brasileiro, advogado devidamente inscrito na **OAB - MA** sob o nº **9.609**, **FLÁVIA REGINA DE MIRANDA MOUSINHO FAVORETTO**, brasileira, solteira, advogada devidamente inscrita na **OAB - MA** sob o nº **12.736**, **THAINARA CRISTINY SOUSA ALMEIDA**, brasileira, solteira, advogada, devidamente inscrita na **OAB - MA** sob o nº **8.252**, **TATIANA BARBOSA MENDES**, brasileira, solteira, advogada, devidamente inscrita na **OAB - MA** sob o nº **20.899** e **RENATA CRISTINA DE LIMA ARAÚJO**, devidamente inscrita na **OAB - MA** sob o nº **17.082**, todos com escritório profissional na Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís - MA, CEP: 65.071-520.

PODERES: Pelo presente instrumento particular de procuração, nomeia e constitui seus procuradores os Advogados acima qualificados a quem confere amplos poderes, com a cláusula ad-judicia e a extra, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo transigir, desistir, receber e dar quitação, levantar alvará judicial, firmar compromissos, prestar declarações, constituir preposto, propor contra quem de direito as Ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por fim, firme e valioso.

São Luís/MA, 25 de abril de 2023.


OUTORGANTE

Rua Trinta e Dois, nº 35, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís-MA, CEP: 65.071-520
Fone: (98) 3227-0933 E-mail: fa@ferreiraadv.com.br



**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA
E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**I - DAS PARTES**

I/A - **A PROPRIETÁRIA** - **FIDUCIÁRIA**
RIA: FRANERE - COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado do ramo de construção civil, com sede e foro na cidade de São Luís - MA, localizada na Av. dos Holandeses nº 2020, Calhau, inscrita no CGC 06.066.229/0001-05, neste ato representada por um dos seus sócios-diretores, **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS**, brasileiro, viúvo, empresário, RG 494.603 SSP/CE e CPF nº 061.723.183-49 ou **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, RG 29373794-0 SSP/CE e CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado na cidade de São Luís - MA, inscrita em nome de [REDACTED] denominada de proprietária fiduciária.

I/B - ADQUIRENTE - FIDUCIANTE: OTHELINO NOVA ALVES NETO, brasileiro, casado, deputado, RG 0001413392-0/SSP-MA, CPF 585.725.383-72, residentes e domiciliados nesta cidade.

As partes contratantes, após terem tido conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, tem justa e acordada a alienação fiduciária da unidade imobiliária e no prazo de amortização, descrita e caracterizada nesta escritura, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelos itens em sucessivo, mutuamente aceitos e outorgados.

1.0 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.01 - A PROPRIETÁRIA está construindo prédio residencial denominado **EDIFÍCIO TWO TOWERS ENDEEL GABRIEL**, Projeto Técnico de Arquitetura de autoria do Arquiteto **DOMINGOS BRITO**, em terreno próprio situado a Rua Gurupi, quadra IX, área "D", Loteamento Jardim Renascença, Gleba "B", perfazendo área de **2.412,93m²**.

1.02 - Previamente, a PROPRIETÁRIA aprovou na Prefeitura e nos demais Órgãos competentes o projeto arquitetônico da edificação.

1.03 - A descrição do empreendimento imobiliário está contida no Memorial de Incorporação anexo nesta escritura particular, sendo este parte integrante do presente instrumento.

1.04 - Objetivando a alienação das unidades a PROPRIETÁRIA registrou o Memorial de Incorporação no Cartório de Imóveis, cumprindo as Leis nº 4.591/1964 e nº 9.514/97. O terreno, a edificação e todas as unidades imobiliárias que o compõem, inclusive o imóvel que é objeto deste contrato, foram dados em Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel à fiduciária (Proprietária), sendo o registro da incorporação lavrado nesta cidade, no Cartório de Registro Geral Imóveis e Hipoteca da 1ª Zona desta Comarca, na Matrícula abaixo mencionada.

1.05 - Para a produção e amortização do empreendimento imobiliário, a PROPRIETÁRIA financia ao Adquirente através de Contrato de Alienação Fiduciária o imóvel objeto e em consequência, o terreno, inclusive a unidade imobiliária que é objeto deste negócio jurídico, que são dados em garantia fiduciária em favor da Proprietária fiduciária, fato que é aqui denunciado e com o qual o ADQUIRENTE concorda e aceita, sem oposição de qualquer espécie ou natureza, passando a ser possuidor direto do bem.

1.06 - Em face do ônus fiduciário que incide sobre o imóvel objeto deste negócio jurídico, as partes contratantes, de mútuo e comum acordo, celebram contrato de acordo com as condições estabelecidas no artigo 24, da Lei 9.514/97.

2.0 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 - TÍTULO DE AQUISIÇÃO DO TERRENO - Terreno próprio, cujos direitos de aquisição onde será engravado o empreendimento foram obtidos através de Escritura Pública de Compra e Venda, outorgada à Franere Comercio, Construções e Imobiliária Ltda., lavrada nesta cidade, nas notas do tabelião do 3º Ofício de Notas, Dr. José Maria Pinheiro Meireles, Ato nº 013761, Livro de Notas nº 0526, fls.200, Translado nº1, na data de 19 de outubro de 2007.

FRANERE
 COMÉRCIO
 CONSTRUÇÕES
 E IMOBILIÁRIA LTDA
 Av. dos Holandeses
 Nº 2020 - Calhau
 Fone: (98) 4009-2020
 Fax: (98) 4009-2010
 Cep: 65071-380
 São Luís - Maranhão
 Site: www.franere.com.br
 E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis desta Capital sob a matrícula nº 56.822, Livro nº 2-MA, fls 031.

2.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO - Partindo do ponto (P16-Z), locado às margens da rua Gurupi, locamos o ângulo de 90°00'00" e distância de 30,00m, encontra-se o ponto (P17-tetra), locando com a margem da rua Gurupi com ângulo de 90°00'00" e distância de 15,00m, encontra-se o ponto (P18-beta), loca-se o ângulo 270°00'00" e distância de 22,00m, encontra-se o ponto (P08), locado no limite da linha da área "E" do loteamento São Marcos da rua Gurupi, com ângulo de 90°00'00" e distância 16,02m, encontra-se o ponto (P07-G), locado no muro de arrimo limite com as dunas da praia de São Marcos, que por sua vez limita-se com a área "E", do ponto (P07-G), locamos o ângulo de 93°05'08" e distância de 1,44m, encontra-se o ponto (P12-H), locado no muro de arrimo limitando com as dunas da praia de São Marcos, locamos o ângulo de 227°50'37" e distância de 21,60m, encontra o ponto (P13-I), locamos o ângulo de 185°40'56" e distância de 12,52m, encontra-se o ponto (P14-J), locados no muro de arrimo limite com as dunas da praia de São Marcos, locamos o ângulo de 128°48'13" e distância de 30,20m, encontra-se o ponto (P15-K), locamos o ângulo de 84°37'08" e distância de 61,14m, até encontrar o ponto inicial (P16-Z), no qual este polígono irregular tem área de 2.412,93m².

2.3 - DO EDIFÍCIO - Este será constituído dos seguintes pavimentos, dependências e acessórios que comporão o empreendimento como a seguir se descreve: - **Pavimento do Terreo:** aqui serão encaixados a central de gás, acesso de veículos, o hall de entrada, o lobby, a circulação de acesso aos elevadores, a sala do grupo gerador, sistema, casa de bombas, a circulação interna de veículos, 35 (trinta e cinco) vagas de garagens, a rampa de acesso a garagem 1, 2 (dois) elevadores, a guarita c/ banheiro, 01 (um) quarto do zelador, 10 (dez) depósitos, a quadra poliesportiva, o playground, calçadas, jardins, sala de gás e a lixeira; **Pavimento Garagem 01:** Neste pavimento estão, o hall dos elevadores, a antecâmara, shaft, a escadaria, vão livre dos elevadores social e serviço, a circulação de veículos; 27 (vinte e sete) vagas de garagem e 5 (cinco) depósitos. **Pavimento Terraco:** neste estão encaixados a área livre coberta, a área livre descoberta, salão de festas aberto, a circulação, escadaria, antecâmara, shaft, hall social e serviço, vão livre dos elevadores social e serviço, cozinha de apoio, estar, hall dos wc's, WC masculino e feminino, WC para PNE, e jarreiras; **Pavimento Cobertura:** neste estão encaixados a casa de máquinas, o hall, a escadaria, duto de ventilação, a casa de bombas, as lajes impermeabilizadas, **heliponto** e reservatório de água com 02 (dois) módulos.

Primeiro ao Décimo Terceiro Pavimentos Tipo: - em cada um destes serão encaixados 01 (um) imóvel sob os números: 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200 e 1300, respectivamente, com acesso pelos elevadores social e de serviço através do hall social e hall de serviço, antecâmara, duto de ventilação, shaft e escadaria, entregue totalmente no osso, resumidamente: sem paredes internas, sem piso e contra-piso, sem forro, sem impermeabilizações (nem de banheiro, nem da cozinha, nem da piscina), sem louças, metais, tomadas elétricas e apenas com tapumes nas entradas, observando-se a cláusula 13ª e o constante no MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (em anexo e parte integrante do presente instrumento), onde cada um tem as seguintes áreas: privativa real de 627,91 m², área de uso comum real de 314,95 m², perfazendo uma área total real de 942,86m² e fração ideal do terreno correspondente a 160,63 m² ou 6,657%, sendo destinadas 4(quatro) vagas de garagens e um depósito para cada imóvel.

Décimo Quarto e Décimo Quinto Pavimentos Tipo: - em cada um destes serão encaixados 01 (um) imóvel sob os números: 1400 e 1500, respectivamente, com acesso pelos elevadores social e de serviço através do hall social e hall de serviço, antecâmara, duto de ventilação, shaft e escadaria, entregue totalmente no osso, resumidamente: sem paredes internas, sem piso e contra-piso, sem forro, sem impermeabilizações (nem de banheiro, nem da cozinha, nem da piscina), sem louças, metais, tomadas elétricas e apenas com tapumes nas entradas, observando-se a cláusula 13ª e o constante no MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (em anexo e parte integrante do presente instrumento), onde cada um tem as seguintes áreas: privativa real de 640,41 m², área de uso comum real de 318,23 m², perfazendo uma área total real de 958,64m² e fração ideal do terreno correspondente a 162,32 m² ou 6,727%, sendo destinadas 5(cinco) vagas de garagens e um depósito para cada imóvel.

A área total construída do edifício será de 11.926,79m². A fachada do edifício receberá, na platibanda, a logomarca da FRANERE.

2.03- O CONDOMÍNIO E O EMPREENDIMENTO

2.03.1. Para fins de promover, nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, uma incorporação imobiliária no terreno acima descrito, a **VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

Faz aprovar na Superintendência Técnica de Urbanismo da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos - SEMTURB, de São Luís - MA, o Projeto Técnico de Arquitetura de autoria do Arquiteto **DOMINGOS BRITO**, conforme Alvará

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORA
E IMOBILIÁRIA LTDA
Av. dos Holandeses, 280
Nº 2920 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEL GABRIEL





para o qual designou de EDIFÍCIO TWO TOWERS ENDEEL GABRIEL e com base no mesmo elaborou o respectivo Memorial Incorporação;

- b) Ingressou com o Memorial de Incorporação e demais documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da comarca de São Luís, onde destinou o empreendimento para fim exclusivamente residencial;
- c) Instituiu, conforme minuta arquivada no mesmo Cartório de Registro Geral de Imóveis, normas básicas da Convenção do Condomínio que dispõe sobre a destinação, as instalações e a futura utilização do complexo condominial, cuja cópia segue em anexo e faz parte integrante do presente instrumento.

2.03.2. O empreendimento é composto de PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DE CADA CONDÔMIO e de ÁREAS, PARTES E COISAS DE PROPRIEDADES COMUNS, a saber:

- a) Fazem parte da Propriedade Exclusiva ou simplesmente denominadas UNIDADES AUTÔNOMAS, aquelas representadas pelos imóveis, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um dos condôminos;
- b) Fazem parte das Áreas, Partes e Coisas de Propriedades Comuns, não podendo ser utilizadas exclusivamente por quaisquer condôminos, insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, na forma do Art. 3º da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, as seguintes:
 1. o terreno em que será construído o empreendimento, com área total de 2.412,93m²;
 2. as fundações, toda a estrutura em concreto armado, todas as paredes laterais, paredes mestras, pilares de sustentação, lajes, vigas, caixa d'água e cobertura;
 3. a cisterna, as bombas de recalque de água, as máquinas dos elevadores, os elevadores, o grupo gerador, as prumadas de água, esgotos, de gás, telefone e antena coletiva de TV, bem como as respectivas instalações até o ponto de ligação com as instalações de propriedades autônomas e exclusivas dos condôminos;
 4. a escadaria, halls social e de serviço e circulação entre os mesmos e as antecâmaras do primeiro ao último pavimento, todas as dependências do Terreo, exceto as garagens que são pertencentes aos imóveis definidas na identificação individual das unidades, as instalações elétrica, hidráulica, sanitária, telefônica, e de combate a incêndio, que atendam as áreas comuns e/ou que sirvam de tronco para alimentação ou coleta das unidades autônomas;
 5. enfim, todas as demais coisas, mesmo que aqui não identificadas como sendo de propriedade exclusiva.

2.04 - DA CONSTRUÇÃO

2.04.1 - O Edifício será construído com fiel observância das especificações abaixo e do Memorial de Incorporação devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Havendo discordância entre a maquete, o folder, planta e Memorial de Incorporação, prevalecerá sempre este último. As partes desde já ratificam que os folders e maquetes são meramente ilustrativos e podem não corresponder ao empreendimento físico em tamanho real, aceitando-se, desde já, diferenciações em cores, tonalidades e demais detalhes.

2.04.2 - Em conformidade ao §1º do Art.500 do Código Civil Brasileiro, não se considerará infração ao projeto e ao Memorial de Incorporação, não ensejando ao ADQUIRENTE direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença para mais ou para menos, não excedendo a 5% (cinco por cento) nas medições das áreas privativas de sua unidade, ou ainda, quaisquer diferenças não significativas nas partes comuns do edifício.

2.04.3 - Independentemente de qualquer consulta ao ADQUIRENTE e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, a PROPRIETÁRIA poderá substituir quaisquer materiais ou peças constantes das especificações preestabelecidas no Memorial de Incorporação, por outros de características semelhantes, caso as descritas não estejam em disponibilidade no mercado.

3.0 - OBJETO

03.01 - A ADQUIRENTE, por esta escritura particular e melhor forma de direito, dá em alienação fiduciária ao PROPRIETÁRIO, imóvel de nº. 100 pavimento elevado tipo do EDIFÍCIO TWO TOWERS ENDEEL GABRIEL, com seu depósito e suas respectivas vagas de garagens (demarcadas conforme planta em anexo, ora integrante do presente instrumento), cujo prazo de entrega está descrito da Cláusula 9.01 deste Contrato. O imóvel será entregue totalmente no osso, resumidamente: sem paredes internas, sem piso e contra-piso, sem forro, sem impermeabilizações (nem de banheiro, nem da cozinha, nem da piscina), sem louças, metais, tomadas elétricas e apenas com tapumes nas entradas, observando-se a cláusula 13ª e o constante no MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (em anexo e parte integrante do presente instrumento).

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: 198) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEL GABRIEL



**4.0 - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

4.01 – O preço deste negócio jurídico é o adiante determinado, que será pago em parcelas pelo ADQUIRENTE à PROPRIETÁRIA, de acordo com o que se pactua neste instrumento.

4.02 – As parcelas em que se divide o preço serão pagas de acordo com o estabelecido no Contrato, observando-se rigorosamente o disposto no inciso II, do Artigo 24, da Lei 9.514/97.

4.03 – O ADQUIRENTE pagará o crédito da Fiduciária (Proprietária) que representam as parcelas do preço e qualquer quantia devida em decorrência do contrato, nos vencimentos e épocas exigidas, sendo sua cobrança efetivada através de boletos bancários.

§ 1º - O ADQUIRENTE se obriga a manter sempre atualizado seu endereço junto à PROPRIETÁRIA, para os fins expressos neste item;

§ 2º - O extravio, atraso ou demora no recebimento dos boletos bancários não eximem o ADQUIRENTE do compromisso de pontualidade no pagamento das parcelas devidas, tendo em vista a possibilidade de impressão de boletos pelo site da Proprietária (Fiduciária) na internet (www.franere.com.br), através do atendimento personalizado ou diretamente na tesouraria da PROPRIETÁRIA.

4.04 – É direito da PROPRIETÁRIA exigir, em qualquer época, prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o ADQUIRENTE, desde já a tanto aceito e obrigado.

4.05 – Sempre que o pagamento for feito por cheque, a dívida somente estará quitada após o efetivo pagamento do mesmo cheque, sendo que o não pagamento deste título, qualquer que seja a causa, implicará, automaticamente, na incidência das cominações para os casos de inadimplência, notadamente: juros moratórios, multa convencional e reajuste monetário, sendo todos incidentes sobre o valor da obrigação.

4.06 – O pagamento em atraso da obrigação, sem conseqüente cobrança das cominações contratuais, seja qual for a circunstância, o fato - mesmo se reiterado - não impedirá a PROPRIETÁRIA de sanar o erro a qualquer tempo, sendo devida pelo ADQUIRENTE a diferença, acrescida das cominações previstas na presente escritura. Caso a PROPRIETÁRIA não exigir o referido pagamento, sua atividade não induzirá liberalidade, novação, renúncia ou alteração de avença, permanecendo todas as obrigações deste instrumento íntegras e exigíveis.

4.07 – Apesar da condição resolutiva, a PROPRIETÁRIA, inequivocamente, poderá tolerar a mora do ADQUIRENTE, sem que tal implique novação ou renúncia.

4.08 – O preço certo e ajustado entre as partes, para a venda da unidade autônoma objeto deste contrato, é de **R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**, que será pago da forma e condições a seguir:

4.09 – O saldo do preço, no montante de **R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**, é representado pelos boletos bancários emitidos nos seus respectivos valores, sofrendo os reajustes nos termos pactuados neste contrato, cláusula 5.0 e sub-ítem.

4.10 – O saldo do preço, no montante de **R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**, será reajustado na forma e condições estipuladas na Cláusula 5.0 e sub-ítem, e, ainda, na conformidade do que for permitido pela legislação, poderá ser pago pelo ADQUIRENTE à PROPRIETÁRIA, através de financiamento obtido por intermédio da ADQUIRENTE, nos valores e vencimentos estipulados no contrato a ser celebrado entre o ADQUIRENTE e AGENTE FINANCIADOR.

§ Único: Todos os valores do saldo do preço discriminados neste contrato deverão ser pagos, independentemente de qualquer aviso, correspondência ou notificação na época de seus respectivos vencimentos, ficando autorizada desde já, a cobrança bancária e a securitização dos títulos e dos créditos.

4.11 – O ADQUIRENTE, podendo pagar o saldo do subitem 04.09 e 04.10, total ou parcialmente, com recursos oriundos do seu FGTS ou Financiamento Bancário, pagamento esse que se dará na mesma data de vencimento da citada parcela, sendo rigorosamente certo que o pagamento só restará quitado na data em que a quantia correspondente for liberada para uso imediato pela PROPRIETÁRIA, reajustada monetariamente nos termos deste contrato, não importando se tal quantia for apenas bloqueada na conta do ADQUIRENTE. Para todos os efeitos deste contrato vale apenas a data em que a referida quantia, juntamente com o seu reajuste monetário forem realmente creditadas para uso imediato pela PROPRIETÁRIA, eis porque, havendo descompasso entre a data do bloqueio e da liberação, o ADQUIRENTE pagará à PROPRIETÁRIA, incontinentemente, a diferença, igualmente reajustada monetariamente pela variação do índice no período, calculado pró data, nos termos deste contrato.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEL GABRIEL



**5.0 - REAJUSTE MONETÁRIO****5.01 - REAJUSTES MONETÁRIO DAS PARCELAS**

5.01.01 - O saldo do preço previsto na Cláusula anterior e suas respectivas prestações serão atualizadas mensalmente até a data do seu integral pagamento com base na variação do INCC até o mês da entrega do imóvel devendo este índice ser substituído pelo IGP-M mais juros de 1% ao mês, capitalizado mês a mês, após a entrega da obra (expedição de HABITE-SE), tendo como data base o segundo mês anterior ao da assinatura deste Instrumento.

- § 1º - Em caso de extinção ou proibição do índice estabelecido no caput desta Cláusula, fica aqui estabelecido que a PROPRIETÁRIA poderá vir a utilizar outro índice que venha substituí-lo e que reflita a variação dos seus custos de produção.
- § 2º - As parcelas do saldo devedor serão pagas atualizadas monetariamente pelo índice estabelecido no caput desta Cláusula até a data do efetivo pagamento, aplicando-se, no que couber, à atualização "pro rata tempore". Para o reajuste das parcelas do saldo devedor, será sempre usado o índice do segundo mês anterior ao do vencimento da respectiva parcela.
- § 3º - Qualquer amortização do saldo devedor somente poderá ser satisfeita pelo ADQUIRENTE, juntamente com o valor do seu reajuste monetário, pelo que o não pagamento das referidas verbas acarretará para ele as cominações relativas à mora e ao inadimplemento. Tal pagamento mensal das parcelas juntamente com o seu reajuste monetário será tido como amortização ou antecipação do saldo devedor.
- § 4º - As partes pactuaram as regras de atualização monetária porque reconhecem que no preço do imóvel objeto do presente acordo de vontades não há inclusão de qualquer expectativa inflacionária e que, por tanto o reajuste monetário é condição essencial para proteger o equilíbrio econômico-financeiro contratual.

5.02 - REAJUSTE MONETÁRIO DO SALDO DEVEDOR

5.02.01 - O saldo devedor do preço existente nesta data fica igualmente submetido ao reajuste monetário, pelo mesmo critério e índices ora pactuados, mas a aplicação do reajuste monetário, nesse caso, como já anteriormente referido, será feito mensalmente, corrigido a contar de hoje, abatidos os pagamentos, também atualizados pelo mesmo critério, que houverem sido efetuados no período, de modo que a eventual diferença constada a maior será exigida do ADQUIRENTE no dia seguinte ao vencimento da última prestação do preço, como dívida líquida e certa.

5.03 - MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO MEDIANTE REVISÃO DO CONTRATO.

5.03.01 - Na hipótese de se admitir correção com periodicidade inferior à prevista na legislação vigente nesta data para o reajustamento das prestações, por disposições legais ou judicial, as partes contratantes concordam, desde já, e em caráter irrevogável e irretroatível, que o reajustamento passará, automaticamente, a ser feito na menor periodicidade admitida, aplicando-se também à revisão, no caso de ser apurada ou vier a ser extinto o índice escolhido, as regras de substituição automática.

5.03.02 - A PROPRIETÁRIA e o ADQUIRENTE pactuam regras de reajuste monetário e de revisão porque reconhecem e por isso, se obrigam expressamente:

- que a construção civil vem agindo, inclusive no empreendimento imobiliário cujo imóvel é objeto desse negócio jurídico, sem inclusão dos seus preços de qualquer expectativa inflacionária;
- que este contrato, nos termos do Inc. XXXVI do art. 5. da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito e acabado, representando a vontade das partes, que não poderá ser prejudicado por lei e por decisão futura.

6 - AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

6.01 - O ADQUIRENTE poderá realizar, em qualquer mês, amortização extraordinária de parcela(s) do preço, ou ainda, a liquidação antecipada do saldo devedor, desde que as prestações e o referido saldo devedor sejam reajustados monetariamente, revisto e atualizados segundo os critérios convencionados nesta escritura, até a data da amortização ou liquidação, e observadas, ainda, as seguintes estipulações:

- As amortizações extraordinárias incidirão sempre das últimas para as primeiras parcelas vincendas, salvo autorização em contrário do proprietário-fiduciário;
- O ADQUIRENTE pagará, juntamente com o valor reajustado para o mês em que se efetiva amortização extraordinária ou liquidação antecipada, o valor relativo à variação pro rata temporis de do INCC durante o curso da obra, devendo este índice ser substituído pelo IGP-M mais juros de 1% ao mês, capitalizado mês a mês, após a entrega da obra, entre o primeiro dia do mês e o dia do mês em que fizer o pagamento, aplicando-se, quando não for conhecida essa variação, para efeito do cálculo, o último índice disponível.

As amortizações extraordinárias e as liquidações antecipadas aplicam-se igualmente as regras revisionais convencionadas nessa escritura.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA
Av. dos Holandeses, 2020 - Calhau
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





6.02 - A amortização extraordinária de parcela(s) do preço ou ainda a liquidação antecipada do saldo devedor, mesmo se feita mais de uma vez, não implicará novação ou modificação da forma de reajuste monetário ou quanto à maneira de pagamento.

6.03 - Celebrado o contrato, as parcelas vincendas serão, automaticamente e sem formalidade, transformadas da natureza pro solvendo, como ora se revestem, para pro soluto, restando a obrigação do ADQUIRENTE do pagamento das mesmas, nos vencimentos respectivos, nos termos desta escritura, inclusive quanto ao reajuste monetário e às cominações por impuntualidade.

6.04 - A celebração do contrato com alienação fiduciária, com a conseqüente transformação de pro solvendo para pro soluto das obrigações vincendas, não lhes retira a exigibilidade, certeza e liquidez.

6.05 - A exclusivo critério do proprietário o não pagamento de qualquer das parcelas, após a transformação destas para a natureza pro soluto, acarretará vencimento antecipado das parcelas vincendas, cominando-se ainda ao ADQUIRENTE as sanções deste contrato para casos de mora e inadimplemento.

6.06 - Além de outras estipulações derivadas deste contrato, fica pactuado que os direitos do ADQUIRENTE só poderão ser cedidos (ou prometidos ceder) com prévia e expressa autorização da PROPRIETÁRIA, que intervirá necessariamente, nos respectivos contratos, no que deverá esta concordar.

7.0 - MORA E INADIMPLEMENTO

7.00 - A falta de pagamento no seu vencimento de qualquer parcela do preço e/ou encargos assumidos neste instrumento, sujeitará o ADQUIRENTE ao pagamento de correção e atualização do valor da parcela em atraso desde a data do vencimento até o efetivo pagamento, usando-se como base os mesmos critérios de atualização do saldo devedor, acrescida de multa convencional de 2% (dois por cento) na forma do que dispõe o Art. 52, § 1º do Código de Defesa do Consumidor. Juros moratórios ao mês ou fração, calculados com base nas taxas vigentes de mercado, incluindo sua correção monetária, além dos honorários de advogado, caso necessário, calculados nos termos abaixo.

7.01 - Em caso de mora poderão ser observados os procedimentos do artigo 26, da Lei 9.514/97, ficando a propriedade do imóvel consolidada em favor da proprietária fiduciária. Uma vez consolidada a propriedade em nome da fiduciária proprietária, no prazo de 30(trinta) dias, contados da prova de pagamento do imposto inter-vivos, promoverá público leilão para venda do imóvel.

7.02 - Para efeito de venda em público leilão fica estabelecido o procedimento adiante produzido, para fins de determinação do valor do imóvel:

- a) o valor do saldo devedor, reajustado monetariamente pelo indexador eleito no contrato, acrescido da variação pro rata da poupança entre o primeiro dia do mês em que fizer o pagamento, bem como as despesas relativas aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão público;
- b) juros de mercado, contados dia-dia, bem como a aplicação da pena convencional (7.04);
- c) multa compensatória de 10% sobre o valor da dívida, reajustada monetariamente;
- d) se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes;
- e) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais;
- f) no caso de cobrança extra-judicial ou judicial os honorários advocatícios serão pagos pelo ADQUIRENTE na proporção de 20% do valor do débito;
- g) para fins do disposto nesta cláusula, entende-se por:
 - I - DÍVIDA: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;
 - II - DESPESAS: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- h) nos 05(cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, a PROPRIETÁRIA-FIDUCIÁRIA entregará ao ADQUIRENTE-FIDUCIANTE a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, fato esse que implicará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1219 do Código Civil;
- i) se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na letra A combinada com a letra I, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a PROPRIETÁRIA-FIDUCIÁRIA da obrigação de que

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORA E
IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Caiçua
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





j) ocorrendo a hipótese de que trata a letra i, a PROPRIETÁRIA-FIDUCIÁRIA, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data do segundo leilão, dará quitação da dívida ao ADQUIRENTE-FIDUCIANTE, mediante termo próprio.

7.03 – As sanções serão automaticamente aplicadas tão só e pelo não pagamento na data do vencimento de qualquer parcela, intimando-se o adquirente-fiduciante, seu procurador regularmente constituído ou seu representante legal pelo oficial do competente registro de imóveis, para no prazo de 15 (quinze) dias cumpri-las, e o recebimento de parcelas em atraso, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas.

7.04 – A falta de pagamento de 03 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução do contrato, observados os procedimentos estabelecidos no art. 26, da lei 9.514/97, ou ainda, outro que tenha sido dado causa pelo ADQUIRENTE, mesmo estando adimplente, acarretará na imediata rescisão deste contrato, ex vi do arts. 127 e 128 do Código Civil, caso em que para atendimento no disposto na Lei 8078/1980 o ADQUIRENTE perderá em favor da PROPRIETÁRIA, que serão deduzidas das quantias pagas, corrigido monetariamente, à época da rescisão à razão de 20% referente às despesas com:

- a) Corretagem imobiliária, despesas promocionais de publicidade e propaganda e de administração gerencial;
- b) Custos comprovados com o pagamento de tributos de quaisquer espécies e natureza vinculados ao imóvel e sua fabricação, estes devidos aos entes da federação, bem como aqueles incidentes sobre a operação financeira decorrentes deste negócio jurídico, demais encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas, promocionais e outros eventualmente despendidos pela PROPRIETÁRIA-FIDUCIÁRIA;
- c) Custas ou emolumentos decorrentes das notificações e intimações judiciais ou extra-judiciais, mais as diligências daí decorrentes;
- d) ADQUIRENTE perderá em benefício da PROPRIETÁRIA por todas as benfeitorias ou construção que tiver introduzida no imóvel(is) os quais ficam intercaladas integralmente à ADQUIRENTE.

§ 1º: Abatidas as despesas aqui relacionadas, será feita a devolução ao ADQUIRENTE-FIDUCIANTE o que sobejar, acontecendo o contrário, ou seja, apurando-se que o valor recebido para a quitação do débito for inferior à dívida apurada somada as despesas, a PROPRIETÁRIA poderá emitir título de crédito em desfavor do ADQUIRENTE, sendo este título, líquido, certo e exigível passível de execução e denúncia nos cadastros de restrição de crédito.

7.04.01 – O preço do contrato e da devolução, para os fins destes subitens serão reajustados monetariamente pelo índice eleito nesta escritura, observando-se, com relação à devolução o disposto nos §§ 4º e 5º, do art. 27, da lei 9.514/97.

7.05 – Poderá a PROPRIETÁRIA, por sua livre escolha, preferir a resolução do vencimento antecipado das parcelas não pagas representativas de parcelas do preço, caso em que se tornaram imediatamente exigíveis. A não liquidação do débito, inclusive o antecipadamente vencido, pelo ADQUIRENTE, devolve a Proprietária o direito de resolver o contrato, se não preferir, à sua livre escolha, a execução.

7.06 – Quando o ADQUIRENTE pagar qualquer parcela em atraso, inclusive em Cartório, sem o pagamento de juros, multa e correção monetária, persistirá em mora, devendo o valor respectivo ser satisfeito no escritório da PROPRIETÁRIA, no horário das 8:00 às 12:00/ ou das 14:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta feira, contra recibo, no prazo de três dias do pagamento da parcela, sob das sanções previstas neste instrumento, ressalvado o direito da PROPRIETÁRIA de sacar contra o ADQUIRENTE título de crédito no valor relativo aos juros de mora do mercado, multa convencional de 2% (dois por cento) e correção monetária (inclusive da mora), com vencimento à vista, podendo ser levada a protesto, ficando acordado, desde já, que se a alienante tiver que promover a execução judicial desse título de crédito, ao seu valor, serão acrescidos os juros de mercado e reajuste monetário com base na variação do índice eleito, submetendo-se o ADQUIRENTE, ainda, às custas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor reajustado monetariamente da execução.

7.07 – A imp pontualidade no pagamento das parcelas dos preços dos seus acréscimos implicará retardo, por tantos dias quantos forem os de imp pontualidade ao longo do contrato, na entrega do imóvel objeto deste contrato.

7.08 – No caso de já está o imóvel na posse do ADQUIRENTE, ele pagará à PROPRIETÁRIA, por compensação, o valor de 1% (cinco por cento) ao mês do preço reajustado monetariamente deste contrato, pela sua fruição, ficando desde agora, autorizada a PROPRIETÁRIA a abater a quantia equivalente da devolução ao ADQUIRENTE, nos termos do item 7.04, neste caso, o adquirente desde já autoriza a PROPRIETÁRIA, sem qualquer formalidade, a retomar a imediata posse do imóvel.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORA
E IMOBILIÁRIA S/A
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

7.09 – As perdas e danos decorrentes da rescisão do contrato, observando, no que couber, o disposto no art. 63 da Lei nº 4.591/64 e no art. 1º da Lei nº 4.854/65, serão determinadas da seguinte forma:

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





- a) Custos com rescisão propriamente dita, nos termos do item 7.04;
- b) Multa compensatória de 10% do valor devido;
- c) 10% (dez por cento) do preço de venda a título de depreciação do valor imóvel, observada a proporcionalidade em caso de fração;
- d) 1% (um por cento) do preço de compra e venda estipulado neste contrato por mês de ocupação do imóvel objeto do presente;
- e) Despesas concernentes à recuperação do imóvel, em caso de já ter sido ocupado, segundo orçamentos próprios, incluídas todas aquelas desembolsadas para fins de fazer retorná-la às mesmas condições de conservação e habitabilidade em que foi(ram) entregue ao ADQUIRENTE;
- f) Despesas com a propositura da Ação de Reintegração de Posse, ou de qualquer outra que venha a ser impetrada;
- g) A PROPRIETÁRIA poderá compensar seus haveres relativos aos danos antes mencionados com valores pagos diretamente à intermediadores na presente promessa de compra e venda;
- h) A correção monetária e manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da equação original deste contrato.

§ 1º - Procedida a compensação a PROPRIETÁRIA notificará o ADQUIRENTE para, em 05 (cinco dias) contados da respectiva ciência para:

- a) Vir receber seus haveres caso os valores pagos somem importância a maior do que aquela resultante da composição da indenização por perdas e danos decorrentes da rescisão, observados os critérios próprios de correção monetária e no mesmo prazo dos pagamentos efetivados;
- b) Pagar o débito residual este sujeito a juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização conforme contrato;

§ 2º - Transcorridos o prazo de 05 (cinco) dias aludido no parágrafo 1º deste item, sem que a (a) ADQUIRENTE atenda a notificação concernente, ficará a PROPRIETÁRIA legitimada a propor Ação Declaratória de Resolução Contratual com o escopo de obter declaração judicial da rescisão ocorrida e, conforme o caso, propor a devolução ou cobrança do saldo residual decorrente da compensação antes estipulada.

§ 3º - As atualizações e restaurações monetárias e os prazos de pagamentos aludidos neste contrato terão por base obrigatoriamente a data da disponibilidade em conta corrente da PROPRIETÁRIA dos valores que o ADQUIRENTE utilizou através da emissão de cheques, para amortização das parcelas do preço do presente compromisso de compra e venda.

8.0 – NATUREZA JURÍDICA

8.01 – O ADQUIRENTE fica ciente que a qualquer tempo e a critério e conveniência exclusivos do PROPRIETÁRIO, este poderá celebrar Contrato de Mútuo de Dinheiro com Pacto Adjetivo de Hipoteca, Caução de Recebíveis e Outras obrigações, com qualquer Instituição Financeira, segundo as normas vigentes para as operações da espécie, ou seja, de acordo com as condições da minuta de contrato;

8.02 – O ADQUIRENTE tem conhecimento do ônus hipotecário que poderá incidir sobre a totalidade do imóvel construído, inclusive dando sua anuência, pelo presente, e que a liberação do ônus ocorrerá por ocasião da quitação do presente contrato, desde que a Proprietária tenha recebido o valor correspondente à unidade a ser liberada;

8.03 – O valor de avaliação ou venda de cada unidade isolada, o maior deles, não poderá ser superior ao valor do contrato individual, corrigido pelo índice pactuado.

8.04 – Este Contrato é celebrado irrevogável e irretroativamente, não admitindo arrependimento, renunciando as partes, expressamente, a faculdade conferida no art. 420, do Código Civil, exceto na hipótese da falta de demanda, efetivamente caracterizada, que por ventura possa ocorrer. Nessa circunstância, o contrato será automaticamente rescindido pelo PROPRIETÁRIO, independente da vontade das partes.

8.05 – Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira, no caso diferença de 5% para mais para menos com relação à área da unidade.

8.06 – A PROPRIETÁRIA fica desde já autorizada convocar o ADQUIRENTE, quando da entrega do imóvel, para celebrar com a instituição por ela indicada, CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETIVO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para o fim de cessão e securitização dos recebíveis existentes, conforme as cláusulas previstas no novo instrumento, bem como emitir os correspondentes CCIs.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





8.07 – Em caso de cessão e securitização dos recebíveis existentes, procede-se a imediata quitação das obrigações financeiras por parte do adquirente, não implicando a avença do novo contrato em novação ou substituição deste.

- § Único: Os termos avençados no contrato de financiamento por ventura feito entre o adquirente e o agente financeiro ou similar, são de responsabilidade dos novos contratantes, não se aplicando as cláusulas deste contrato a qualquer outro que seja, tampouco, o outro contrato vincula seus termos a este.

9.0 – PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE

9.01 – O imóvel objeto deste negócio jurídico será entregue em MAIO de 2015.

9.02 – Fica pactuado que a imissão de posse pelo ADQUIRENTE só se dará se ele estiver quite com suas obrigações e deveres com a PROPRIETÁRIA à data da entrega da unidade, pelo que o atraso no pagamento de obrigação automaticamente prorrogará a entrega do imóvel até a adimplência total.

9.03 – Na entrega da unidade imobiliária contratada, consoante às especificações do Memorial Descritivo do Imóvel e Quadro de Garagens (ambos documentos em anexo e integrantes do presente instrumento), o ADQUIRENTE adimplente, deverá proceder vistoria e manifestar sua aceitação com a assinatura do Termo de Recebimento, podendo então executar na mesma as benfeitorias, acabamentos e melhoramentos que julgar convenientes, desde que obedecidos os regulamentos municipais quanto a reformas e construções, além da fiel observância da Convenção do Condomínio e de seu Regimento Interno.

§ 1º: Eventuais ajustes de pequena monta não serão considerados como motivo hábil para o não recebimento da unidade, e, passando a partir de então a sujeitar-se o ADQUIRENTE aos efeitos da mora e das cominações estipuladas neste Contrato.

§ 2º: O não comparecimento do adquirente comprovadamente convocado, por escrito, para realização da vistoria ou a não assinatura do respectivo Termo sem fundada oposição, configurará a aceitação da unidade para todos os efeitos de direito, ficando o ADQUIRENTE constituído em mora e, como tal, sujeito às cominações estipuladas para o presente contrato.

§ 3º: No ato da entrega do imóvel o ADQUIRENTE receberá um exemplar do Manual do Proprietário;

§ 4º: Eventual alteração ao projeto aprovado e registrado como padrão-sugestão, de autoria do arquiteto **DOMINGOS BRITO**, ora entregue em sua planta baixa (documento anexo e integrante do presente instrumento), é de exclusiva e inteira responsabilidade do ADQUIRENTE, devendo respeitar todas as normas técnicas específicas, assim como obedecer a todo ordenamento jurídico pátrio consoante à eventual alteração do projeto e, sobretudo, à sua execução.

§ 5º: O ADQUIRENTE assume a total responsabilidade pelas obras a serem efetivadas em sua área autônoma e privativa.

9.04 – As despesas condominiais ordinárias e extraordinárias decorrentes do imóvel objeto deste contrato, de ligação de serviços públicos, tais como energia elétrica, telefonia e gás, de tvs à cabo ou por assinatura, de serviço de internet, bem como os tributos relativos à propriedade da unidade imobiliária respectiva, ainda que lançados em nome da PROPRIETÁRIA são de responsabilidade do ADQUIRENTE a partir da entrega da unidade imobiliária ou, em caso de mora do ADQUIRENTE, pelo tempo em que era possível a entrega do imóvel, devendo ressarcir estas despesas à PROPRIETÁRIA, em caso de pagamento de algumas destas despesas por parte desta, observando-se que estes valores serão corrigidos monetariamente pelo IGPM-FGV.

10.0 – ESCRITURA DEFINITIVA

10.1 – A PROPRIETÁRIA está obrigada a outorgar a escritura definitiva, em favor do ADQUIRENTE, sob pena de adjudicação compulsória, após a comprovação do cumprimento de suas obrigações, em especial quanto ao pagamento do preço e dos encargos da aquisição, eis porque qualquer quitação dada pela PROPRIETÁRIA no curso do imóvel é considerada parcial, para todo e qualquer efeito, observando-se o artigo 25, da Lei 9.514/97.

§ 1º: Quando da lavratura do contrato particular ou da escritura pública de promessa de venda e compra garantida por alienação fiduciária, correrão por conta do ADQUIRENTE todas as despesas e encargos fiscais relativos tais como:

- a) Os foros, impostos, taxas, IPTU, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam na data do contrato ou que venham a incidir sobre a unidade comprometida, a partir da data do Habite-se, ainda que lançados em nome da PROPRIETÁRIA.

FRANERE
COMERCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Galhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEL GABRIEL





- b) Todas as despesas de escritura e transferência da unidade comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, laudêmio, emolumentos de avaliação, taxa de agente financeiro e outros;
- c) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos ou instituições financeiras integrantes do sistema financeiro imobiliário;

10.02 - O ADQUIRENTE, quando logo este contrato esteja quitado, se obriga a providenciar, sob suas próprias e exclusivas expensas, a escrituração e registro imobiliário do imóvel objeto do presente instrumento, assim como a transferência nos cadastros Municipais (IPTU, por ex.), Estaduais e Federais (Foro, após recolhimento do respectivo Laudêmio, por ex.), assim como junto às concessionárias de serviços públicos (água, energia, internet, TV a cabo, etc.), dentro de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de pagamento de multa diária de 0,2% (zero ponto dois por cento) do valor deste contrato, correspondente ao total deste negócio jurídico.

11.0 - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

11.01 - É proibido ao ADQUIRENTE ceder, prometer, prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer outro título, os direitos derivados deste negócio, sem anuência escrita da PROPRIETÁRIA, sob pena do vencimento antecipado e obrigatório das parcelas vincendas à épocas da cessão, da promessa de cessão ou da transferência, observado o artigo 29, da Lei 9.514/97, implicando na imediata resolução deste contrato.

11.02 - Da mesma forma, não se exclui da citada vedação, a cessão, promessa de cessão ou transferência feita após o pagamento total do preço e dos demais encargos deste negócio.

11.03 - O ADQUIRENTE pagará à PROPRIETÁRIA, em qualquer hipótese, a título de transferência e expediente, a quantia equivalente a 5% do valor total da cessão ou do preço reajustado monetariamente neste negócio, não importando o valor declarado da operação, prevalecendo, o maior dos valores.

11.04 - À cessão e transferência se aplicam também as regras de reajuste monetário e de revisão previstas neste contrato.

12.0 - DESPESAS DERIVADAS

12.01 - Todas as despesas diretamente derivadas deste negócio jurídico, incluindo com este Contrato de Alienação Fiduciária, correrão totalmente por conta exclusivamente do ADQUIRENTE, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, em nome da PROPRIETÁRIA, em especial à época do Habite-se, tais como (ITBI), laudêmio, IPTU, água, luz, Taxa de Condomínio, etc. despesas Cartorárias, emolumentos notariais de registro, com despachantes e bem assim outras necessárias, que forem criadas ou outras devidas que por ventura não tenham aqui sido expressamente mencionadas.

§ 1º - Em caso de contrato por parte da PROPRIETÁRIA junto a Instituições Financeiras as despesas de Laudêmio, despesas de ITBI, IPTU, registro em Cartório são por conta da ADQUIRENTE, até a assinatura do contrato com o agente financiador.

12.02 - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que a partir do dia do "Habite-se" incidirem sobre o imóvel serão de total e exclusiva responsabilidade do ADQUIRENTE e deverão ter os pagamentos satisfeitos nas datas determinadas ou cobradas da PROPRIETÁRIA.

12.03 - Assume o ADQUIRENTE, a responsabilidade total pelos prejuízos causados à PROPRIETÁRIA, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o poder público e suas concessionárias.

13.0 - ESPECIFICAÇÕES

13.01 - A PROPRIETÁRIA declara que os imóveis e a edificação serão construídos conforme o projeto aprovado, sendo que o imóvel será entregue totalmente no osso, resumidamente: sem paredes internas, sem piso e contra-piso, sem forro, sem impermeabilizações (nem de banheiro, nem da cozinha, nem da piscina), sem louças, metais, tomadas elétricas e apenas com tapumes nas entradas, observando-se os itens abaixo:

A) DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO EXECUTADAS

A.1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Cada imóvel será entregue sem acabamento interno de forma que cada cliente possa personalizá-lo. Entretanto, algumas definições precisam ser estabelecidas de modo que não haja dúvida no que será executado

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORA
E IMOBILIÁRIA
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (11) 4009-2020
Fax: (11) 4009-2070
Cep: 13071-380
São Luis - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





pela construtora e o que será de responsabilidade do cliente após a entrega. Para melhor compreensão segue abaixo as definições para cada subistema de construção:

A.1.2 Paredes e painéis

O imóvel será entregue com as paredes externas, as paredes internas de áreas comuns e as paredes dos banheiros, sem reboco e revestimento. Para melhor entendimento as paredes estão identificadas em planta anexa.

A.1.3 Impermeabilização

Todas as áreas molhadas internas e privativas do imóvel deverão ser executadas pelo cliente com exceção das jarreiras que será executada pela construtora.

As jarreiras servirão também para acomodar os aparelhos condensadores de ar condicionados. Para evitar retrabalhos, a construtora deixará caixas de passagem na parede contígua à jarreira e do respectivo ambiente, a fim de que não seja necessário quebrar nada.

A.1.4 Esquadrias

Todas as esquadrias externas (janelas e portas das varandas) serão em alumínio anodizado com vidro transparente. As mesmas serão entregues pela construtora e colocadas no eixo da alvenaria, de modo que permita o acabamento interno pelo cliente e também o acabamento externo pela construtora. Na planta anexa estão indicadas as esquadrias de alumínio.

A Pele de Vidro será executada pela construtora também, porém será colocada pelo lado externo da fachada.

O acabamento entre o piso do imóvel e a pele de vidro será de responsabilidade do cliente.

A construtora não entregará as portas internas, bem como batentes e alisares, com exceção das portas cortafogo que, obrigatoriamente, devem existir no acesso das escadarias.

A fim de permitir que cada imóvel fique fechado após a entrega dos mesmos, a construtora fechará o hall dos elevadores com tapume de madeira com 1 (uma) porta com fechadura.

A.1.5 Revestimento

Todô revestimento externo será executado pela construtora.

A Construtora não executará o revestimento interno (chapisco, emboço/reboco e ladrilho) das áreas privativas dos imóveis, mesmo nas paredes dos banheiros que serão entregues pela construtora.

A.1.6 Pavimentação

A construtora entregará o piso no "osso", ou seja, sem contrapiso.

A.1.7 Forros

A construtora entregará o imóvel sem forro. Com exceção do forro abaixo das jarreiras.

A.1.8 Instalações Elétricas

A construtora entregará o imóvel com a instalação elétrica até o quadro geral de luz (QGL). O referido quadro será dimensionado tomando por base o projeto padrão. Toda instalação elétrica a partir do QGL será responsabilidade do cliente.

A.1.9 Instalações Hidráulicas

A.9.1 Água Fria

O Sistema de água fria entregue pela construtora consistirá na rede de alimentação até um hidrômetro específico para cada imóvel localizado no shaft do hall de entrada e a partir dele uma rede de distribuição pelo teto até cada shaft previamente determinado em cada conjunto hidráulico. Na chegada de cada shaft a rede terá na sua extremidade um registro de gaveta. A partir desse ponto todo ramal e sub-ramal que alimentará os pontos de consumo serão executados pelo cliente.

A.9.2 Água Quente

O Sistema de água quente será da mesma forma do que no sistema de água fria. A diferença é que o ramal se iniciará a partir do local previsto para a colocação dos aquecedores de passagem.

A.10 Instalações Sanitárias

O Sistema de esgotamento sanitário a ser realizado pela construtora no imóvel consistirá na execução das prumadas dos tubos de queda e ventilação e dos ramaís primários e secundários de modo que não seja necessário alterar os pontos de esgoto na laje inferior. Os pontos ligados por ramaís secundários (tubulação menor ou igual a 50 mm) só poderão ser modificados pela parte superior da laje.

A.11 Instalações Telefônica

A construtora entregará a infra-estrutura do distribuidor geral (DG) até uma caixa no hall do imóvel.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTORA
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cnpj: 85071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL



**A.12 Instalações contra Incêndio**

O hidrante de pavimento será entregue e colocado obrigatoriamente no hall social de cada pavimento. Todos os hidrantes serão entregues completos com todas as mangueiras e acessórios exigidos pelo Corpo de Bombeiros.

A Construtora entregará obrigatoriamente 2 (dois) pontos de sprinkler no Hall social e de serviço de cada imóvel. Qualquer alteração na altura dos sprinklers colocados será de responsabilidade do cliente.

A.13 Instalações de Gás

O sistema de gás entregue pela Construtora consistirá de uma prumada que alimentará até um medidor de gás individual em cada imóvel. A partir do medidor a Construtora ainda executará o ramal envelopado com argamassa sobre o piso até os 2 (dois) pontos básicos de consumo previsto no projeto padrão. O ponto do Fogão e o ponto do aquecedor de passagem.

Qualquer alteração ou acréscimo a partir destes pontos será responsabilidade do Cliente.

A.14 Instalações de Ar condicionado

O projeto foi concebido para se utilizar o sistema de ar condicionado tipo ar split. Os condensadores devem ser colocados nas janelas, será deixada ao longo das janelas em lugares predeterminados, a infra-estrutura para receber as instalações elétricas e frigoríficas de cada ar split, de modo que não seja necessário quebrar a fachada para transpor as tubulações para dentro dos ambientes.

A.15 Instalação da Piscina

Toda a tubulação de retorno e aspiração, bem como do talo de fundo será colocada pela construtora até o local presumido da casa de bombas e filtro, de modo que não será necessário interferir no imóvel abaixo. O fechamento desta tubulação nas extremidades será de responsabilidade do adquirente.

A.16 Instalação da Sauna

Também para que não haja necessidade de interferir no imóvel abaixo, a tubulação será entregue instalada.

A.17 Acabamentos Elétricos

Os acabamentos elétricos, tais como: tomadas, interruptores e luminárias são de responsabilidade do adquirente.

A.18 Acabamentos Hidrossanitários

Os acabamentos hidrossanitários, tais como: Louças, bancadas, torneiras, acabamento de registros, sifões, etc. são de responsabilidade do adquirente.

A.19 Pintura

Toda pintura das áreas privativas serão executadas pelo cliente.

B. DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM**B.1 TERREO****B.1.1 Guarita**

Piso: cerâmica Cecrisa, Eliane ou similar

Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

B.1.2 Wc da Guarita

Piso: cerâmica Cecrisa, Eliane ou similar

Paredes: cerâmica cecrisa, eliane, ou similar

Teto: forro de gesso com pintura

B.1.3 Portaria e Hall de Acesso ao Elevador Social

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar

Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

B.1.4 Lixeira

Piso, Parede e Teto: Cerâmica Cecrisa, Eliane ou Similar.

B.1.5 Central de Gás

Piso: cimentado desempenado liso

Parede e teto: pintura sem emassamento

B.1.6 Garagens



Piso: concreto polido
Paredes e teto: pintura sem emassamento

B.1.7 Sala do Grupo Gerador

Piso: cimentado desempenado liso
Paredes e teto: pintura sem emassamento

B.1.8 Circulação de Veículos

Piso: Concreto Polido
B.2 PAVIMENTO GARAGEM 01

B.2.1 Hall do elevador social

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

B.2.2 Garagens

Piso: concreto polido
Paredes e teto: pintura sem emassamento

C.2 PAVIMENTO MEZANINO

C.2.1 Hall de Acesso ao Elevador Social

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

C.2.2 Salão de Festas

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Rodapé: granito

Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

C.2.3 Cozinha de Apolo

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Paredes: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar

Teto: forro de gesso com pintura

C.2.4 Lavabos do Salão de Festas

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Paredes: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar

Tetos: forro de gesso com pintura

C.2.5 Circulação Social e de Serviço

Piso: granito ou porcelanato Cecrisa, Eliane ou similar
Rodapé: granito

Paredes: pintura com emassamento

Teto: forro de gesso com pintura

D. ESTRUTURA

A estrutura do edifício foi concebida em concreto armado, pilares, vigas, e lajes maciças e nervuradas, de acordo com o cálculo estrutural. As fundações serão do tipo Estacas com bloco de coroamento (concreto armado), assentes a uma profundidade que lhes garantam o suporte da carga a ser transmitida ao solo, de acordo com os estudos geotécnicos realizados previamente. Todos os componentes estruturais foram calculados, dimensionados e detalhados dentro das mais modernas normas técnicas e estão de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

E. PAREDES E PAINÉIS

As alvenarias, internas e externas, serão executadas em tijolos cerâmicos assentados com argamassa de cimento e areia.

F. EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA E EMERGÊNCIA

F.1 Grupo gerador de energia com contactor de reversão automática, que, em caso de falta de energia, alimentará automaticamente todo o prédio.

F.2 Sistema de combate a incêndio através de hidrantes em todos os pavimentos, extintores e sprinklers (chuveiros automáticos), conforme projeto específico aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

F.3 Antecâmara enclausurada por duas portas corta-fogo de proteção à escadaria;

F.4 Pára-raios do tipo FRANKLIN, instalado estrategicamente na cobertura do prédio e aterrado no solo, para proteção contra descargas atmosféricas.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÃO
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calfau
Fone: (19) 4009-2620
Fax: (19) 4009-2010
Cnpj: 052071-3/00
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





F.5 Tubulações e tomadas para possibilitar a instalação de um circuito interno TV, com pontos para câmaras de vídeo nas entradas do prédio e nos elevadores.

F.6 Tubulações e tomadas para possibilitar a instalação de sensores ópticos e/ou cerca elétrica ao longo do muro do condomínio.

F.7 Os Portões de entrada de veículos e de pedestres terão acionamento elétrico e câmaras através de comandos localizados na guarita da entrada do prédio.

G. OUTROS MATERIAIS E EQUIPAMENTOS DA ÁREA COMUM

G.1 ESQUADRIAS DA FACHADA: Serão em alumínio anodizado.

G.2 COBERTURA: Toda a laje da cobertura será impermeabilizada e receberá uma camada de isolante térmico, com uma proteção mecânica de argamassa de cimento e areia.

G.3 VIDROS: transparente de 4mm e 6mm de acordo com as dimensões das esquadrias e pele de vidro laminado 3+3+1mm reflectafloat verde (6 mm). Nas janelas dos WC's os vidros serão tipo mini-boreau de 4 mm.

G.4 LUMINÁRIAS: serão de marca reconhecida de boa qualidade instaladas nas áreas de uso comum de acordo com o projeto de ambientação.

G.5 METAIS SANITÁRIOS: serão da marca DOCOL, DECA ou FABRIMAR, aço escovado ou polido. Não serão executados nas áreas de uso privativo.

G.6 LOUÇAS SANITÁRIAS: serão da marca DECA, INCEPA, LAUFREN ou CELITE. Não serão executados nas áreas de uso privativo.

G.7 BANCADAS DOS BANHEIROS SOCIAIS E LAVABOS: serão de granito ou mármore com cubas de louça de embutir ou sobrepor. Não serão executados nas áreas de uso privativo.

G.8 BANCADAS DE COZINHA: serão de granito ou mármore com cubas de aço inoxidável. Não serão executadas nas áreas de uso privativo.

G.9 SOLEIRAS: onde existirem, serão em granito, na mesma largura da caixa da porta. Não serão executadas nas áreas de uso privativo.

G.10 PEITORIS: serão em granito. Não serão executadas nas áreas de uso privativo.

G.11 CORRIMÃOS DAS ESCADAS: serão em tubo de ferro galvanizado de acordo com o projeto arquitetônico com pintura em esmalte sintético.

G.12 GUARDA-CORPOS: serão de alumínio de acordo com o projeto.

G.13 INTERRUPTORES E TOMADAS: serão de embutir da marca IRIEL, PIAL OU BTICINO. Não serão executados nas áreas de uso privativo.

G.14 ELEVADORES: Serão da marca ATLAS-SCHINDLER, OTIS OU THYSSENKRUPP sendo 1 social e 1 de serviço, dimensionados e instalados de acordo com as Normas Técnicas da ABNT.

G.15 BOMBAS DE RECALQUE: serão de marca de qualidade reconhecida de acordo com o dimensionamento do projeto hidráulico.

H. FACHADAS

As fachadas serão revestidas com pastilha cerâmica de acordo com o projeto arquitetônico.

Os muros, guarita e/ou vidro laminado e acesso de pedestres serão rebocados e pintados e também receberão painéis de cerâmica conforme programação visual do projeto arquitetônico.

I. HELIPONTO

O heliponto será feito em concreto armado, conforme projeto estrutural.

J - GERAIS

J.1 Os materiais utilizados serão sempre de qualidade reconhecida no mercado da construção civil.

J.2 A incorporadora se reserva o direito de utilizar materiais comprovadamente similares na intenção de obter uma melhor qualidade final ou quando algum dos materiais aqui especificados deixarem de ser fabricados.

J.3 A incorporadora poderá proceder a ajustes nos projetos, de forma a resolver problemas técnicos que surjam durante a execução das obras.

J.4 Os móveis e objetos das ilustrações são apenas sugestões para utilização de espaços, não estando, portanto, incluídos nos imóveis, como também nas partes comuns.

14.0 – DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS – DA CONVENÇÃO

14.01 – O ADQUIRENTE se obriga por si e seus dependentes, sucessores, empregados e visitantes, a cumprir as regras da Convenção de Condomínio (em anexo e integrante ao presente instrumento), pois concorda, expressamente, com todos os seus termos, sem exceção / oposição de qualquer espécie.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





14.02 – Nos termos da lei, o adquirente se obriga, expressamente, a incluir em contrato de locação, de cessão de uso do imóvel, ou outro documento, disposição que obrigue o adquirente, locatário ou usuário a cumprir e fazer cumprir a referida Convenção de Condomínio.

14.03 – Fica avençado que a PROPRIETÁRIA não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos derivados de atraso dos condomínios na instalação do condomínio, entendido também que:

- a) As unidades não comercializadas pela PROPRIETÁRIA somente pagarão 50%(cinquenta por cento) da taxa condominial estabelecida para cada uma;
- b) Entende-se, para todos os efeitos, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada unidade das despesas do condomínio, ordinárias e extraordinárias, para manutenção, conservação, aquisição de equipagem para atender a feitura de obras voluptuárias, úteis ou necessárias, para aquisição de móveis ou utensílios ou para melhoramento;
- c) Até a instalação formal do condomínio, a PROPRIETÁRIA administrará o edifício - diretamente ou por meio de empresa especializada contratada por ela para esse fim - rateando previamente as respectivas despesas às unidades, respeitado o disposto na letra "a" e "b" deste subitem;
- d) pela administração, de acordo com a letra "c" deste subitem, a PROPRIETÁRIA ou a empresa contratada fará jus à taxa de até 20% (vinte por cento) sobre o total das despesas, a qual será paga pelos condomínios mensalmente, depois de rateada, sob pena de multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de 1% ao mês e de reajuste monetário, pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-FGV);
- e) é dever do ADQUIRENTE atender ao chamado da PROPRIETÁRIA para instalar formalmente a administração do condomínio e no caso de ausência daquela, poderá a PROPRIETÁRIA representar o ADQUIRENTE como sua procuradora para este fim, podendo tomar as providências que reputar necessárias, votar e ser votada, poderes estes, desde já conferidos por ocasião da assinatura deste contrato.

14.04 – Com a entrega da posse ou obtenção do "habite-se" do imóvel, prevalecendo o que primeiro ocorrer, obriga-se o ADQUIRENTE a pagar suas taxas condominiais, quer tenha recebido ou não sua posse, formalmente.

14.05 – Até a comercialização da última unidade, é assegurado à PROPRIETÁRIA o direito de manter o corretor imobiliário ou empresa imobiliária no edifício, que poderá livremente transitar pelas partes comuns para atender candidatos à aquisição dos imóveis, usar as coisas e partes comuns, e colocar, em lugar à sua escolha, material promocional, placas, anúncios (mesmo luminosos) e nele instalar stand de vendas.

15.0 - NORMAS SOBRE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS

15.01 – O ADQUIRENTE tem a obrigação de zelar, conservar e manter o imóvel e o prédio, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem o imóvel, dentre outros, os pontos seguintes:

- a) Conservar as esquadrias da unidade (para preservar sua durabilidade e prevenir infiltração), fazendo revisão a cada 6 meses, devidamente comprovada;
- b) Não ferir a camada impermeabilizante da fachada do prédio, que deverão ser reconstituídas, quando necessário por pessoas habilitadas;
- c) Rever as fachadas, a cada doze meses, através do condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, ventos) ou outros fatores;
- d) Rever a cada 12 meses, através do condomínio, a coberta do edifício a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, ventos) dias, ou outros fatores;
- e) Zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e promoverem os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes.

15.02 – Com relação a defeito na data da entrega do imóvel, mas que surjam dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), serão observadas as seguintes regras, **especialmente para área comum e de fachada**:

- a) O ADQUIRENTE solicitará a intervenção da PROPRIETÁRIA, por carta protocolada, relatando detalhadamente a natureza e a origem do defeito;
- b) Comprovado que o defeito derivou de mau uso do imóvel, das instalações, equipamentos ou componentes, ou por atos de terceiros, a ADQUIRENTE pagará à PROPRIETÁRIA as despesas efetuadas pelos serviços realizados. Se não derivou de mau uso, a PROPRIETÁRIA fará os reparos necessários, respeitados os dispositivos da Lei 8078/90.

FRANER
COMÉRCIO
CONSTRUTORES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luis - Maranhão
Site: www.franer.com.br

15.03 – Os consertos dos defeitos da área comum ou fachada somente poderão ser realizados pela PROPRIETÁRIA ou por empreiteira por ela contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL



autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas, a perda do direito de reclamação pelo ADQUIRENTE, em juízo ou fora dele, contra ou junto a PROPRIETÁRIA.

15.04 – O ADQUIRENTE se obriga a fazer constar no instrumento de alienação do imóvel, cláusula que obrigue eventual novo ADQUIRENTE ao cumprimento das regras deste contrato, sob pena de responder pela omissão.

16.0 – ESTIPULAÇÕES FINAIS

16.01 – No ato da entrega do imóvel objeto desta alienação fiduciária, o ADQUIRENTE firmará Termo de Recebimento do imóvel, onde dentre outros pontos, declarará ter a PROPRIETÁRIA cumprido suas obrigações com relação a aludida unidade e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas contidas no Memorial de Incorporação do imóvel, fazendo menção e explicitando a sua anuência relativamente aos prazos decadenciais para reclamações.

a) Prazo de decadência de 180 dias, contado do dia da entrega da posse do imóvel ou concessão do habite-se, o ocorrer primeiro, para reclamar possíveis defeitos aparentes da fachada ou área comum, de fácil constatação ou oculto, mas que venham a surgir dentro do citado prazo de 90 dias;

b) Prazo de decadência de 05 anos, contados da data do "conhecimento do dano" da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação.

16.02 – Esta escritura obriga e vincula não somente aos contratantes, mas também aos seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

16.03 – O ADQUIRENTE se obriga a comunicar à PROPRIETÁRIA por escrito a mudança de seu endereço, assumindo o ônus que derivar de sua eventual omissão.

17.0 – DAS DECLARAÇÕES DO ADQUIRENTE

17.01 – O ADQUIRENTE aceita e concorda com todos os termos, cláusulas e condições deste contrato, especialmente quanto ao critério de reajuste do preço avençado ao longo de sua vigência, como CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO ORA PACTUADO através de um contrato que representa um Ato Jurídico Perfeito e Acabado, não podendo o seu teor e a vontade das partes ser prejudicada ou alterada por atos e fatos posteriores, tal como previsto constitucionalmente.

§ 1º - As medidas lineares e as áreas constantes neste instrumento e nas plantas são meramente enunciativas, eis que o imóvel é prometido vender como coisa certa e determinada, com amparo legal no que dispõe o § 3º Art 500 do Novo Código Civil Brasileiro;

§ 2º - A venda ora prometida é feita de comum acordo e vontade das partes caracterizando ato jurídico perfeito, livre de qualquer coação ou vício nos moldes da legislação em vigor, estando ciente as parte contratantes de todos os aspectos jurídicos e técnicos de sua aquisição.

17.02 – O ADQUIRENTE declara que contrata e assume ônus da obrigação e total responsabilidade pelo pagamento do corretor, já incluído no preço ajustado, independentemente do arrependimento entre as partes, na modalidade prevista do Art. 725 do Código Civil Brasileiro, também declarando que ficou pactuado a corretagem em 5%(cinco por cento) do valor total do imóvel, pelo que a PROPRIETÁRIA assume a obrigação em repassar ao corretor imobiliário.

18 – DO FORO

18.01- Fica eleito o foro da Comarca de São Luis capital do Estado do Maranhão para dirimir quaisquer dúvidas e processar as ações derivadas do negócio jurídico, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venha a ser, independentemente do domicílio ou residência, atuais ou futuros, dos contratantes.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUTÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Holandeses,
Nº 2020 - Caiçua
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luis - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

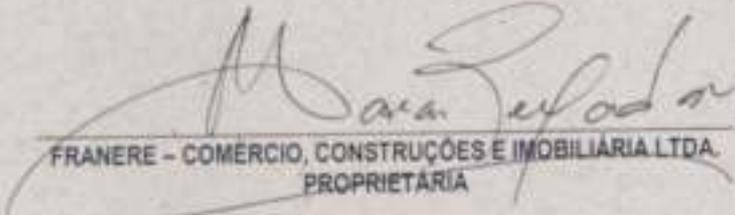
CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEL GABRIEL

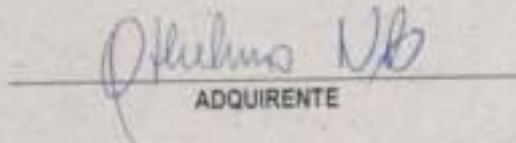


E por estarem justas e contratadas, firmam esta escritura no endereço da sede da PROPRIETÁRIA em três vias de igual teor e para o mesmo efeito, juntamente com duas testemunhas, para produção dos seus efeitos:



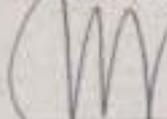
São Luís / MA, 19 de março de 2015

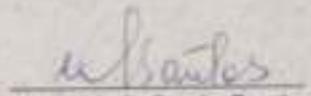

FRANERE - COMERCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA
PROPRIETÁRIA


ADQUIRENTE

ADQUIRENTE

TESTEMUNHAS:


Malte de Jesus Costa
RG 028567812004-9/SSP-MA


Eliane Maria Corrêa Pereira
RG 659194961/SSP-MA

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Av. dos Irlandeses,
Nº 2020 - Calhau
Fone: (98) 4009-2020
Fax: (98) 4009-2010
Cep: 65071-380
São Luís - Maranhão
Site: www.franere.com.br
E-mail: franere@franere.com.br

CONTRATO VENDA E COMPRA TT ENDEEL GABRIEL





DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS - SALDO DEVEDOR EM : 30/03/2023

Venda: 113 Dt. Venda: 10/06/2017 Status da venda: 0 - Normal
 Empreend.: EMP - Empreático
 Cliente: 2561 - Otalino Nova Alves Neto
 Fones: Residência (95) 9999-14480 Celular: (098) 9880-23130 Comercial:
 End.: RUA LAGO DO JUNCO - No. 01 UF: MA CEP: 85072-007 Bairro: QUINTAS DO CALHAU
 Cidade: SÃO LUÍS

Titular / Não Titular / Avalistas
 Tipo: 0 - Titular % contrato: 100,00 Emita boleto: 1 - Sim Código: 449 Nome: Otalino Nova Alves Neto CPF/CNPJ: 585.725.383-72

Prod	Descrição	Parcela	Valor	Preço	Total Produto	Contrato
218	EMPRESTIMOS	88	1,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1

Identificador	Curs	Identificador	Curs
2180008	88MP		

Parcela	Descrição	Dt. Vencim	Atrazo	Valor Parc.	Dt. Receb.	Principal	Juros	Correção	Multa	Juros An.	Desconto	Corr. An.
P. 1/88	Parcela	10/12/2017	1506	50.000,00	25/01/2022	20.000,00	770,00	9,87	898,54	17.352,44	3228,77	14.187,23
P. 1/11	Parcela	20/12/2017	1628	743.324,77		340.000,00	9.239,98	114,79	8.948,40	286.956,38	0,00	188.383,21
P. 2/88	Parcela	10/01/2018	1805	80.000,00	25/01/2022	20.000,00	987,09	118,14	706,17	17.354,50	3369,38	14.223,86
P. 3/88	Parcela	10/02/2018	1874	82.486,84		20.000,00	1.188,04	309,31	759,82	23.711,07	0,00	16.525,89
P. 4/88	Parcela	10/03/2018	1840	82.702,06		20.000,00	1.390,88	477,00	787,13	23.878,43	0,00	16.512,91
P. 5/88	Parcela	10/04/2018	1816	82.897,34		20.000,00	1.589,84	486,87	774,41	23.402,48	0,00	16.893,88
P. 6/88	Parcela	10/05/2018	1789	83.123,70		20.000,00	1.774,32	844,25	781,78	23.234,04	0,00	16.889,33
P. 7/88	Parcela	10/06/2018	1754	83.285,14		20.000,00	1.950,88	778,56	789,19	23.047,17	0,00	16.898,58
P. 8/88	Parcela	10/07/2018	1724	83.487,81		20.000,00	2.119,81	1.103,83	796,88	22.867,93	0,00	16.858,84
P. 9/88	Parcela	10/08/2018	1690	83.885,25		20.000,00	2.400,07	1.554,02	804,22	22.688,83	0,00	16.267,11
P. 10/88	Parcela	10/09/2018	1662	83.870,34		20.000,00	2.812,83	1.882,09	811,86	22.488,81	0,00	16.288,05
P. 11/88	Parcela	10/10/2018	1632	84.067,25		20.000,00	3.227,20	1.879,90	818,56	22.288,72	0,00	16.270,87
P. 12/88	Parcela	10/11/2018	1601	84.248,16		20.000,00	3.043,81	2.276,88	827,34	22.094,01	0,00	16.048,13
P. 13/88	Parcela	10/12/2018	1571	84.440,81		20.000,00	3.282,47	2.528,94	838,19	21.948,10	0,00	15.972,81
P. 1/1	Parcela	20/12/2018	1581	771.818,73		340.000,00	38.148,86	50.311,31	18.022,24	280.484,22	0,00	191.851,00
P. 14/88	Parcela	10/01/2019	1540	84.818,93		20.000,00	3.483,21	2.422,35	843,11	21.818,23	0,00	16.280,03
P. 15/88	Parcela	10/02/2019	1509	84.780,77		20.000,00	3.708,04	2.182,90	851,11	21.394,08	0,00	16.888,88
P. 16/88	Parcela	10/03/2019	1481	88.005,21		20.000,00	3.835,99	2.186,03	858,19	21.186,42	0,00	16.842,38
P. 17/88	Parcela	10/04/2019	1450	88.174,20		20.000,00	4.188,08	2.438,78	867,34	20.839,79	0,00	16.770,20
P. 18/88	Parcela	10/05/2019	1420	88.398,27		20.000,00	4.387,31	2.800,23	875,87	20.701,13	0,00	16.591,23
P. 19/88	Parcela	10/06/2019	1389	88.818,24		20.000,00	4.618,73	3.079,30	883,88	20.441,38	0,00	16.493,87
P. 20/88	Parcela	10/07/2019	1359	88.899,24		20.000,00	4.852,33	3.294,34	892,37	20.189,83	0,00	16.326,67
P. 21/88	Parcela	10/08/2019	1328	89.893,73		20.000,00	5.088,18	3.491,88	900,73	19.918,31	0,00	16.456,67
P. 22/88	Parcela	10/09/2019	1297	89.008,28		20.000,00	5.328,20	3.840,40	909,29	19.638,96	0,00	16.427,42
P. 23/88	Parcela	10/10/2019	1267	86.177,18		20.000,00	5.588,54	3.479,03	917,91	19.363,80	0,00	16.849,89
P. 24/88	Parcela	10/11/2019	1236	86.328,86		20.000,00	5.808,18	3.509,11	926,92	19.089,27	0,00	17.012,71
P. 25/88	Parcela	10/12/2019	1206	86.488,88		20.000,00	6.084,00	3.743,88	936,41	18.782,98	0,00	16.972,88
P. 26/88	Parcela	10/01/2020	1175	88.832,32		20.000,00	6.301,38	3.889,43	944,29	18.473,82	0,00	17.943,70
P. 27/88	Parcela	10/02/2020	1144	88.772,78		20.000,00	6.550,88	4.242,88	953,29	18.157,08	0,00	16.988,87
P. 28/88	Parcela	10/03/2020	1113	88.941,78		20.000,00	6.802,90	4.730,47	962,29	17.884,75	0,00	16.875,44
P. 29/88	Parcela	10/04/2020	1084	87.078,27		20.000,00	7.027,10	4.788,88	971,43	17.532,67	0,00	16.740,48
P. 30/88	Parcela	10/05/2020	1054	87.222,21		20.000,00	7.213,88	5.212,31	980,84	17.209,41	0,00	16.505,97
P. 31/88	Parcela	10/06/2020	1023	87.348,13		20.000,00	7.573,08	5.524,45	989,88	16.891,78	0,00	16.398,82
P. 32/88	Parcela	10/07/2020	983	87.488,01		20.000,00	7.834,70	5.870,42	999,34	16.522,57	0,00	16.481,89
P. 33/88	Parcela	10/08/2020	962	87.608,78		20.000,00	8.096,83	6.291,87	1.008,83	16.158,88	0,00	16.890,88
P. 34/88	Parcela	10/09/2020	931	87.724,83		20.000,00	8.385,49	7.084,48	1.018,40	15.788,34	0,00	15.489,88
P. 35/88	Parcela	10/10/2020	901	87.883,78		20.000,00	8.634,82	8.132,28	1.028,08	15.422,60	0,00	14.838,20
P. 36/88	Parcela	10/11/2020	870	87.981,97		20.000,00	8.906,34	8.820,28	1.037,82	15.033,30	0,00	13.184,28
RECEBIDO :				180.000,00		40.000,00	1.737,08	138,31	1408,71	0,00	0,00	0,00
RECEBER + RESID. :				3.785.198,25		1.180.000,00	213.002,91	145.986,82	49.387,36	1.274.785	0,00	0,00
GERAL :				3.865.198,25		1.200.000,00	214.740,00	146.088,23	50.792,07	0,00	0,00	0,00

RECEBIDO NÃO COMPENSADO:												
RECEBER + RESID. + REC. NÃO COMPENSADO:							3.985.198,25					
VALOR PAGO POR CLIENTES ANTERIORES:							0,00					
RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES:							3.985.198,25					
RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES + RECEBER + RESID.:							3.985.198,25					
A REC. ATRIB.:				3.785.198,25		1.180.000,00	213.002,91	145.986,82	49.387,36	1.274.785	0,00	978.917,31

A Pagar	Pago	Total de parcelas
Total: 88	Total: 80	88
Total atrasadas: 36 100,00 %	Pago atrasadas: 80	0,00 % % Recebido: 3%
Forma de Paga: D - Dinheiro, E - Crédito Eletrônico	Pago adiantado: 80	0,00 % % A Receber: 97%
C - Cheque, B - Bens	Média de dias de adiantamentos: 80	

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

44.093
PRENOTAÇÃO

44.093
REGISTRO

44.093
CERTIFICADO

12/11/2021
DATA DO REGISTRO

FRANERE COMERCIO, CONSTRUÇOES E IMOBILIARIA LTDA
REMETENTE

OTHELINO NOVA ALVES NETO

DESTINATÁRIO

R ITAPECURU, N 110 EDF TWO TOWERS ENDEEL GABRIEL APT 100
ENDEREÇO DO(A) DESTINATÁRIO(A)

JD RENASCENCA
BAIRRO

65077-470
CEP

SAO LUIS
CIDADE

MA
ESTADO

Certifico e dou fé que o documento protocolado e registrado em microfilme sob o n. acima, foi por mim entregue conforme averbação abaixo, nos termos do artigo 816, §2º do provimento nº 11/2013 da CGJMA:

17/11/2021 às 08:30 - Na primeira tentativa, conforme declaração do Sr. Nasá, que identificou-se como subtenente chefe da segurança do notificado, o mesmo estava ausente.

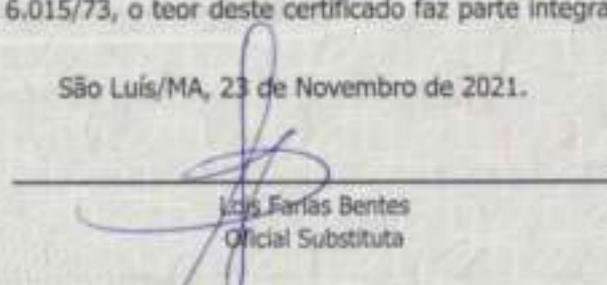
22/11/2021 às 09:45 - Entregue com autorização do notificante para a Sra. Raimunda Costa, documento n 00483328367, que identificou-se como secretária do notificado, conforme termo de ciência em anexo.


Bruno Gabral
Escrevente Designado

Certifico mais que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 160, da lei 6.015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado.



São Luís/MA, 23 de Novembro de 2021.


Luis Farias Bentes
Oficial Substituta

Av. dos Holandeses, Q.36 L.26 - Quintas do Caju Shopping do Automóvel -
CEP: 65.071-380 - São Luís-MA - (98) 3303-9431 / (98) 3303-9432
www.2rtcbaluis.com



**2o. Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas
de São Luis - MA**

Av. dos Holandeses, Qd 36 Lj 26 Shopping do Automóvel - Calhau - CEP. 65071-380
Tel.: (98)3303-9431 - Email: contato@2rtbsoluís.com Site: www.2rtbsoluís.com.br
CPF: 18.900.172/0001-67

Prenotação : 44.093 TD - NT

Cliente:

Sócio: FERNANDO FERREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS
R. 32 N 35 QD 02 LT 09 CALHAU

65071520 - SÃO LUÍS MA

98 03227-0933 GISELE/BRUNO - (FRANCILETE - 98746-1101)

ff@ferreiraadv.com.br

Remetente: FRAMERE COMERCIO, CONSTRUCOES E IMOBILIARIA LTDA

Destinatário: OTHELINO NOVA ALVES NETO

Obs:

Seleção efetuada em : 12/11/2021

Natureza do Documento : NOTIFICAÇÃO

Documento: Sem valor declarado.

Arenas/Pág.	Vias	Páginas
0	1	1
Certidão	1	



RTDD202111120001R\$ 239,19-1



Entrega prevista para : 12/12/2021

Valor do Documento : R\$ 0,00

Código para o Acompanhamento Online: 002016

Depósito Prévio: R\$ 239,19

Para RETIRADA DO DOCUMENTO é obrigatória a apresentação da 1ª via original deste recibo.

RECIBO



Horário : 09:00 às 18:00 hrs.

Notificacao Othelino

Av. dos Holandeses, Qd 36 Lj 26 Shopping do Automóvel - Caiçau - CEP. 65071-380
Tel.: (98)3303-9431 - Email: contato@2rtdsaoluis.com Site: www.2rtdsaoluis.com.br
Oficial: Thyago Ribeiro Soares

TERMO DE CIÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO

Remetente: FRANERE COMERCIO, CONSTRUCOES E IMOBILIARIA LTDA

Data do Registro: 12/11/2021

Registro: 44093

Destinatário: OTHELINO NOVA ALVES NETO

Endereço: R ITAPECURU, N 110 EDF TWO TOWERS ENDEEL GABRIEL APT 100 - JD RENASCENCA - CEP: 65
SAO LUIS/MA

Pelo presente termo, dou-me por **CIENTE** desta **NOTIFICAÇÃO** registrada em Microfilme sob o nº 44093.

São Luis, 22/11/21 às 9 : 15 h

Nome:

Raimunda Costa

Documento:

00483328367





São Luís/MA, 10 de novembro de 2021.

Ao Compromissário Comprador/Confitente,

Nome: Othelino Nova Alves Neto (CPF: 585.725.383-72)

Endereço: Rua Itapecuru, n° 110, Edifício Two Towers Endeel Gabriel, Apartamento n° 100, bairro: Jardim Renascença, São Luís/MA, CEP 65.077-470.

Assunto: Notificação - Inadimplência – Contrato de Confissão e Parcelamento de Dívidas e Outras Avenças oriundas de renegociação de débitos do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Apartamento n° 100, Edifício Two Towers Endeel Gabriel.

Prezado Compromissário Comprador/Confitente,

FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.066.229/0001-05, com endereço na Avenida dos Holandeses, n° 2020, bairro: Calhau – São Luís/MA – CEP: 65071-380, através de seu representante legal abaixo assinado, vem **COMUNICAR** Vossa Senhoria acerca da existência de débitos relativos às prestações vencidas do referido Contrato de Confissão e Parcelamento de Dívidas e Outras Avenças, firmado em 10/08/2017, no valor originário de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) com suas devidas atualizações, oriundos de renegociação do Contrato de Compromisso de Venda e Compra da indicada unidade imobiliária, ao passo que disponibiliza o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, a contar do recebimento da presente notificação.

Caso Vossa Senhoria não se apresente para liquidação das pendências ora mencionadas, a Comunicante adotará as medidas judiciais ou/e extrajudiciais cabíveis.

Na hipótese de Vossa Senhoria já ter regularizado a situação financeira do contrato em questão, ao tempo do recebimento do presente comunicado, solicitamos seu contato em nossa central de atendimento através do telefone (98) 4009-2013 ou através do e-mail financeiro@franere.com.br, bem ainda no endereço Avenida dos Holandeses, n° 2020, Calhau, São Luís/MA, CEP: 65.071-380, para que possamos proceder à alteração imediata em nossos sistemas.

Ao final, colocando-nos à disposição para todo e qualquer esclarecimento, desde já agradecemos sua compreensão e, nesta oportunidade, apresentamos nossos votos de distinta consideração, bem como seguimos aguardando posicionamento de Vossa Senhoria.

FRANERE COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA.

Cláudio José Lacerda Castro - Gerente Adm Financeiro

Fernando Antônio da S. Ferreira
Advogado, OAB/MA nº 5.148

Bruno Pires Castello Branco
Advogado, OAB/MA nº 9.609

Rua Trinta e Dois, nº 25, Quadra 02, Lote 09, Calhau, São Luís - MA,
CEP: 65.071-520, Fone: (98) 3227-2923 e-mail: fr@franere.com.br CNPJ 14.315.281/0001-06

1



SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA Nº 002/64, FIRMADO EM 19 DE MARÇO DE 2015, REFERENTE À PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO DE Nº 100 DO EDIFÍCIO TWO TOWER'S ENDEEL GABRIEL, SITUADO NESTA CIDADE, QUE ENTRE SI FAZEM FRANERE-COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA. E OTHELINO NOVA ALVES NETO, BRASILEIRO, CASADO, DEPUTADO, RG 0001413392-0/SSP-MA, CPF 585.725.383-72, RESIDENTES E DOMICILIADOS NESTA CIDADE, NA FORMA ABAIXO DECLARADA:

A PROPRIETÁRIA E O ADQUIRENTE resolveram introduzir as modificações seguintes no contrato acima referido:

CLAUSULA PRIMEIRA - FORMA DE PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR: O saldo devedor apresentado nesta data é de R\$ 3.803.371,06 (três milhões, oitocentos e três mil, trezentos e setenta e um reais e seis centavos), a PROPRIETÁRIA por este instrumento de Aditivo, concede ao ADQUIRENTE desconto especial do valor total do saldo devedor e juros referente a correção do INCC - Índice Nacional de Construção Civil, perfazendo o total de R\$ 1.558.371,08 (um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil, trezentos e setenta e um reais e seis centavos), totalizando o valor a ser pago de **R\$ 2.245.000,00 (dois milhões e duzentos e quarenta e cinco mil reais)**, sendo pago da seguinte forma:

- R\$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais), será pago pelo ADQUIRENTE com o produto do financiamento concedido pelo CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com vencimento em **20 de agosto do ano corrente;**

O Saldo restante, no montante de **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, será pago em 38(trinta e oito) parcelas, representadas por boleto bancário emitido no seus respectivos valores e vencimentos, conforme **CONTRATO DE CONFISSÃO E PARCELAMENTO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS**, sendo reajustado na forma e condições estipuladas na Cláusula 5.0 e sub-ítem, e, ainda, na conformidade do que for permitido pela legislação.

§ Único: Todos os valores do saldo do preço discriminados neste contrato deverão ser pagos, independentemente de qualquer aviso, correspondência ou notificação na época de seus respectivos vencimentos, ficando autorizada desde já, a cobrança bancária e a securitização dos títulos e dos créditos.

RATIFICAÇÃO: - As demais cláusulas, formas e condições não expressamente alteradas por este ADITIVO ficam ratificadas em todos os seus termos, formando um único, todo e indivisível para todos os fins de direito.

São Luís/MA, 12 de julho de 2017

PROPRIETÁRIA

ADQUIRENTE

TESTEMUNHAS

Maria de Jesus Costa
RG-571.165/SSP-MA

Eliane Maria Corrêa Pereira
RG 628194961/SSP-MA

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.

Rua dos Aquilões, n. 01, qd. 82, Gleba II
Jardim Renascença - Office Tower, Sala 726
CEP: 65075-060, São Luís/MA
Tel.: +55 (98) 3215.1130
E-mail: atendimento@bcardoso.com.br
www.franere.com.br



CONTRATO DE CONFISSÃO E PARCELAMENTO DE DÍVIDA E OUTRAS AVENÇAS

I - IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

1.1. CONFITENTE: OTHELINO NOVA ALVES NETO, brasileiro, casado, deputado, RG 0001413392-0/SSP-MA, CPF 585.725.383-72, residentes e domiciliados nesta cidade.

1.2. CREDOR: FRANERE – COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado do ramo de construção civil, com sede e foro na cidade de São Luis – MA, localizada na Avenida dos Holandeses, nº 2020 - Calhau, inscrita no CGC 08.068.229/0001-05, neste ato sendo representada por um dos seus sócios-diretores, **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS**, brasileiro, viúvo, empresário, CI nº 494.803 SSP/CE, e CPF nº 061.723.183-49 ou **MARCOS TÚLIO PINHEIRO REGADAS FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, CI nº 29373794-0 SSP/MA e residente e domiciliado nesta cidade.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas, o presente Contrato de Confissão e Parcelamento de Dívida e Outras Avenças, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

II - DO OBJETO DO CONTRATO

2.1. O CONFITENTE, através do presente instrumento, reconhece expressamente que possui uma dívida a ser paga diretamente ao CREDOR consubstanciado no montante total líquido, certo e exigível de **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, referente ao débito do CONFITENTE junto ao CREDOR.

2.2. O CONFITENTE confessa e nova a quantia supracitada, assumindo a obrigação nas condições previstas neste Contrato, bem como renuncia expressamente a qualquer contestação quanto ao valor e procedência da dívida acima mencionada, comprometendo-se, igualmente, em pagar as parcelas vincendas (a vencer), rigorosamente em dia.

III - FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor devido será corrigido até a data de vencimento pelo IGP-M / FGV, ou equivalente, tomando-se como data base 02 (dois) meses anteriores ao presente pacto e corrigindo-se até o mês anterior ao vencimento da parcela, a ser pago da seguinte forma:

3.1.1. **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, será pago em 36 (trinta e seis) parcelas, mensais e sucessivas, a serem corrigidas mensalmente nos critérios acima transcritos, sendo a primeira com vencimento em 10 de dezembro do ano corrente e as demais na mesma data dos meses subsequentes.

3.1.2. **R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)**, será pago em 02 (duas) parcelas, a serem corrigidas mensalmente nos critérios acima transcritos, sendo 01 (uma) parcela no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), com vencimento em 20 de dezembro do ano corrente e 01 (uma) no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), com vencimento em 20 de dezembro de 2018.

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Rua dos Anzóes, n. 01, qd. 02, Gleba B
Jardim Renascença - Office Tower, Sala 728
CEP: 65075-060, São Luis/MA
Tel.: +55 (98) 3215.3550
E-mail: atendimento@rbcarfoso.com.br
www.franere.com.br

OK





3.2. O CONFITENTE pagará as parcelas, pessoal e diretamente, em dinheiro, ao CREDOR, podendo fazê-lo através de transferência eletrônica bancária ou por meio de cheque nominal, sendo que o comprovante da transferência do crédito (cópia do cheque, recibo do TED ou DOC) substituirá automaticamente o recibo. Desde já o CONFITENTE autoriza, de forma irrevogável e irrevogável, o desconto automático das parcelas descritas e enumeradas, em favor do CREDOR, em quaisquer de seus rendimentos ou créditos junto ao CREDOR ou perante outra pessoa física ou jurídica por ele indicada.

IV - DO INADIMPLEMENTO

4.1. O não pagamento de qualquer parcela mencionada, fará com que o CONFITENTE incorra em mora, sujeitando-se desta forma à(s) cobrança(s) extrajudicial(is) ou judicial(is) que se fizer(em) necessária(s). Incidirão também correção monetária pelo IGP-M/FGV, juros de 1% (hum por cento) calculados sobre o mês de atraso, e multa de 2% (dois por cento), além dos encargos e honorários advocatícios ora estabelecidos em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

4.2. Em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, em qualquer das parcelas, ocorrerá o vencimento antecipado das parcelas vincendas.

4.3. Se, por qualquer motivo, houver tolerância do CREDOR no pagamento destas quantias, não será a mesma considerada como novação ou prorrogação do contrato. Assim, o presente contrato se reveste de título executivo extrajudicial, sendo líquido, certo e exigível nas condições previstas neste Pacto.

4.4. Na hipótese do CREDOR necessitar recorrer aos meios administrativos ou judiciais em defesa de seus direitos, o CONFITENTE, além das custas extrajudiciais e judiciais, arcará com o pagamento de honorários advocatícios, neste ato, respectivamente estabelecidos em 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

V - DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

5.1. Após assinatura deste Instrumento e a consequente efetivação do pagamento da parcela nº 01/01, prevista no item 3.1.1 do presente Pacto, o CONFITENTE será imitido na posse do imóvel descrito no item 2.1.

VII - CONDIÇÕES GERAIS E DO FORO

7.1. O presente Contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, sendo pactuado que o não exercício pelo CREDOR de quaisquer dos direitos que lhe assegura o presente Instrumento e a lei, nas datas aprazadas, não constituirá causa de alteração ou novação contratual e não prejudicará o exercício desses direitos em épocas subsequentes ou em idêntica ocorrência posterior.

7.2. O presente Instrumento é realizado em caráter irrevogável, irretroatável e improrrogável, o qual obriga as partes a cumpri-lo, a qualquer título, bem como seus herdeiros e sucessores.

7.3. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca desta Capital.

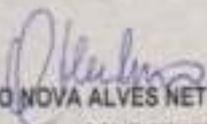
FRANER
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Rua dos Anilões, n. 01, qd. 02, Gleba B
Jardim Renascença - Office Tower, Sala 728
CEP: 65075-068, São Luís/MA
Tel.: +55 (98) 3215.3530
E-mail: atendimento@rbcardoso.com.br
www.franer.com.br

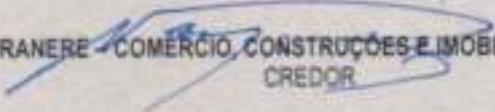




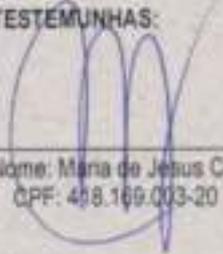
Por estarem, assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

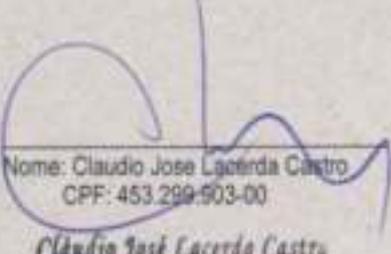
São Luis/MA, 10 de julho de 2017


OTHELINO NOVA ALVES NETO
CONFITENTE


FRANERE - COMÉRCIO, CONSTRUÇÕES E IMOBILIÁRIA LTDA
CREDOR

TESTEMUNHAS:


Nome: Maria de Jesus Costa
CPF: 488.169.003-20


Nome: Claudio Jose Lacerda Castro
CPF: 453.299.503-00

Claudio José Lacerda Castro
RG: 878724985
CPF: 453.299.503-00

FRANERE
COMÉRCIO
CONSTRUÇÕES
E IMOBILIÁRIA LTDA.
Rua dos Azulejos, n. 01, qd. 02, Gleba II
Jardim Renascença - Office Tower, Sala 726
CEP: 65075-060, São Luis/MA
Tel.: +55 (98) 3235.3530
E-mail: atendimento@fbcardoso.com.br
www.franere.com.br





DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS

Venda: 113 Dt. Venda: 10/08/2017 Valor da venda: 1.200.000,00 Status da venda: 0 - Normal
 Empreend.: EMP - Empréstimo
 Cliente : 2561 - Otelino Nova Alves Neto
 Fones: Residencial: (98) 9999-14480 Celular: (098) 9880-23130 Comercial:
 End.: RUA LAGO DO JUNCO - No. 01 Bairro : QUINTAS DO CALHAU
 Cidade : SÃO LUÍS UF : MA CEP : 65072-007

Titular / Não Titular / Avalistas

Tipo	% contrato	Emite boleto	Código	Nome	CPF/CNPJ
0 - Titular	100,00	1 - Sim	2561	Otelino Nova Alves Neto	585.725.383-72

Prod.	Descrição	Person.	Qtde	Preço
215	EMPRÉSTIMO	86	1,00	1.200.000,00

Identificador 21500208 Obra EMP

Parcela	Descrição	Dt Vencim	Atraso	Valor Parc.	Dt. Receb.	Vir da Parcela	Principal	Correção	Multa	Juros Atr.	Desconto	Corr. Atr.
P.1/36	Parcela	10/12/2017	1961	62.340,88	///	20.779,57	20.000,00	9,57	745,25	24.332,99	0,00	16.483,07
P.1/1	Parcela	20/12/2017	1951	746.601,31	///	249.354,77	240.000,00	114,79	8.943,03	290.506,75	0,00	197.796,76
P.2/36	Parcela	10/01/2018	1930	62.544,13	///	21.085,83	20.000,00	118,74	752,32	24.175,58	0,00	16.530,40
P.3/36	Parcela	10/02/2018	1899	62.745,59	///	21.475,35	20.000,00	309,31	759,46	24.012,97	0,00	16.497,81
P.4/36	Parcela	10/03/2018	1871	62.983,56	///	21.843,89	20.000,00	477,00	766,67	23.883,41	0,00	16.489,59
P.5/36	Parcela	10/04/2018	1840	63.181,75	///	22.066,61	20.000,00	496,97	773,94	23.710,57	0,00	16.630,63
P.6/36	Parcela	10/05/2018	1810	63.391,06	///	22.418,57	20.000,00	644,25	781,29	23.545,32	0,00	16.645,88
P.7/36	Parcela	10/06/2018	1779	63.585,45	///	22.760,29	20.000,00	779,36	788,70	23.361,64	0,00	16.674,82
P.8/36	Parcela	10/07/2018	1749	63.791,13	///	23.293,34	20.000,00	1.103,83	796,19	23.185,62	0,00	16.515,98
P.9/36	Parcela	10/08/2018	1718	63.981,59	///	23.954,09	20.000,00	1.554,02	803,74	22.990,78	0,00	16.232,98
P.10/36	Parcela	10/09/2018	1687	64.169,95	///	24.304,72	20.000,00	1.692,09	811,37	22.790,16	0,00	16.263,70
P.11/36	Parcela	10/10/2018	1657	64.369,75	///	24.707,10	20.000,00	1.879,90	819,07	22.597,30	0,00	16.246,28
P.12/36	Parcela	10/11/2018	1626	64.553,78	///	25.320,66	20.000,00	2.276,85	826,84	22.384,95	0,00	16.021,33
P.13/36	Parcela	10/12/2018	1596	64.749,39	///	25.788,41	20.000,00	2.525,94	834,69	22.180,43	0,00	15.945,86
P.1/1	Parcela	20/12/2018	1586	775.325,01	///	309.460,97	240.000,00	30.311,31	10.016,23	264.497,48	0,00	191.350,33
P.14/36	Parcela	10/01/2019	1565	64.928,89	///	25.905,56	20.000,00	2.422,35	842,61	21.955,99	0,00	16.224,73
P.15/36	Parcela	10/02/2019	1534	65.105,95	///	25.868,94	20.000,00	2.162,90	850,60	21.725,29	0,00	16.661,12
P.16/36	Parcela	10/03/2019	1506	65.323,43	///	26.117,02	20.000,00	2.186,03	858,67	21.531,13	0,00	16.816,61
P.17/36	Parcela	10/04/2019	1475	65.495,91	///	26.596,87	20.000,00	2.438,79	866,82	21.288,04	0,00	16.744,18
P.18/36	Parcela	10/05/2019	1445	65.680,30	///	27.187,54	20.000,00	2.800,23	875,05	21.052,95	0,00	16.564,76
P.19/36	Parcela	10/06/2019	1414	65.847,62	///	27.698,03	20.000,00	3.079,30	883,35	20.796,79	0,00	16.469,45
P.20/36	Parcela	10/07/2019	1384	66.027,00	///	28.086,67	20.000,00	3.234,34	891,73	20.548,70	0,00	16.499,90
P.21/36	Parcela	10/08/2019	1353	66.188,92	///	28.580,02	20.000,00	3.491,86	900,19	20.279,06	0,00	16.429,65
P.22/36	Parcela	10/09/2019	1322	66.347,94	///	28.966,62	20.000,00	3.640,40	908,74	20.002,44	0,00	16.470,14
P.23/36	Parcela	10/10/2019	1292	66.519,31	///	29.045,57	20.000,00	3.479,03	917,36	19.734,03	0,00	16.822,35
P.24/36	Parcela	10/11/2019	1261	66.672,53	///	29.318,26	20.000,00	3.509,11	926,06	19.443,30	0,00	16.984,91
P.25/36	Parcela	10/12/2019	1231	66.838,22	///	29.797,71	20.000,00	3.743,66	934,85	19.160,84	0,00	16.944,82
P.26/36	Parcela	10/01/2020	1200	66.985,36	///	30.170,71	20.000,00	3.869,43	943,72	18.855,56	0,00	17.015,37
P.27/36	Parcela	10/02/2020	1169	67.129,25	///	31.093,54	20.000,00	4.542,69	952,68	18.542,75	0,00	16.540,28
P.28/36	Parcela	10/03/2020	1140	67.301,91	///	31.539,27	20.000,00	4.736,47	961,72	18.254,35	0,00	16.546,57
P.29/36	Parcela	10/04/2020	1109	67.439,43	///	31.825,81	20.000,00	4.768,68	970,84	17.926,46	0,00	16.716,32
P.30/36	Parcela	10/05/2020	1079	67.589,82	///	32.526,19	20.000,00	5.212,31	980,05	17.607,03	0,00	16.476,55
P.31/36	Parcela	10/06/2020	1048	67.720,53	///	33.097,51	20.000,00	5.524,45	989,35	17.263,45	0,00	16.370,22
P.32/36	Parcela	10/07/2020	1018	67.864,24	///	33.505,12	20.000,00	5.670,42	998,74	16.928,38	0,00	16.432,00
P.33/36	Parcela	10/08/2020	987	67.987,84	///	34.350,70	20.000,00	6.251,87	1.008,22	16.568,63	0,00	16.060,29
P.34/36	Parcela	10/09/2020	956	68.107,65	///	35.449,94	20.000,00	7.084,48	1.017,79	16.200,52	0,00	15.439,40
P.35/36	Parcela	10/10/2020	926	68.240,71	///	36.766,87	20.000,00	8.132,25	1.027,44	15.841,04	0,00	14.605,36
P.36/36	Parcela	10/11/2020	895	68.352,92	///	38.726,59	20.000,00	9.820,25	1.037,19	15.456,01	0,00	13.133,13

RECEBIDO :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RECEBER + RESID. :	3.884.010,01	1.560.835,23	1.200.000,00	146.095,23	50.762,56	1.295.118,69	0,00	977.293,53				
GERAL :	3.884.010,01	1.560.835,23	1.200.000,00	146.095,23	50.762,56	1.295.118,69	0,00	977.293,53				

RECEBIDO NÃO COMPENSADO:	0,00
RECEBER + RESID. + REC. NÃO COMPENSADO:	3.884.010,01
VALOR PAGO POR CLIENTES ANTERIORES:	0,00
RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES:	0,00
RECEBIDO + PAGO POR CLIENTES ANTERIORES + RECEBER + RESID.:	3.884.010,01

A REC. ATRS.:	3.884.010,01	1.560.835,23	1.200.000,00	146.095,23	50.762,56	1.295.118,69	0,00	977.293,53
---------------	--------------	--------------	--------------	------------	-----------	--------------	------	------------

A Pagar		Pago		Total de parcelas :	38
Total :	38	Total :	00	% Recebida :	0%
Total atrasadas :	38 100,00 %	Pgto atrasados :	00	% A Receber :	100%
Forma de Pgto: D - Dinheiro, E - Crédito Eletrônico		Pgto adiantado :	00		
C - Cheque, B - Bens		Media de dias de adiantamentos :	00		





DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTOS





ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO
DIRETORIA DO FERJ

BEVDO PIRA COSTA MARCO
ADVOGADO
OAB/MA 9.609

Pagar com cartão

Guia de Arrecadação do Tribunal de Justiça do Maranhão

Número da Guia	Pagar este documento até
23.057.301.001.491.152-9	24/05/2023
Data de emissão	Valor total do documento
24/04/2023	R\$ 14.843,46
Cedente	CNPJ
Fundo Especial de Modernização e Reparelhamento do Judiciário - FERJ	04.408.070/0001-34

Serventia

SÃO LUÍS - CONTADORIA JUDICIAL DE SÃO LUÍS - FÓRUM DES. SARNEY COSTA

Dados do Processo

Número:
Autor/Requerente: FRANERE COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIARIA LTDA
Réu/Requerido: OTHELINO NOVA ALVES NETO

Sacado

FRANERE COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIARIA LTDA
AVENIDA DOS HOLANDESES, 2020, CALHAU
SÃO LUIS/MA CEP: 65071-380

Composição do Documento de Arrecadação

ATENÇÃO: Para correntistas do Banco do Brasil, pagar preferencialmente via terminal de autoatendimento, Banco Postal e correspondentes bancários do Banco do Brasil. Não correntistas, pagar somente nos correspondentes bancários ou banco postal.

Nº DA CUSTA: 755672023

TOTAL: R\$ 14.843,46

CUSTAS AÇÃO EXECUÇÃO

Parâmetros informados:

Valor da Ação R\$ 3.865.199,25

Nº Citações Urbanas: 2

Nº Citações Rurais: 0

Nº Citações Eletrônicas: 0

Recolhimento em dobro: Não

Resultado do cálculo:

7.1 Contadoria R\$ 236.63

4.5 Custas processuais R\$ 13825.55

6.1 Distribuição R\$ 5.44

11.1.1 Citações/Intimações Urbanas R\$ 85.84

Lei nº7799/02 Taxa judiciária R\$ 690

(ART. 98, § 5º CPC) Desconto 0,00

(ART. 98, § 6º CPC) Parcelamento 1 x 14.843,46

85880000148 9 43460517202 1 30524230573 3 01001491152 0

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

85880000148 9 43460517202 1 30524230573 3 01001491152 0

Nº Guia: 23.057.301.001.491.152-9

Vencimento: 24/05/2023





ESTADO DO MARANHÃO
 PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO
 DIRETORIA DO FERJ

BANCO Pires Castello Branco
 Advogado
 OAB/MA 9.609

Pagar com cartão

Guia de Arrecadação do Tribunal de Justiça do Maranhão

Número da Guia	Pagar este documento até
23.057.301.001.491.152-9	24/05/2023
Data de emissão	Valor total do documento
24/04/2023	R\$ 14.843,46
Cedente	CNPJ
Fundo Especial de Modernização e Reparcelamento do Judiciário - FERJ	04.408.070/0001-34

Serventia
 SÃO LUÍS - CONTADORIA JUDICIAL DE SÃO LUÍS - FÓRUM DES. SARNEY COSTA

Dados do Processo
 Número:
 Autor/Requerente: FRANERE COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIARIA LTDA
 Réu/Requerido: OTHELINO NOVA ALVES NETO

Sacado
 FRANERE COMÉRCIO CONSTRUÇÕES E IMOBILIARIA LTDA
 AVENIDA DOS HOLANDESES, 2020, CALHAU
 SÃO LUIS/MA CEP: 65071-380

Composição do Documento de Arrecadação
ATENÇÃO: Para correntistas do Banco do Brasil, pagar preferencialmente via terminal de autoatendimento, Banco Postal e correspondentes bancários do Banco do Brasil. Não correntistas, pagar somente nos correspondentes bancários ou banco postal.

Nº DA CUSTA: 755672023 TOTAL: R\$ 14.843,46

CUSTAS Ação EXECUÇÃO
 Parâmetros informados:
 Valor da Ação R\$ 3.865.199,25
 Nº Citações Urbanas: 2
 Nº Citações Rurais: 0
 Nº Citações Eletrônicas: 0
 Recolhimento em dobro: Não
 Resultado do cálculo:
 7.1 Contadoria R\$ 236.63
 4.5 Custas processuais R\$ 13825.55
 6.1 Distribuição R\$ 5.44
 11.1.1 Citações/Intimações Urbanas R\$ 85.84
 Lei nº7799/02 Taxa judiciária R\$ 690
 (ART. 98, § 5º CPC) Desconto 0,00
 (ART. 98, § 6º CPC) Parcelamento 1 x 14.843,46

25/04/2023 - BANCO DO BRASIL - 15:26:49
 839214570 0193

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio CUSTAS JUDICIAIS FERJ
 Código de Barras 85880000148-9 43460517202-1
 30524230573-3 01001491152-0
 Data do pagamento 25/04/2023
 Valor Total 14,843,46

NR.AUTENTICACAO 4.B28.918.EF2.9C6.E03

85880000148 9 43460517202 1 30524230573 3 0100149115: IICA

