

GBM ENGENHARIA LTDA

PROMESSA PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NA FORMA ABAIXO:

I- DAS PARTES CONTRATANTES:

1- VENDEDORA: A GBM Engenharia Ltda, empresa estabelecida à Rua Osires de Belli, 286 sala 02, Cabo Branco, nesta Capital inscrita no CGC sob nº 05.617.187/0001-90, neste ato representada pelo Sr. **GERALDO BEZERRA CAVALCANTI FILHO**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CPF nº 206.931.094-91 e RG nº 366.776 SSP/PB, residente à Av. Manoel Morais, nº 320 Aptº 1.201, Manaira, nesta Capital, doravante denominada VENDEDORA;

2- COMPRADORES: **CÉLIA SIMONE LIGEIRO SILVA**, brasileira, Corretora de Imóveis, portadora do CPF nº 137.668.878-66 e RG 25.321.259-5 SSP/SP, casada com o Sr. **APARECIDO ALVES SILVA**, brasileiro, Empresário, portador do CPF nº 059.239.348-84 e RG 16.208.943-0 SSP/SP, residentes e a domiciliados à Rua Nicola Stefano, Nº 650 Apto 1, Centro, Mandaguáçu/PR, Cep: 87.160-000, Fone(s): (44) 3245-4907/3245-1101/8411-9797, e-mail: amor.imoveis@hotmail.com, doravante denominados apenas de COMPRADORES tem entre si justa e contratado o que se segue:

II- DO OBJETO:

A VENDEDORA é legítima possuidora e proprietária do Prédio Residencial denominado **MIRANTE DO CABO BRANCO**, em construção na Av. Buarque, s/n, Lotes, 13,14,15,16 e 17 da Quadra "36", Loteamento Cabo Branco, nesta Capital. O edifício será constituído de pavimentos tipo, com 9(nove) apartamentos por andar, conforme, Alvará da PMJP 2009/000112, e registro no Cartório de Registro de Imóveis Nº 4944, livro 3-C, folhas 68 V.

1- Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA tem ajustado vender, conforme promete aos **COMPRADORES** o aptº **803** na posição NORTE, com área privativa aproximada de 71,91 m², com os seguintes ambientes: varanda, estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo 01(um) com suite, mais 01 quarto reversível, 01(um) WC social, área de serviço, cozinha, e 01 (uma) vaga coberta de garagem.

III- PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA

A obra será concluída em até 30(Trinta) de Junho de 2012.

IV- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:

- 1) O preço certo e ajustado pela venda ora contratada é de **R\$ 223.000,00** (Duzentos e Vinte e Três Mil Reais), por conta da qual a **VENDEDORA** recebe:
- a) **R\$ 24.000,00** (Vinte e Quatro Mil Reais), representados por 6 (Seis) cheques pré-datados de Nº 13.333, 13.334, 13.335, 13.336, 13.337 e 13.338; Banco Bradesco, Ag: 0595-9, C/C: 33.102-3; no valor de **R\$ 4.000,00** (Quatro Mil Reais), cada, mensais, sendo o primeiro para o dia: **29/07/2010**.
- b) **R\$ 40.000,00** (Quarenta Mil Reais), através de transferência bancária, para a conta da **VENDEDORA**, Caixa Econômica Federal AG: 0735, OP: 003, C/C 1831-8 ou Banco do Brasil AG: 3396-0, C/C: 13.163-6 para o dia **29/01/2011**;
- c) **R\$ 30.000,00** (Trinta Mil Reais) representados por 3 (Três) parcelas mensais de **R\$ 10.000,00** (Dez Mil Reais), cada, sendo a primeira para **28/02/2011** a serem pagas através de transferência bancária, para a conta da **VENDEDORA**, Caixa Econômica Federal AG: 0735, OP: 003, C/C 1831-8 ou Banco do Brasil AG: 3396-0, C/C: 13.163-6.
- d) **R\$ 28.000,00** (Vinte e Oito Mil Reais) representados por 14 (Quatorze) parcelas mensais de **R\$ 2.000,00** (Dois Mil Reais), cada, sendo a primeira para **29/05/2011** a serem pagas através de transferência bancária, para a conta da **VENDEDORA**, Caixa Econômica Federal AG: 0735, OP: 003, C/C 1831-8 ou Banco do Brasil AG: 3396-0, C/C: 13.163-6.
- e) **R\$ 101.000,00** (Cento e Um Mil Reais) a serem pagos através de notas promissórias, assumidas pelos **COMPRADORES** na entrega das chaves.

2- Pactuam as partes que as parcelas do saldo devedor serão reajustáveis monetariamente, **mensal e cumulativamente**, mediante a aplicação da variação do INCC – Índice Nacional do Custo da Construção Civil da FGV, ou, na hipótese de proibição de seu uso, pelo CUB, Custo Unitário Básico, do Sind. Da Cons. Civil de João Pessoa, ainda na proibição de uso daquele pelo IGP-M (Índice Geral de Preço do Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, ou, qualquer outro índice que venha a substituí-los, tomando-se por base de cálculo do reajuste monetário, o índice referente a data de assinatura do presente contrato, e a data do efetivo pagamento de cada parcela;

3-A partir da entrega das chaves, pactuam as partes que incidirão sobre as parcelas vincendas e reajustadas de acordo com o índice pactuado no item 2 desta cláusula, mais **juros de 1% (hum por cento) mensal e cumulativamente**;

4-FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (PRÓPRIO OU DE TERCEIROS) – Na ocasião da entrega das chaves e/ou habite-se, o **COMPRADOR** se obriga a assinar o **CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cuja minuta faz parte deste Instrumento. O valor do referido contrato será o saldo devedor calculado conforme estabelecido na presente Cláusula;

5- Poderá a **VENDEDORA**, observado o caráter pró solvendo das notas promissórias e suas consequências jurídicas, descontar, ceder, caucionar ou, por outro meio, negociar nota promissória representativa de parcela do preço, o que não eximirão os **COMPRADORES** de pagarem no vencimento da obrigação, qualquer parcela;

V- CONDIÇÕES DO CONTRATO.

1 - As partes acima qualificadas tem justa e comprometida, de modo irrevogável e irrevogável, a compra e venda da unidade acima descrita, pelo preço e forma de pagamento ali determinados, nas condições estabelecidas neste contrato que foram por elas previamente examinadas e aprovadas;

VI - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

1 - São obrigações da **VENDEDORA**: a) entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes de memorial de incorporação, ressalvados os atrasos justificados de que trata o item 1º da Cláusula XI; b) reparar, no prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias, os vícios e defeitos que forem reclamados, nas condições e prazos previstos em Lei; c) permitir aos **COMPRADORES** visitarem a obra do edifício a que pertence a unidade comprometida, desde que atendidas as normas de Segurança, ao estágio das mesmas obras e aos dias e horários por ela fixados; d) prestar as informações que forem solicitadas pelos **COMPRADORES** a respeito do andamento da obra;

2 - SÃO OBRIGAÇÕES DOS **COMPRADORES**, DENTRE OUTRAS CONSTANTES DESTES CONTRATOS: a) pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente da **VENDEDORA**, quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome; b) comunicar a **VENDEDORA**, qualquer alteração de seu endereço, constante do preâmbulo.

3 - Correrão por conta da **VENDEDORA**, todas as despesas e os encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data de concessão do "habite-se".

4 - Correrão por conta dos **COMPRADORES** todas as despesas e os encargos como fiscais relativos à unidade comprometida, devidos a partir da data de concessão do "HABITE-SE", tais como: a) as despesas de condomínio, ainda que os **COMPRADORES** não tenham recebido a posse da unidade; b) os impostos, taxas, 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, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos; c) todas as despesas de escritura e transferência da unidade comprometida, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartório, impostos, taxas, emolumentos de avaliação; d) quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; e) as despesas de ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis a instalações, funcionamento e regulamentação do condomínio.

5 - Não estão incluídos no preço pactuado e, portanto, ficarão a cargo dos **COMPRADORES**, todos os acessórios não expressamente previstos no memorial de incorporação, tais como, exemplificativamente: O custo e a instalação de luminárias da

unidade autônoma, os armários embutidos, espelho de banheiro, fogão, exaustor, aparelho de ar condicionado, ligações individuais de serviço público e outros itens assemelháveis, instalações especiais internas e externas, que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos, inclusive cabines e "vaus", bem assim o projeto e o valor da execução de benfeitorias voluptuárias, tais como: jardins, decoração de "halls", de portarias, etc.

VII - DA CONSTRUÇÃO

1 - O Edifício será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo que integram o memorial de incorporação, podendo a **VENDEDORA**, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada determinação do poder público ou exigência das empresas concessionárias de serviço público, promover modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes a indenização ou compensação.

2 - Serão toleradas as diferenças não superiores a 5%(cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, que resultem da execução das obras, sem que assista a qualquer das partes, direitos à indenização ou compensação.

3 - OS **COMPRADORES** NÃO PODERÃO INTERFERIR, DIRETA OU INDIRETAMENTE, NO ANDAMENTO NORMAL DA OBRA, QUER SEJA MANTENDO ENTENDIMENTO COM SEU ENCARREGADO OU OPERÁRIOS, QUER PERMANECENDO NO LOCAL, SEM AUTORIZAÇÃO PREVIA DA **VENDEDORA**, IGUALMENTE, NÃO PODERÁ INTRODUIR NA OBRA OPERÁRIOS OU MATERIAIS, ANTES DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

VIII - MODIFICAÇÕES NA UNIDADE

1 - Não serão admitidas modificações no projeto e nas especificações da unidade comprometida.

IX - SOBRECARGA MÁXIMA

1 - A sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios é prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Em razão disso, os **COMPRADORES** não poderão sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores ao limite por ela estabelecida.

X - CONCLUSÃO DA OBRA

1 - É admitida uma tolerância de 180(cento e oitenta) dias úteis no prazo previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com art. 393 do Código Civil entendendo-se com tal, exemplificada, mas, não exclusivamente: a) greves parciais ou gerais; b) suspensão ou falta de transportes; c) falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada; d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; e) eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da **VENDEDORA**; f) demora na concessão do "HABITE-SE" e outras autorizações legais, por motivos que não dependa da **VENDEDORA**; g) reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção.

XI - ENTREGA DA UNIDADE E VISTORIA

1 - Recebidas as chaves, os **COMPRADORES** deverão proceder à respectiva vistoria e apresentar suas reclamações em relação dos defeitos aparentes ou de fácil constatação, em termo próprio firmado pelas partes.

- 2 - O recebimento das chaves pelos **COMPRADORES** não importará em qualquer renúncia de seu direito à reparação dos defeitos constatados, que ficará ressalvando no respectivo termo.
- 3 - Após a entrega da unidade, a **VENDEDORA**, poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho das estruturas e fundações.
- 4 - Os **COMPRADORES** serão admitidos na posse da unidade comprometida com a assinatura da escritura, ressalvada a hipótese de permissão de posse precária, nos termos dos itens seguinte.
- 5 - Poderá a **VENDEDORA** conceder aos **COMPRADORES**, em caráter excepcional, a posse do imóvel comprometido, após o "habite-se" e antes da outorga da Escritura Definitiva, desde que esteja ele em dia com suas obrigações. Tal posse será exercida, no entanto, em caráter precário e temporário, sempre em nome da **VENDEDORA**, sendo vedado aos **COMPRADORES** realizarem benfeitorias que não possam ser removidas, sem prejuízo da coisa.

XII - OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

- 1 - A Escritura Definitiva será outorgada após a obtenção do "habite-se" e quando da quitação do preço.

XIII - RESCISÃO

- 1 - Constituem, causa de rescisão do contrato: a) cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência de outras partes; b) constituição de qualquer ônus sob a unidade comprometida ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte; c) contra qualquer das partes forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que afetem a unidade comprometida ou os direitos deste contrato; d) insolvência de qualquer das partes.

XIV - CESSÃO DE DIREITOS.

- 1 - Os **COMPRADORES** poderão ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida prévia e expressa anuência da vendedora, a quem é assegurado o direito de preferência.

XV - DECLARAÇÃO DOS COMPRADORES

- 1 - Os **COMPRADORES** responsabilizar-se-ão pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias a assinatura do contrato, obrigando-se a comprova-las se e quando solicitada pela **VENDEDORA**. a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou qualquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da **VENDEDORA**.; c) veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro.

XVI - FORO DO CONTRATO.

Para dirimir todas as questões oriundas deste contrato, será competentes o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro por mais especial que se apresente.

Fica o Sr. Oficial de Registro de Títulos e Documentos, autorizado mediante provocação de qualquer das partes contratantes a promover o registro do presente instrumento na forma legal.

E por estarem justas e contratados, mandarem emitir o presente contrato em 03(três) vias de igual teor, que assinam na presença de duas testemunhas, depois de terem lido e achado conforme.

João Pessoa, 29 de Julho de 2010.

VENDEDORA: 
GBM ENGENHARIA LTDA

COMPRADORES: 
CÉLIA SIMONE LIGEIRO SILVA
CPF nº 137.668.878-66


APARECIDO ALVES SILVA
CPF nº 059.239.348-84

TESTEMUNHAS:

1. NOME _____ 2. NOME _____
CPF: 338 215-184-72 CPF: _____

Anexo com
juntada do Contrato

GBM ENGENHARIA LTDA OK

ADITIVO DE CONTRATO DE PROMESSA PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA.

Pelo presente instrumento, como vendedora a **GBM ENGENHARIA LTDA**, empresa estabelecida à Rua Osires de Belli, 286, sala 02, Cabo Branco, nesta Capital inscrita no CNPJ sob nº 05.617.187/0001-90, neste ato representada pelo Sr. **GERALDO BEZERRA CAVALCANTI FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 206.931.094-91 e RG nº 366.776 SSP/PB, residente à Av. Manoel Moraes, Aptº 1.201, Manaira, João Pessoa/PB e como compradores a Sra. **CÉLIA SIMONE LIGEIRO SILVA**, brasileira, corretora de imóveis, portadora do CPF nº 137.668.878-66 e RG 25.321.259-5 SSP/SP, casada com o Sr. **APARECIDO ALVES SILVA**, brasileiro, empresário, portador do CPF nº 059.239.348-84 e RG 16.208.943-0 SSP/SP, residentes e a domiciliados à Rua Nicola Stefano, Nº 650, Apto 1, Centro, Mandaguçu/PR, CEP: 87.160-000, Fone(s): (44) 3245-4907/3245-1101/8411-9797, e-mail: amor.imoveis@hotmail.com, ajustam o seguinte:

1. As partes acima qualificadas firmaram em 29 de Julho de 2010 o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, no qual a **VENDEDORA** ajustou vender aos **COMPRADORES** o Apto 803 do RESIDENCIAL MIRANTE DO CABO BRANCO.
2. Considerando ter havido interesse recíproco, entre os contratantes, de alterar o item 1) da Cláusula "II- DO OBJETO".

O qual terá a seguinte redação:

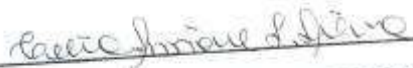
1- Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** tem ajustado vender, conforme promete aos **COMPRADORES** o aptº 401 na posição norte, com área privativa aproximada de 77,94 m², com os seguintes ambientes: varanda, estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo 01(um) com suite, mais 01 quarto reversível, 01(um) WC social, área de serviço, cozinha, e 01 (uma) vaga coberta de garagem.

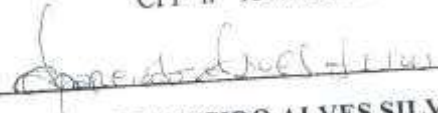
Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do instrumento particular ora alterado.

E por estarem, assim, justas e contratadas, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

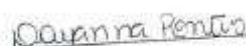
João Pessoa, 28 de Dezembro de 2010.


GBM ENGENHARIA LTDA


CÉLIA SIMONE LIGEIRO SILVA
CPF nº 137.668.878-66


APARECIDO ALVES SILVA
CPF nº 059.239.348-84

TESTEMUNHAS:

1- 
NOME
CPF: 073.594.404-08

2- 
NOME
CPF: 076.410.124-26





CNPJ nº 05.617.187/0001-90

DECLARAÇÃO

A **GBM ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.617.187/0001-90, declara através do seu representante **GERALDO BEZERRA CAVALCANTI FILHO**, portador do CPF nº 206.931.094-91, para os devidos fins, que o (a) **SR(A) CELIA SIMONE LIGEIRO SILVA**, portador(a) do CPF nº 137.668.878-66 e o (a) **SR(A) APARECIDO ALVES SILVA**, portador(a) do CPF nº 059.239.348-84 **QUITARAM** o financiamento concedido para aquisição do **apartamento 401 do Residencial Mirante Cabo Branco**, localizado à Av. Buarque, Nº 357, Cabo Branco - João Pessoa/PB, no valor de **R\$ 223.000,00** (Duzentos e Vinte e Três Mil Reais), não havendo mais parcelas a pagar, podendo escriturar o imóvel acima referido.

João Pessoa, 17 de Julho de 2013.

GBM ENGENHARIA LTDA.
CNPJ: 05.617.187/0001-90

Rua Dr. Frutuoso Dantas, 57, Cabo Branco, João Pessoa/PB.
Fone (83) 3247-1776
E-mail: faleconosco@gbmengenharia.com.br
Site: www.gbmengenharia.com.br

