

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA
COHAB - SANTISTA
C. G. C. - 58.158.635/0001-00

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública ex-vi do disposto no art. 1.º da Lei 5.049, de 29/06/66, e na melhor forma de direito, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB - SANTISTA, CGC n.º 58.158.635/0001-00, sociedade de economia mista (municipal), criada pelas Leis Municipais n.º 3.062/64 (Santos), 1.086/65 (São Vicente), 764/65 (Guarujá) e 559/64 (Cubatão), e conforme escritura pública e demais atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 278.172, em 25 de fevereiro de 1965, sediada na cidade de Santos, à Praça dos Andradas n.º 12 - 6.º andar, neste ato representada por seus diretores, Presidente Gilberto Tuyuty Villa Nova, R. G. n.º 638.149 e CIC n.º 107.111.208/20 e o Diretor de Administração e Finanças Dr. Antonio Egberto Peixoto Flórido, portador do R.G. n.º 2.883.914 e CIC n.º 160.923.688/20, daqui por diante designada PROMITENTE VENDEDORA ou simplesmente COHAB-St, e

CARLOS ALBERTO PAZOTTO, brasileiro, solteiro, funcionário público, portador do Rg. nº 8.254.995 e CPF nº.....700.692.718/87.

a seguir denominado simplesmente PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), têm entre si ajustado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

A Cohab-St., declara que, a justo título, é senhora e legítima possuidora de uma gleba de terras com área de 22.822,00 m², localizado no Município da Praia Grande, Comarca de São Vicente, nos termos da Escritura Pública de Doação lavrada em 28/12/72 no Cartório do Registro Civil e Tabelação do Município da Praia Grande, às fls. 9 do livro n.º 68 e transcrita sob n.º 1, Matrícula n.º 14.645 do Registro de Imóveis de São Vicente.

§ ÚNICO - Na qualidade de Agente Promotor e Financeiro do B.N.H. foi aprovado pelo Processo n.º 4.243/77 e Alvará 11.604/78, ambos da Prefeitura Municipal de Praia Grande os planos de arruamento e loteamento da gleba acima mencionada, recebendo a denominação de Conjunto Residencial "RECANTO DO FORTE", de onde se destaca, para os fins e efeitos deste contrato, o imóvel com as seguintes características e medidas: o apartamento n.º 34, localizado no bloco n.º 20 do prédio n.º 38 Quadra 0 da Rua 02 constituído de "hall", sala, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro, encerrando a área de 54,32 m², sendo 49,52 m² de área útil exclusiva e 4,80 m² de área comum, ao qual corresponde uma fração ideal de terreno de _____ m² da área de _____ m² do condomínio.

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO

Que, possuindo o imóvel livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, com exclusão da hipoteca constituída em favor do B.N.H., registrada sob n.º 2 na matrícula n.º 14.645 do Cartório do Registro

de Imóveis de São Vicente, pelo presente e na melhor forma de direito, a Cohab-St promete e se obriga a vendê-lo ao PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pelo preço de Cr\$ 606.033,36 (Seiscentos e seis mil, trinta e três cruzeiros e trinta e seis centavos), correspondente a 579,63671 UPC's, de acordo com o Plano de Venda ora aprovado pelo B.N.H., sendo que a COHAB-St., confessa já ter recebido, do preço total, a importância de Cr\$ 30.150,40 (Trinta mil, cento e cinquenta cruzeiros e quarenta centavos), correspondente a 28,83715 UPC's, sendo que o saldo devedor nesta data, de Cr\$ 575.882,96 (Quinhentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois cruzeiros e noventa e seis centavos), correspondente a 550,79956 UPC's (Unidade Padrão de Capital) do B.N.H.

§ ÚNICO - Integram o preço acima, a Taxa de Administração do B.N.H., correspondente a 1,0 % (hum por cento) do referido valor, bem como as Taxas de Planejamento, Administração e Fiscalização de Obras (CPAFO) da Cohab-St, de acordo com os índices autorizados pela R/B.N.H. n.º 55/80 subitem 3.3 do Banco Nacional da Habitação, equivalente a 6,0 % e a parcela de 0,35 % referente à contribuição do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), prevista na R/BNH n.º 24/79 subitem 1 a.

CLÁUSULA TERCEIRA - PAGAMENTO

O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(ão) o saldo devedor referido na Cláusula Segunda no prazo de 300 meses em prestações de Cr\$ 3.925,43 (Treis mil, novecentos e vinte cinco cruzeiros e quarenta e três centavos) calculadas, segundo o plano de Equivalência Salarial (PES) e em conformidade com o Sistema de Amortização com Prestação em Progressão Aritmética de que trata a R/BNH n.º 81/80, do Banco Nacional da Habitação, à taxa nominal de juros de 5,5 % ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,124 % ao ano, vencendo-se a primeira prestação aos 30/09/81.

§ 1.º - Juntamente com as prestações mensais o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(ão) os prêmios de seguro estipulados pelo B.N.H. para o Sistema Financeiro da Habitação, na forma e condições constantes da Apólice respectiva, bem como as parcelas relativas às Taxas de Cobrança e Administração (TCA) e de Apoio Comunitário (TAC) previstos pela R/BNH n.º 81/80 item 3, nos termos do que dispõe a R/BNH n.º 06/79 importando o total dos referidos acessórios em Cr\$ 483,04 (Quatrocentos e oitenta e três cruzeiros e quatro centavos) sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os acessórios a que se refere este parágrafo, correspondente nesta data a Cr\$ 4.408,47 (Quatro mil, quatrocentos e oito cruzeiros e quarenta e sete centavos).

§ 2.º - A Ficha de Informação de Financiamento (FIF), emitida em conformidade com as normas e rotinas da Apólice de Seguro Habitacional, constitui parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL (PES)

O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), optando pelo Plano de Equivalência Salarial (PES) ciente(s) de todas as alternativas disponíveis eleger(m), como época do reajustamento da prestação e seus acessórios, 60 (sessenta) dias após o dia 1.º de maio de cada ano.

§ 1.º - O primeiro reajustamento será efetuado na mesma proporção da variação da UPC verificada entre o trimestre civil da assinatura deste contrato e o trimestre civil da época do reajustamento.

§ 2.º - Qualquer reajustamento posterior ao primeiro, será na mesma proporção da variação da UPC verificada entre o trimestre civil do último reajustamento ocorrido e o trimestre civil da época do reajustamento.

§ 3.º - O saldo devedor do financiamento, ora contratado, determinado na forma prevista no subitem 9.2 da R/BNH n.º 81/80, será corrigido monetariamente no primeiro dia de cada trimestre civil na mesma proporção da variação verificada no valor da UPC.

CLÁUSULA QUINTA - SINISTRO

Declara(m) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estar(em) ciente(s) de que, na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro da Habitação, relativamente às coberturas de morte e invalidez permanente do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e danos físicos no imóvel objeto do financiamento, o sinistro deverá ser de imediato comunicado à COHAB-St., por escrito.

Compromete(m)-se o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para esse efeito, a dar conhecimento a seus beneficiários da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação aludida nesta cláusula.

§ ÚNICO - Acorda(m) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde já, em conformidade com a legislação pertinente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição de renda à seguir indicada, cuja alteração só será considerada, para efeitos indenizatórios, se expressamente observados os requisitos para tanto estabelecidos em ato normativo do B.N.H.

COMPOSIÇÃO DE RENDA FAMILIAR COMPROMETIDA

I) <u>Carlos A. Fazotto</u>	Cr\$ <u>17.500,00</u>	=	<u>100</u> %
II) _____	Cr\$ _____	=	_____ %
III) _____	Cr\$ _____	=	_____ %
IV) _____	Cr\$ _____	=	_____ %
V) _____	Cr\$ _____	=	_____ %
RENDA FAMILIAR	Cr\$ <u>17.500,00</u>	=	100 %

CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES

O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(m) expressamente:

- que é (são) solteiro pelo regime de _____;
- que não é (são) proprietário(s) nem promitente(s) comprador(es) ou promitente(s) cessionário(s) de imóvel residencial na cidade onde está localizada a unidade Habitacional objeto do presente;
- que não é (são) comprometido(s) com sua renda familiar mensal além dos limites prescritos pela R/BNH n.º 55/80;
- que se obriga(m) a não alugar, ceder, emprestar ou de qualquer forma alienar o imóvel ora prometido em venda, sem expresse consentimento da COHAB-St.

CLÁUSULA SÉTIMA - O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(m) estar(em) ciente(s) de que o imóvel individualizado na cláusula primeira deste contrato, como unidade autônoma, integra um condomínio. Declara, ainda, conhecer e se compromete a cumprir e fazer respeitar integralmente a convenção desse condomínio, que passa a constituir parte deste contrato.

§ 1.º - O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) fica(m) expressamente proibido(s) de introduzir(em) modificações na unidade habitacional, objeto deste contrato, que impliquem em demolição de paredes. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(m) estar(em) ciente(s) e advertido(s) de que o prédio em que se situa a unidade habitacional referida, foi construído pelo sistema de alvenaria auto-portante, sendo as paredes elementos estruturais que não poderão ser demolidas, ou sofrer afetação, sob pena de colocar em risco a própria estabilidade de todo o prédio, ficando, pois, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responsável(eis) civil e criminalmente pelas consequências decorrentes da não observância deste dispositivo.

§ 2.º - Fica perfeita e solenemente pactuado entre as partes ora contratantes que as áreas remanescentes do terreno excluídas as frações ideais prometidas à venda, são de plena propriedade da COHAB-St., permanecendo terminantemente proibida a sua utilização pelo Condomínio, ou por qualquer condômino, pelo que vedada toda e qualquer construção para que fim seja, sem a prévia e necessária autorização desta COHAB-St.

CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

No sentido de preservar os legítimos interesses da Política Habitacional do Governo e seus objetivos sociais, fica convencionado que este contrato é feito em caráter pessoal e intransferível, não podendo o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sob pena de sua rescisão CEDER, OU A QUALQUER TÍTULO TRANSFERIR OS DIREITOS DELE DECORRENTES, SEM A EXPRESSA ANUÊNCIA DA COHAB-St., que deverá manifestar sua concordância, intervindo no ato, caso não pretenda, ela mesma exercer o seu direito exclusivo na retomada do imóvel, com a devolução ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) do valor das parcelas de amortização pagas corrigido monetariamente, além da indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias efetivamente realizadas no imóvel, desde que tais benfeitorias tenham sido realizadas com a expressa autorização, por escrito da COHAB-St., conforme prescreve a cláusula I do Contrato Padrão, após sejam elas avaliadas. Fica esclarecido, desde já, que estarão excluídos do valor da devolução, na hipótese prevista os juros incidentes, bem como as taxas referidas no § único da cláusula segunda deste contrato e os prêmios de seguro e as taxas constantes do § 1.º da cláusula 3.ª deste.

CLÁUSULA NONA - IMPONTUALIDADE

Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em cruzeiros, na data do vencimento acrescido dos juros calculados à taxa de 1,5 (hum inteiro e cinco décimos por cento) por decêndio ou fração em atraso, que é fixada periodicamente pelo B.N.H., vigorando à data do pagamento do encargo em atraso, de acordo as R/BNH n.ºs 81/80 e 82/80.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

Integram o presente contrato as cláusulas constantes do Contrato Padrão, registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Santos, que as partes declaram conhecer, aceitar, adotar e se obrigam a cumprir, passando a fazer parte integrante do presente instrumento.

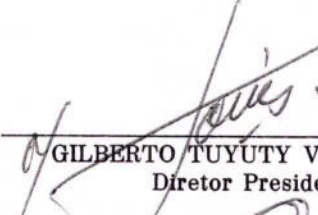
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes.

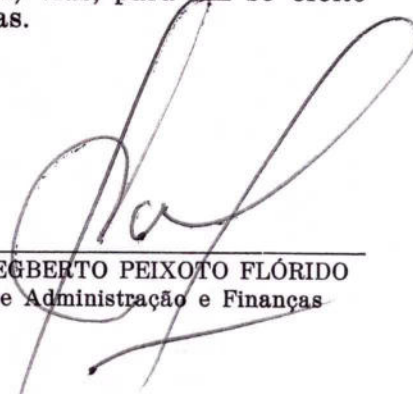
As partes obrigam-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para o Foro deste contrato o da sede da COHAB-St., na cidade de Santos, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro que, de futuro, possam vir a ter.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento tal como redigido em 03 (três) vias, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

01 SET 1981

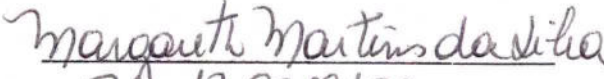
Santos,


GILBERTO TUYUTY VILLA NOVA
Diretor Presidente


ANTONIO EGBERTO PEIXOTO FLÓRIDO
Diretor de Administração e Finanças

TESTEMUNHAS


RG - 11246148


RG. 13008102



Companhia de Habitação da Baixada Santista

Of. nº 176/18-GP.
Santos, 05 de dezembro de 2018.

Juntada e
andamento conf.
Port. 01/08

Ref.: Proc. nº 1016407-98.2017.8.26.0477.

P.G. 11/12/18

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

Exequente: Conjunto Residencial Recanto do Forte – Condomínio Verde Mar II.

Executado: Viviane Aparecida Queiroz Marques.

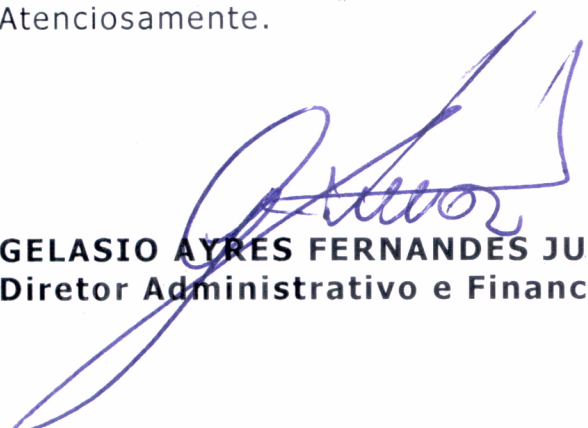
Protocolo COHAB nº 1043/2018.

Excelentíssimo Senhor:

Cumprimentando-o respeitosamente e em atendimento ao ofício em epígrafe, informamos a V.Exa. que o imóvel foi comercializado com NERCIRIO MARQUES e MARIA JOSÉ QUEIROZ MARQUES, em 17/02/1986, conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, cópia anexa, e, em 23/02/1987, ocorreu sua quitação através de indenização securitária, pago pela seguradora à época do contrato, cópia do recibo anexa.

Manifestamos a V.Exa. nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.


GELASIO AYRES FERNANDES JUNIOR
Diretor Administrativo e Financeiro

Exmo. Sr. Dr.
RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI
Juiz da 2ª Vara Cível de Praia Grande
Av. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Vila Mirim
Praia Grande – SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Entre partes, de um lado como CEDENTE
CARLOS ALBERTO PAZOTTO, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, portador do R.G. nº 8.254.995 e C.I.C. Nº 700.692.718-87

residente no Conjunto Residencial Recanto do Forte Quadra C bloco 02, ap. 34, e de outro como CESSIONÁRIO NERCIRIO MARQUES, brasileiro, motorista, portador do R.G. nº 4.940.394 e C.P.F. nº 268.029.518-49, casado com Maria José Queiroz Marques, brasileira, do lar
residente à Rua São Sebastião, 91 - Santos, fica justo e contratado o seguinte:

1-) O CEDENTE, na qualidade de titular do Compromisso de Compra e Venda, representado pelo contrato firmado com a COHAB SANTISTA em 01 de setembro de 1981 e relativo ao imóvel designado por Quadra C - bloco 02 - ap. 34 constituído por prédio e terreno, da gleba do Conjunto Residencial Recanto do Forte, Município de Praia Grande, dede e transfere ao CESSIONÁRIO os direitos e obrigações daquele compromisso, com anuência da COHAB SANTISTA.

2-) Que a presente cessão é feita mediante o pagamento da quantia correspondente ao que o CEDENTE pagou até agora à Promitente Vendedora, quantia que recebe do cessionário e dá quitação.

3-) O saldo devedor devido à Promitente Vendedora é de R\$ 43.483.248 (quarenta e tres milhões, quatrocentos e oitenta e tres mil, duzentos e quarenta e oito cruzeiros (correspondente a 543.21699 UPC's), nesta data estando enquadrado no plano PES / TP

4-) O prazo da presente cessão é de 247 meses, à taxa de 5,5 % ao ano.

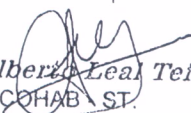
5-) A primeira prestação da presente cessão vence no dia 28, no valor de R\$ 201.715 (duzentos e um mil, setecentos e quinze cruzeiros)

 **Companhia de Habitação da Baixada Santista**
Praça dos Andradas n.º 12 - 6.º Andar
CEP 11010-904 - Santos - S.P. - Brasil
Fone (013) 219-6282 - Fax: (013) 219-6597

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica
conforme ao original a mim apresentado,
nos termos dos arts. 1.º e 7.º da Lei
Estadual n.º 10.294 de 20/04/99.

Santos, 30 de maio de 2000


Carlos Alberto Leal Teixeira
COHAB - ST.



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA
COHAB - SANTISTA

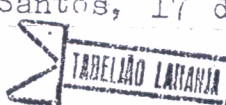
6-) Que o CESSIONÁRIO declara conhecer o imóvel e o contrato que ora lhe é cedido em todos os seus termos, cláusulas e condições, comprometendo-se a compri-lo e fazer cumprir, desta data em diante, pagando à Promitente Vendedora nas épocas e lugares convencionados no contrato original, tudo quanto a ele for devido, em razão do compromisso; e declara, ainda, que ficam a seu cargo, todas as despesas decorrentes desta cessão de direitos, inclusive fiscais, sem nenhum ônus para a COHAB-SANTISTA.

7-) A COHAB-SANTISTA aparece como anuente sem que tal importe ou implique em acordas ou assumir responsabilidades por ajustes ou convenções entre CEDENTES e CESSIONARIOS, ficando apenas com as responsabilidades expressas no contrato original.

E, por estarem as partes de acordo assinam o presente, juntamente com as testemunhas abaixo.

Santos, 17 de fevereiro de 1986

Cedente



Carlos Alberto Pazotto

Cessionário



Nercirio Marques

Marcelio Braghetta Soares
Diretor Presidente

Orlando Alnes Adegas
Diretor de Administração e Finanças

TABELIAO LARANJA

4º Ofício - Santos - Rua Malado de Toledo, 23

Reconheço a Firma

Carlos Alberto Pazotto
Nercirio Marques

Santos, 17 de fevereiro de 1986

Em Testemunha da Verdade

Reginaldo Felix de Oliveira
Escritor Autorizado



Testemunhas:

1) *[Signature]*

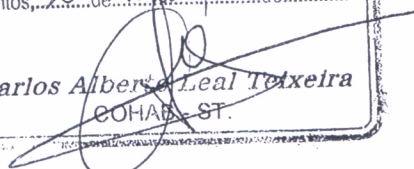
2) *[Signature]*

 **Companhia de Habitação do Baixado Santista**
Praça dos Andradas n.º 12 - 6.º Andar
CEP 11010-904 - Santos - S.P. - Brasil
Fone (013) 219-6282 - Fax: (013) 219-6597

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica
conforme ao original aqui apresentado,
nos termos dos arts. 1.º e 2.º da Lei
Estadual n.º 10.284 de 20/04/99.

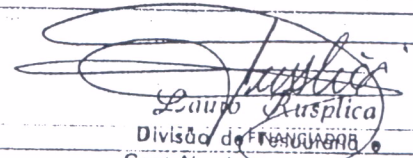
Santos, 30 de março de 2000


Carlos Alberto Leal Teixeira
COHAB-ST.

RECIBO DE INDENIZAÇÃO

fls. 055

Pelo presente instrumento e em face da ocorrência do sinistro caracterizado no quadro abaixo, o FINANCIADOR declara haver recebido da Seguradora (COMPANHIA LIDER) a importância correspondente à indenização devida, nos termos das Condições de Apólice de Seguro Habitacional - Cobertura Compreensiva Especial, aprovadas pela Circular PRESI - 104/74, de 15/10/74, do Instituto de Resseguros do Brasil e reguladas pelas normas e rotinas pertinentes, baixadas pelo Banco Nacional da Habitação.

QUITACÃO (VIDE VERSO)		COMPANHIA LIDER	
TIPO	CÓDIGO	NOME	
	389	Patria Cia Brasileira de Segs. Gerais	
SINISTRO CPD N°		NOME DO SEGURADO	
		Nercirio Marques	
		SINISTRO N/N°	
		662671	
CÓDIGO		FINANCIADOR	
		NOME	
		Cia Hab Popular Baixada Santista	
		OCORRÊNCIA	
		AVISO	
CÓDIGO		NATUREZA DO RISCO	
		NOME	
		INDENIZAÇÃO: CHEQUE - VALOR	
		UPC 619,9228	
		PERCENTUAL INDENIZÁVEL	
		220574	
		23.02.87	
		R\$ 65.959,79	
Santos		26 DE Fevereiro DE 19 87.	
		 Paulo Guspica Divisão de Faturamento Controle de Indenização	

CPDF-0817/B

COD. MAT. 18803-4