



Coren^{PB}
Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba

CONTRATO 07/2020

AQUISIÇÃO DE SALAS COMERCIAIS QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA- COREN-PB E, DE OUTRO LADO, A EMPRESA LIBERDADE ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUÇÕES SPE LTDA.

O **CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA PARAÍBA**, situado na Av. Maximiano Figueiredo, nº 36, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 07.647.181/0001-91, neste ato designado simplesmente **COREN/PB** e representado pela sua presidente **Dra. Renata Ramalho da Cunha Dantas**, brasileira, enfermeira COREN nº 122218-ENF, portadora da Carteira de Identidade nº 2469961 SSP/PB, CPF nº 033.135.374-13, domiciliada nesta capital, onde pode ser encontrada no endereço acima mencionado, doravante denominado **COMPRADOR**, e a empresa **LIBERDADE ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUÇÕES SPE LTDA**, com sede na Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº. 1450, Sala 011, Santo Antônio, Campina Grande PB, inscrita no CNPJ sob o nº. 19.742.190/0001-40, representada neste ato pelo Sr. Lamir Motta Filho, sócio administrador, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº. 1.007.831-2ª-VIA-SSP-PB, inscrito no CPF sob o nº. 451.113.594-00, residente na Rua Agamenon Magalhães, nº 230 – Apt. 601, Bairro Alto Branco, na cidade de Campina Grande-PB, doravante denominado **VENDEDOR**, resolvem celebrar o presente Contrato, realizado mediante procedimento de Dispensa de Licitação, conforme Artigo 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93 decorrente do Chamamento Público 03/2019, bem como pelas normas e condições abaixo:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente objeto deste contrato é a **Aquisição de 4 (quatro) salas comerciais, quais sejam: Sala comercial nº 711, 712, 713 e 714, localizadas no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB.** Os imóveis e as descrições são as seguintes:

Sala comercial nº 711 – Área real global de 70,69 m²; Área de uso privativo 30,02 m²; Área de uso comum 40,67 m²; Área de construção global equivalente 51,29 m²; Fração ideal 0,375013%; Cota ideal do terreno 10,38 m², em uma área construída total de 16.364,06 m², localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma) vaga** de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº **173**.

Registro Geral – Matrícula nº 117251

Sala comercial nº 712 - Área real global de 68,95 m²; Área de uso privativo 29,05 m²; Área de uso comum 39,90 m²; Área de construção global equivalente 49,94 m²; Fração ideal 0,365128%; Cota ideal do terreno 10,11 m², em uma área construída total de 16.364,06 m², localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito



Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma)** vaga de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº 174.

Registro Geral – Matrícula nº 117269

Sala comercial nº 713 - Área real global de 68,95 m²; Área de uso privativo 29,05 m²; Área de uso comum 39,90 m²; Área de construção global equivalente 49,94 m²; Fração ideal 0,365128%; Cota ideal do terreno 10,11 m², em uma área construída total de 16.364,06 m² localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma)** vaga de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº 175.

Registro Geral – Matrícula nº 117270

Sala comercial nº 714 - Área real global de 69,92 m²; Área de uso privativo 29,59 m²; Área de uso comum 40,33 m²; Área de construção global equivalente 50,69 m²; Fração ideal 0,370631%; Cota ideal do terreno 10,26 m², em uma área construída total de 16.364,06 m² localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma)** vaga de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº 176.

Registro Geral – Matrícula nº 117297

1.2. Estes imóveis serão destinados **exclusivamente** à instalação da subseção do Conselho Regional do Coren- PB, na cidade de Campina Grande-PB.

1.3. Este Contrato vincula-se ao Chamamento Público 03/2019e seus anexos, identificados no Processo Administrativo 3465/19.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS IMÓVEIS

2.1. A **LIBERDADE ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUÇÕES SPE LTDA**, DECLARA que é a única e legítima proprietária e possuidora dos seguintes imóveis situados no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB:

a) **Sala comercial nº 711** – Área real global de 70,69 m²; Área de uso privativo 30,02 m²; Área de uso comum 40,67 m²; Área de construção global equivalente 51,29 m²; Fração ideal 0,375013%; Cota ideal do terreno 10,38 m², em uma área construída total de 16.364,06 m², localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma)** vaga de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº 173.

Registro Geral – Matrícula nº 117251

b) **Sala comercial nº 712** - Área real global de 68,95 m²; Área de uso privativo 29,05 m²; Área de uso comum 39,90 m²; Área de construção global equivalente 49,94 m²; Fração ideal 0,365128%; Cota ideal do terreno 10,11 m², em uma área construída total de 16.364,06 m², localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma)** vaga de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº 174.

Registro Geral – Matrícula nº 117269



c) **Sala comercial nº 713** - Área real global de 68,95 m²; Área de uso privativo 29,05 m²; Área de uso comum 39,90 m²; Área de construção global equivalente 49,94 m²; Fração ideal 0,365128%; Cota ideal do terreno 10,11 m², em uma área construída total de 16.364,06 m² localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma) vaga** de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº **175**.

Registro Geral – Matrícula nº 117270

d) **Sala comercial nº 714** - Área real global de 69,92 m²; Área de uso privativo 29,59 m²; Área de uso comum 40,33 m²; Área de construção global equivalente 50,69 m²; Fração ideal 0,370631%; Cota ideal do terreno 10,26 m², em uma área construída total de 16.364,06 m² localizada no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB, vinculada a **1 (uma) vaga** de garagem no Pilotis (2º pavimento) de nº **176**.

Registro Geral – Matrícula nº 117297

2.2. Por este instrumento de contrato e na melhor forma de direito, as partes antes nomeadas e qualificadas, tem certo e ajustado, por um lado **COMPRA** e por outro a **VENDA** dos imóveis anteriormente descritos e caracterizados mediante os prazos e as condições a seguir expostas..

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO DA OBRA DE REFORMA

3.1. O CONTRATADO obriga-se a cumprir as exigências elencadas abaixo no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos**, devendo imediatamente após o cumprimento, comunicar ao COREN/PB para realização de vistoria de comprovação de atendimento dos ajustes, comprovando assim a liquidação da despesa para posterior pagamento, na forma da lei.

3.2. As salas deverão:

- a) Estar plenamente prontas para uso do COREN-PB;
- b) Ser entregues pintadas com paleta de cores apresentadas ao COREN-PB para análise de adequação;
- c) Ser entregues limpas, bem como estar em perfeitas condições para mudança e habitação;
- d) Ser entregues com iluminação branca, LED, tubular, com a quantidade de lux mínimos segundo a NBR 5413;
- e) Banheiro adaptado e instalado conforme normas técnicas ABNT;
- f) Tomadas instaladas e demais itens da instalação elétrica segunda a NBR 5410;
- g) Ter as adaptações dos espaços com divisórias em alvenaria e portas instaladas;

3.3. A vistoria prevista será realizada por Engenheiro dos quadros do Conselho Federal de Enfermagem com a finalidade de comprovar o atendimento dos ajustes previstos.

3.4. A reforma será executada em observância ao projeto e layout pactuados entre o **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** e, após o término, avaliada pelo Engenheiro do Conselho Federal de Enfermagem. (VER ANEXO I)



3.5. O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento de que está adquirindo uma unidade autônoma inserida em condomínio; declara, ainda, que têm pleno conhecimento da planta básica da unidade autônoma que ora está adquirindo, planta básica essa que corresponde àquela constante do projeto aprovado pelo Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba.

3.6. O modelo de execução das reformas das salas a serem executadas pelo **VENDEDOR** será aquele previsto e aprovado em Reunião Ordinária Plenária do Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba.

3.7. As salas deverão ser entregues pelo **VENDEDOR** conforme plantas e especificações registradas nos anexos do presente contrato.

3.8. O **VENDEDOR** poderá, a seu critério, informando com antecedência ao **COMPRADOR**, por ordem técnica ou de segurança ou, ainda, para atender determinação dos Poderes Públicos, alterarem o projeto de construção, bem como substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que não alterem o conteúdo, qualidade e segurança do imóvel prometido à venda por meio deste instrumento.

3.9. Fica expressamente vedado ao **COMPRADOR** ou pessoa por ele indicada:

- a) Interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados, mestre-de-obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;
- b) Executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no local de construção, sem a prévia e expressa autorização da **VENDEDORA**.

3.10. Poderá o **COMPRADOR**, após o término do pagamento e a entrega efetiva do imóvel, alterar o projeto de construção, bem como substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que observe rigorosamente os aspectos estruturais de engenharia e arquitetura do prédio e da unidade autônoma, sem causar nenhum tipo de risco para a construção, sob pena de perda de garantia, respondendo o **COMPRADOR** pela obtenção de todas e quaisquer licenças e/ou alvarás decorrentes de tais modificações.

3.11. Sempre que desejar informações sobre o andamento e estágio da reforma, o **COMPRADOR** poderá solicitá-las por escrito ao **VENDEDOR** que se compromete a prestá-las no prazo de **10 (dez) dias**, contados do recebimento do pedido de informações.

CLÁUSULA QUARTA - DA ENTREGA DOS IMÓVEIS

4.1. O prazo previsto para entrega dos imóveis objeto deste Contrato é de **40 (quarenta) dias**, data em que o **COMPRADOR** receberá as chaves das suas unidades, se estiver quite com todas as obrigações contratuais, sendo admitida uma tolerância de até **30 (trinta) dias**.



4.1.1. O recebimento do imóvel está condicionado à vistoria a ser realizada pelo Engenheiro dos quadros do COFEN para fins de verificação quanto ao atendimento dos ajustes e reformas necessárias, bem como que enquanto pendente da visita do Engenheiro supracitado o prazo disposto neste item poderá ser prorrogado.

4.2. Após a assinatura da “**DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO RECEBIMENTO DA UNIDADE**”, data em que serão entregues as chaves, o **COMPRADOR** receberá a posse do imóvel livre de débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como impostos, multas e outros, passando a assumir o pagamento integral das contas de energia elétrica, condomínio, saneamento, prêmio anual de seguro complementar contra incêndio, IPTU, Taxa de Coleta de Resíduos e demais taxas que incida, sobre o imóvel, mesmo se lançando em nome de terceiros.

4.3. Fica pactuado e esclarecido que a imissão de posse pelo **COMPRADOR** somente ocorrerá se ele estiver quite com as suas obrigações e deveres para com o **VENDEDOR**, bem como, que o atraso no pagamento de quaisquer obrigações prorrogará, automaticamente, a entrega do imóvel até a adimplência total.

4.4. Fica acertado entre as partes que a posse, bem como a utilização da unidade objeto deste Contrato, somente será entregue ao **COMPRADOR** após assinatura da "Declaração de Aceitação e Recebimento da Unidade". Tal posse será exercida, no entanto, em caráter precário e temporário, sempre em nome do **VENDEDOR** até a assinatura da Escritura Pública definitiva.

4.5. O **VENDEDOR** não se responsabiliza por quaisquer danos ou defeitos decorrentes do uso inadequado pelo **COMPRADOR** das instalações e demais componentes da obra.

4.6. Após a entrega dos imóveis, o **COMPRADOR** se responsabilizará pelas despesas com a ligações/ou modificação dos serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefone e outros que dependam de serviços públicos, sempre observando os projetos de estrutura e tubulação do prédio.

4.7. A entrega da unidade fica condicionada ao cumprimento por parte do **COMPRADOR** de todas as obrigações dispostas neste contrato.

4.8. O **VENDEDOR** se compromete a entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os débitos até esta data, junto o **COMPRADOR**.

4.9. Fica acordado entre o **VENDEDOR** e a **COMPRADORA**, que o imóvel transacionado **DEVERÁ** ser transferido para o **COMPRADOR**.

4.10. O **COMPRADOR** receberá a posse do imóvel em 40 (quarenta) dias livres de débitos, encargos, taxas e demais ônus, tais como Impostos, multas, e outros, passando a assumir tais despesas a contar da data em que serão entregues as chaves.

CLÁUSULA QUINTA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

5.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “compra de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.



CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA

- 6.1. O prazo de vigência deste Contrato terá início na data da assinatura até o pagamento do valor integral apresentado em proposta, respeitado o exercício financeiro, tendo em vista o seu enquadramento na regra do Art. 57, *caput* da Lei nº 8.666/93.
- 6.2. O pagamento está condicionado às reformas necessárias requeridas pelo Conselho Regional de Enfermagem e posterior vistoria de conformidade do Engenheiro do Conselho Federal de Enfermagem.
- 6.3. O prazo de execução da reforma é de **30 (trinta) dias**, a partir do término do prazo de arrependimento do **COMPRADOR**, quais sejam 7 (sete) dias após a assinatura deste instrumento.
- 6.4. Caso se ultrapasse o exercício financeiro em que este contrato for celebrado, as despesas dele decorrentes deverão ser integralmente empenhadas até 31 de Dezembro, permitindo-se, assim, sua inscrição em restos a pagar;
- 6.5. Ocorrida a situação descrita no item 6.4., a autoridade competente providenciará a juntada de termo de justificativa para que o presente contrato de aquisição de bens imóveis ultrapasse o exercício financeiro apesar de se tratar da regra do Art. 57, *caput* da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR E DO PAGAMENTO

- 7.1 O valor total do presente contrato é de **R\$ 629.748,50 (seiscentos e vinte nove mil setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos)** correspondente a 4 (quatro) salas comerciais, quais sejam: Sala comercial nº 711, 712, 713 e 714, localizadas no Edifício Comercial “Centro Jurídico Ronaldo Cunha Lima”, situado na Rua Vice Prefeito Antônio de Carvalho Souza, 450, Estação Velha, Campina Grande-PB.
- 7.2. No valor acima não estão incluídas as despesas ordinárias diretas e indiretas, inclusive tributos e/ou impostos, e outros necessários que sobrevieram sobre o objeto do contrato que tiverem como fatos geradores posteriores a data de assinatura deste instrumento.
- 7.3. O pagamento será efetuado no prazo de até **15 (quinze) dias** após a assinatura Da **“DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO E RECEBIMENTO DA UNIDADE ”**, em moeda corrente nacional em depósito bancário na conta fornecida pelo **VENDEDOR** servindo os comprovantes de depósito, como recibo de quitação de tal quantia.
- 7.4. O pagamento **APENAS** será feito após a realização das reformas necessárias, bem como da vistoria do engenheiro do Conselho Federal de Enfermagem, levando em conta os termos do presente contrato, Projeto Básico e do Edital do Chamamento Público 03/2019, constantes no Processo Administrativo de Licitação.
- 7.5. Integralizado o valor total do preço, e não havendo qualquer violação contratual, o **COMPRADOR** passará a ter a posse e a propriedade plenas do referido objeto, sem maior formalidade.



7.6. Correrão por conta do **COMPRADOR** todos os impostos, taxas, emolumentos, custas ou quaisquer outras despesas necessárias ao registro do presente instrumento no cartório competente, as referentes à escrituração definitiva do imóvel adquirido.

7.7. A posse dos imóveis será transferida ao **COMPRADOR** após a desocupação dos imóveis e entrega definitiva das chaves, cuja transferência definitiva somente ocorrerá após o recebimento do valor total estipulado nesta cláusula e, conseqüentemente, depois do registro da escritura na matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis.

7.8. Até o momento da tradição (transmissão da posse, os riscos do bem correm por conta do **VENDEDOR** e os do preço por conta do **COMPRADOR**.

7.9. O Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba **NÃO** pagará despesa com corretagem e/ou intermediação, conforme disposição expressa no *item 2.1.4.* do edital de Chamamento Público 03/2019.

CLÁUSULA OITAVA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. Os recursos financeiros para cobertura do presente contrato ocorrerão por conta da dotação orçamentária nº310 nas rubricas 4490.61 – 185 Aquisição de Imóveis – Aquisição de Imóveis, Lançamento de nº 000000310, e Nota de Empenho de nº 947, datada de 27 de novembro de 2020.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1. Caso a resolução do contrato seja motivado por atraso na entrega do imóvel superior a 12 (doze) meses, caberá multa de 15% (quinze por cento) do valor do contrato em favor do **COMPRADOR**.

9.2. Após prévia constituição do **COMPRADOR** em mora por meio de notificação extrajudicial, ensejarão o fim da relação contratual de pleno direito.

9.2.1. A falta de pagamento por prazo superior a 90 (noventa) dias; e

9.2.2. O não cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste instrumento, em especial ao estabelecido nas cláusulas que digam respeito a preço, forma e condições de pagamento;

9.3. Ocorrendo as hipóteses previstas no *item 9.2.* o **COMPRADOR** sujeita-se a renunciar e devolver o imóvel objeto da presente avenca, de imediato, em favor do **VENDEDOR**, sob pena de esbulho possessório, ficando o **VENDEDOR** liberado para negociar livremente as unidades objeto deste contrato com terceiros, sem direito de retenção nem indenização por parte do **COMPRADOR**, além de poder adotar todas as medidas necessárias extrajudiciais e judiciais para reaver a posse do imóvel, caso o bem já esteja na posse do **COMPRADOR**.



9.4. Para efeito de constituição em mora do **COMPRADOR** ou de seu Procurador, a notificação de que trata o *item 9.2.* deverá conceder prazo de **15 (quinze) dias**, contados de seu recebimento, para que o mesmo, se quiser, purgue a mora, com o pagamento do valor reclamado.

9.5. Ocorrendo a hipótese prevista nos *itens 9.2.1.* e *9.2.2.*, as partes acordam e desde já estabelecem, como parâmetro da pena compensatória referente às perdas e danos ocasionados pelo fim da relação contratual causada pelo **COMPRADOR**, o seguinte:

9.5.1. O **VENDEDOR** restituirá ao **COMPRADOR** parcelas adimplidas, nas mesmas condições e prazo contratados;

9.5.2. Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da transação a título de multa penal;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA REINTEGRAÇÃO DA POSSE

10.1. Ocorrendo a rescisão do presente instrumento, o **COMPRADOR** ficará obrigado à devolução imediata da posse dos imóveis, sob pena de configurar esbulho possessório;

10.2. No caso de permanência nos imóveis após a rescisão do presente contrato, o **COMPRADOR**, além do pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre os imóveis, o **COMPRADOR** incorrerão ainda na multa de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante, a contar da data da rescisão até o efetivo cumprimento da obrigação de restituir a posse à **VENDEDORA**;

10.3. As benfeitorias úteis ou necessárias levadas a efeito nos imóveis pelo **COMPRADOR** serão indenizadas nos termos do artigo 34 da Lei 6.766/79, desde que regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal, cujo valor da indenização será respaldado em laudo de avaliação de engenharia e será pago pela **VENDEDORA** quando da rescisão do contrato, devendo o pagamento ser realizado de uma só vez.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DESPESAS E ENCARGOS CONTRATUAIS

11.1. Correrão por conta do **COMPRADOR** as seguintes despesas:

- a) Despesas de escritura e registro dos imóveis, e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;
- b) O imposto territorial urbano (IPTU) incidente após assinatura do termo de recebimento do imóvel;
- c) Os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre as unidades objeto deste Contrato, a partir do momento da entrega após assinatura do termo de recebimento do imóvel;
- d) Os prejuízos causados à **VENDEDORA**, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o Poder Público e concessionários.
- e) As despesas necessárias à manutenção do Edifício após a entrega das unidades, bem como as provenientes da constituição formal do Condomínio, como o seu respectivo registro nas repartições públicas competentes.



11.2. Correrão por conta da **VENDEDORA** as seguintes despesas:

- a) Despesas de tradição e de quaisquer tributos e impostos até a entrega das chaves dos imóveis.
- b) As despesas necessárias à manutenção do edifício e das salas, bem como as cotas condominiais das salas até a efetiva entrega destas.

11.3. O **COMPRADOR** assume todos os encargos tributários, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel ou sua exploração e que tenham fatos geradores ocorridos a partir da data da entrega das chaves, a qual se dará depois da assinatura da “Declaração de Aceitação e Recebimento da Unidade”. Consequentemente aqueles que tenham fatos geradores ocorridos em data anterior são de responsabilidade do **VENDEDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ESCRITURA PÚBLICA

12.1. Quitado integralmente o preço, o **COMPRADOR** fará a escritura pública a qualquer tempo, cabendo ao **VENDEDOR** atender ao chamado para assinatura.

12.2. Sem qualquer ônus, encargo ou responsabilidade para o **COMPRADOR**, caberá ao **VENDEDOR** providenciar, com a necessária antecedência, os documentos necessários para lavratura da escritura pública, tais como: documentos pessoais seus, certidões negativas pessoais, e os documentos necessários vinculados aos imóveis.

12.2.1. Dentre estes os documentos necessários vinculados aos imóveis, o **VENDEDOR** será responsável por:

- a) certidões referentes aos tributos que incidam sobre os imóveis, inclusive certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;
- b) certidão atualizada de inteiro teor da matrícula;
- c) a certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias;
- d) os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei;
- e) apresentação da certidão de débitos trabalhistas, expedida por meio do sítio eletrônico do Tribunal Superior do Trabalho – TST ou expressa declaração, consignada na escritura, de que as partes envolvidas estão cientes da possibilidade de sua obtenção;
- f) prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio;

12.2.2. Caberá ao **VENDEDOR** apresentar documentação que comprove a quitação das cotas condominiais;

12.3. Caberá ao **COMPRADOR** providenciar com a necessária antecedência, os documentos pessoais seus, necessários à lavratura da escritura pública.



12.4. O Imposto de transmissão e as custas cartoriais serão por conta do **COMPRADOR** bem como as custas de registro da escritura pública e deste compromisso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO VENDEDOR

13.1. O **VENDEDOR** obriga-se a:

13.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta e a reforma necessária;

13.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a compra, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **COMPRADOR**;

13.1.3. Auxiliar o **COMPRADOR** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

13.1.4. Pagar os impostos, taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre os imóveis, cujo pagamento não incumba ao **COMPRADOR**, ou seja, daqueles que tenham fatos geradores ocorridos em data anterior à entrega das chaves, a qual se dará depois da assinatura da “Declaração de Aceitação e Recebimento da Unidade”. Conseqüentemente, os impostos, taxas e eventuais outros encargos incidentes sobre os imóveis que tenham fatos geradores ocorridos em data anterior são de responsabilidade do **VENDEDOR**;

13.1.5. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os pontos de pré instalação de sistema de ar condicionado, *combate a incêndio* e *pontos de rede*, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos; (Ver Anexo I)

13.1.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

13.1.7. A comprovação de todo e qualquer defeito nas áreas do Condomínio ou na unidade, em razão de emprego de mão-de-obra ou material inadequado, será reparado pela **VENDEDORA** de acordo com as normas de garantia previstas neste contrato, exigindo para tanto notificação por escrito da existência do defeito.

13.1.8. Todo o equipamento de infraestrutura empregado pela vendedora para concretização do empreendimento está garantido, quanto aos vícios ocultos, pelo prazo de **1 (um) ano**, contado da entrega efetiva do imóvel, ressalvada a hipótese de o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, ocasião em que o citado prazo será contado do momento em que dele tiver ciência.



13.1.9. A **VENDEDORA** prestará, dentro do prazo de garantia, serviço de assistência técnica reparando os defeitos, que não sejam decorrentes do uso comum ou mau uso, verificados e comprovados por vistoria, sem qualquer ônus, observada as condições para efetivação da garantia abaixo elencadas.

13.1.10. Ultrapassado o prazo de **1 (um) ano**, e vindo a ocorrer o aparecimento de vício oculto em qualquer material ou equipamento do empreendimento ou no próprio empreendimento, o **COMPRADOR** deverá contatar diretamente o administrador e/ou síndico do condomínio, não sendo mais de responsabilidade da **VENDEDORA** eventuais reparos que sejam necessários.

13.1.11. São condições para efetivação da garantia aqui prevista:

13.1.11.1. Que a reclamação tenha sido feita por escrito diretamente à **VENDEDORA**, nos 30 (trinta) dias seguintes após a constatação do defeito.

13.1.11.2. Que o reparo seja ou tenha sido executado pela **VENDEDORA** ou por seus prepostos autorizados;

13.1.11.3. Que os defeitos não sejam resultantes de desgaste natural dos materiais, prolongado desuso, utilização inadequada, acidentes de qualquer natureza, manifestações climáticas típicas e atípicas e casos fortuitos e de força maior.

13.1.11.4. Que o imóvel tenha sido adequadamente mantido e tenham sido observadas as recomendações especificadas no “Manual do Proprietário” e “Manual do Síndico”, cujo fornecimento, por ocasião da entrega das chaves das unidades, constitui-se em obrigação da **VENDEDORA**.

13.1.12. A **VENDEDORA** não arcará com o pagamento de taxas ou de faturas exigidas e/ou cobradas por fornecedor ou por seu representante, em razão de solicitação de assistência técnica que não tenha sido feita por ela.

13.1.13. As garantias acima mencionadas abrangem os reparos necessários em decorrência dos defeitos de construção. Os equipamentos acessórios à construção possuem somente garantia oferecida pelos respectivos fabricantes e as eventuais reclamações deverão ser dirigidas aos mesmos. Enquadram-se nesta condição todos os equipamentos eletrônicos ou eletroeletrônicos do prédio, tais como interfones, antenas coletivas, portões automáticos, bombas, motores, equipamentos de som, vídeo ou telecomunicação, minuterias, elevadores, equipamentos de segurança contra incêndio e de emergência, outros equipamentos de usos diversos, eletrodomésticos, móveis e elementos de decoração porventura integrantes das unidades habitacionais ou das áreas comuns, ainda que tenha sido fornecido e/ou instalado, eventualmente, pela **VENDEDORA**, durante a construção, em atendimento às especificações.

13.1.14. A garantia será extinta:

13.1.14.1. Pelo decurso de validade;

13.1.14.2. A qualquer tempo, desde que se verifique:

13.1.14.2.1. A modificação ou alteração das características



básicas do imóvel;

13.1.14.2.2. A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela **VENDEDORA**;

13.1.14.2.3. Utilização das áreas de maneira diversa à prevista pelo projeto ou pela convenção de condomínio.

13.1.15. São admissíveis as seguintes variações decorrentes da natureza das construções:

13.1.15.1. Pequenas variações de qualidade, quantidade ou geometria nos serviços realizados em relação ao projeto e as especificações, decorrentes do próprio processo construtivo das edificações, dadas as suas características artesanais, com emprego intensivo de mão-de-obra migrante e não homogênea;

13.1.15.2. Ocorrência de deformações e fissuras em função dos esforços solicitantes a que são submetidas às edificações, nos limites estabelecidos pela Norma Técnica NB – 1/78 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

13.1.15.3. Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como, madeira, pedra, mármore, granitos ou similares, inclusive materiais que imitem as características de produtos naturais;

13.1.15.4. Deformações próprias das peças em madeira que não prejudiquem o seu uso ou não ocasionem o prejuízo estético excessivo;

14.1.15.5. Leves ondulações nos revestimentos de gesso liso em paredes ou tetos ou nos revestimentos de fachada;

13.1.15.6. Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados;

13.1.16. Serão adotados pela **VENDEDORA** os princípios e prazos fixados pela Norma Técnica NBR – 5.671/90 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), item 5.6.1, alíneas “j”, “l” e “m”, transcritas a seguir:

“5.6.1 – É de responsabilidade do executante: (...)

j) Corrigir defeitos visíveis verificados pelo proprietário, na vistoria do empreendimento;

l) Responder até 6 (seis) meses, a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, através de documento, que comprove a efetiva entrega do mesmo, por todos os demais defeitos de construção, encontrados no empreendimento, salvo os visíveis, que deverão ser objeto de identificação no ato do recebimento do empreendimento. Os defeitos deverão ser acusados de maneira formal e por escrito.

m) Responder durante 5 (cinco) anos a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína.



13.1.16.1. Apesar de o *item 5.6.1*, alínea “1” da NBR 5671/90 prever o prazo de até 6 (seis) meses, tal item deve ser interpretado à luz do Art. 445, *caput e §1º* do Código Civil, de modo que este prazo será de 1 (um) ano, contado da entrega efetiva, ressalvada a hipótese de o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, ocasião em que o citado prazo será contado do momento em que dele tiver ciência.

13.1.17. Os prazos acima referidos são de decadência e não de prescrição.

13.1.18. Por este ato, a **VENDEDORA** estende o prazo para correção de defeitos visíveis ou aparentes até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da unidade. Quanto aos demais defeitos, porventura existentes, tal como especificado na alínea “1” da norma supracitada, será observado, para correção dos mesmos, um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, também contados a partir do recebimento da unidade pelo **COMPRADOR**, comprovado através de documento hábil, desde que observadas às condições de garantia mencionadas nos parágrafos acima. No caso específico de defeitos estruturais que ameacem ou provoquem a ruína do empreendimento, o prazo da garantia concedida pela **VENDEDORA** será de 5 (cinco) anos, conforme a alínea “m” da mesma Norma.

13.1.19. Até o momento da tradição (transmissão da posse), os riscos do bem correm por conta do **VENDEDOR**, e os do preço por conta do **COMPRADOR**.

13.1.20. O **VENDEDOR** responde pela evicção e se compromete a firmar contrato, com força de escritura pública, livre e desembaraçado de ônus, juntamente com o **COMPRADOR**, e ainda a resolver eventuais impugnações do Registro de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

14.1. O **COMPRADOR** obriga-se a:

14.1.1. Pagar o valor integral e os encargos da compra exigíveis no prazo estipulado neste Contrato;

14.1.2. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, destacando-se que esta vistoria será feita pelo Engenheiro dos quadros do COFEN após as reformas necessárias;

14.2. O **COMPRADOR** está ciente do **atual estado** em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, recebendo-o nestas condições, nada mais tendo a reclamar, eis que vistoriou o mesmo.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ARREPENDIMENTO

15.1. Caberá ao **COMPRADOR** demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de envio de carta registrada, com aviso de recebimento, devendo postar a carta aqui referida dentro do prazo de 7 (sete) dias, contados da data de realização deste Contrato.

15.2. Na hipótese da postagem se dar fora do prazo de 7 (sete) dias, contados da assinatura do presente Contrato, não será interpretada como exercício regular do direito de arrependimento, devendo se aplicar as consequências do desfazimento do contrato por distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente.

15.3. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento por parte do **COMPRADOR**, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não cabendo mais direito de arrependimento por parte do adquirente, aplicando-se, a partir daí, as consequências do desfazimento do contrato por distrato ou resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO DESFAZIMENTO

16.1. O desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do **COMPRADOR** ensejará as seguintes consequências:

16.2. Fica esclarecido entre as Partes que para exigir a pena convencional, não é necessário que a **VENDEDORA** alegue prejuízo.

16.3. Na hipótese do **COMPRADOR** já ter recebido o **IMÓVEL** (já havendo uso e fruição do imóvel), em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o **COMPRADOR**, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto nas regras anteriores desta cláusula, pelos seguintes valores:

- a) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;
- b) cotas de condomínio e contribuições devidas a associações demoradores;
- c) valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, “pro rata die”;
- d) demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas neste Contrato.

16.4. Os débitos do **COMPRADOR** correspondentes às deduções do item anterior poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

16.5. Os descontos e as retenções de que trata esta cláusula, após o desfazimento do Contrato,



estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR**, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

16.6. Prazo para devolução de quantias pagas pelo **COMPRADOR**: após as deduções a que se referem aos itens anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao comprador, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do presente Contrato, seja por meio extrajudicial ou judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO

17.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por Comissão Especial designada pelo Conselho Regional de Enfermagem da Paraíba, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

17.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

17.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

17.4. A Fiscalização atuará desde o início dos trabalhos até o final do Contrato e será exercida no interesse exclusivo do Coren-PB, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS DECLARAÇÕES

18.1. As partes declaram que o presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes a fazer a presente compra e venda de forma boa, firme e valiosa, e declarando, ainda, que as partes contratantes tiveram pleno e antecipado conhecimento do texto deste instrumento, como também compreendido o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entenderam celebrá-lo justo e livremente.

18.2. O **COMPRADOR** declara ser correto o endereço constante neste instrumento, e que qualquer mudança e/ou alteração será comunicada a **VENDEDORA** através de correspondência protocolizada ou enviada por postagem, com aviso de recebimento (AR), sob pena de serem consideradas válidas as notificações ou as citações judiciais enviadas para o endereço informado neste contrato.

18.3. O **COMPRADOR** fica ciente de que a carga máxima permitida no edifício é a prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo que ele não poderá sobrecarregar a sua unidade com construções e equipamentos superiores aos limites estabelecidos por aquela entidade.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – PUBLICAÇÃO

19.1. Incumbirá à Contratante providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, no prazo previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

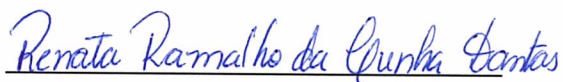
CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO

20.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária Federal da Capital do Estado da Paraíba, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas e questões oriundas do presente instrumento.

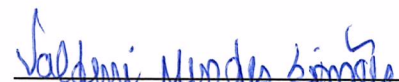
20.2. E, assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, perante 02 (duas) testemunhas que também as subscrevem.

João Pessoa, 07 de dezembro de 2020.

CONTRATANTE



Renata Ramalho da Cunha Dantas
PRESIDENTE DO COREN-PB



Valdeni Mendes Simões
TESOUREIRO DO COREN-PB

CONTRATADA


Lamir Motta Filho

LIBERDADE ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUÇÕES SPE LTDA

TESTEMUNHAS:

1.  _____ CPF _____

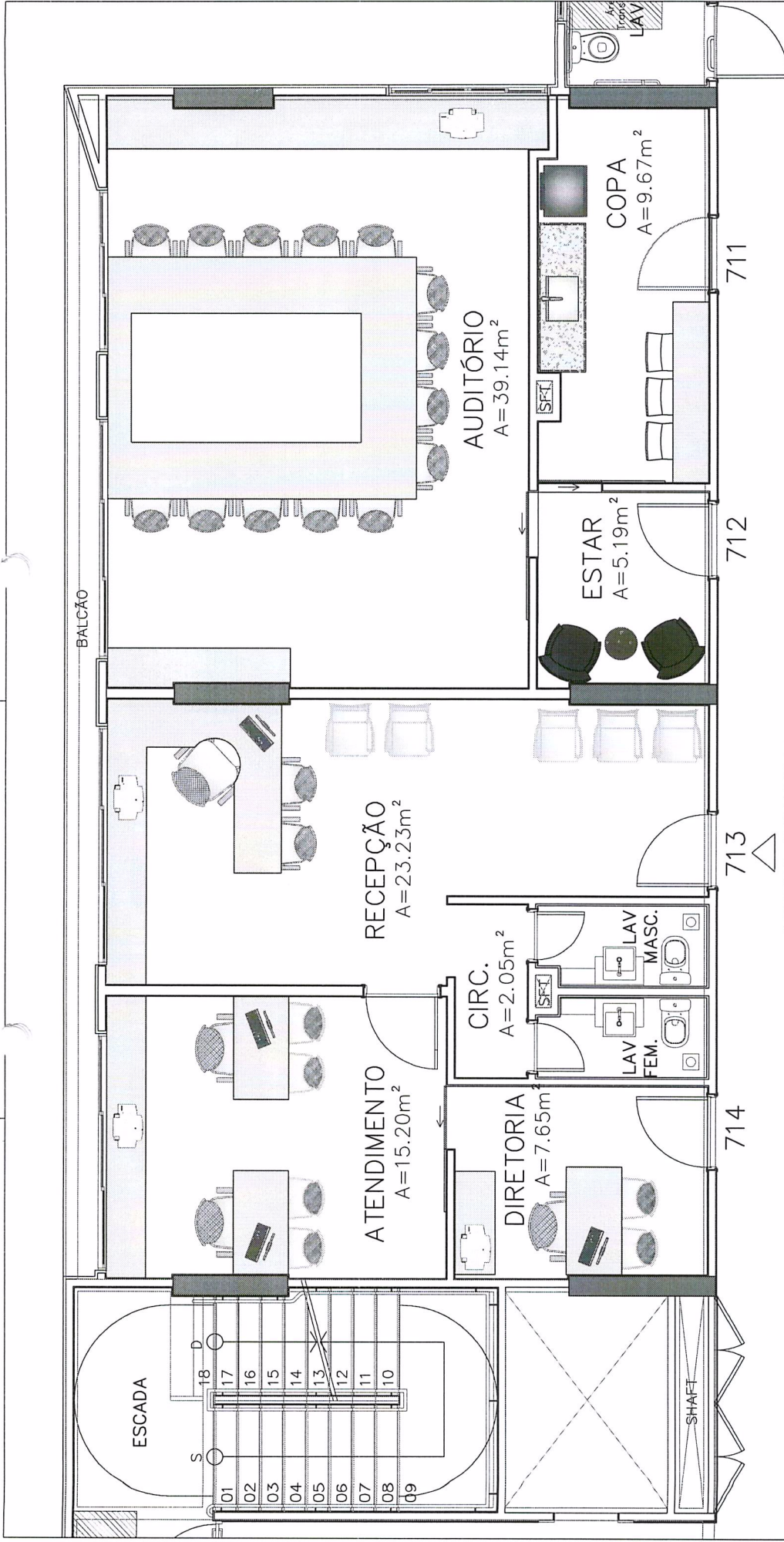
2.  _____ CPF _____

Ranicleia M. Sousa
Assistente Comercial
CPF: 114.333.974-63



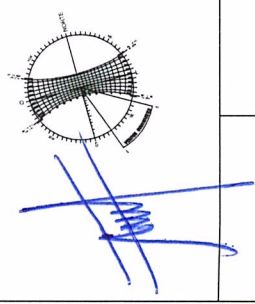
ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DA REFORMA

- As divisórias serão de Bloco de Gesso Stand Vazado de 70mm, Trevo, Supergesso;
- Os acabamentos de tomadas serão, Pial, Siemens, Simon;
- Luminárias em placa de Led de Embutir quadrada 12w, 18w, 24w, conforme projeto, Iluminim, Embuled;
- Porta de correr em vidro temperado de 10 mm com puxador em inox de 30cm;
- Porta em madeira semi solida sarrafeada, seguindo a porta padrão
- Porcelanato retificado 60x60 polido, Elizabeth, Eliane, Portobello, Biancogress;
- Bancada em granito preto São Marcos;
- Cuba de inox 46x30cm, Fabrinox, Tramontina;
- Torneira de bancada para copa, Deca, Docol, Lorenzetti;
- Portas de entrada da sala 712, 713 serão alteradas por porta de vidro 10mm com puxador de inox de 30cm com portal em mármore Bege Bahia, seguindo a diretriz do corredor



ACESSO PRINCIPAL

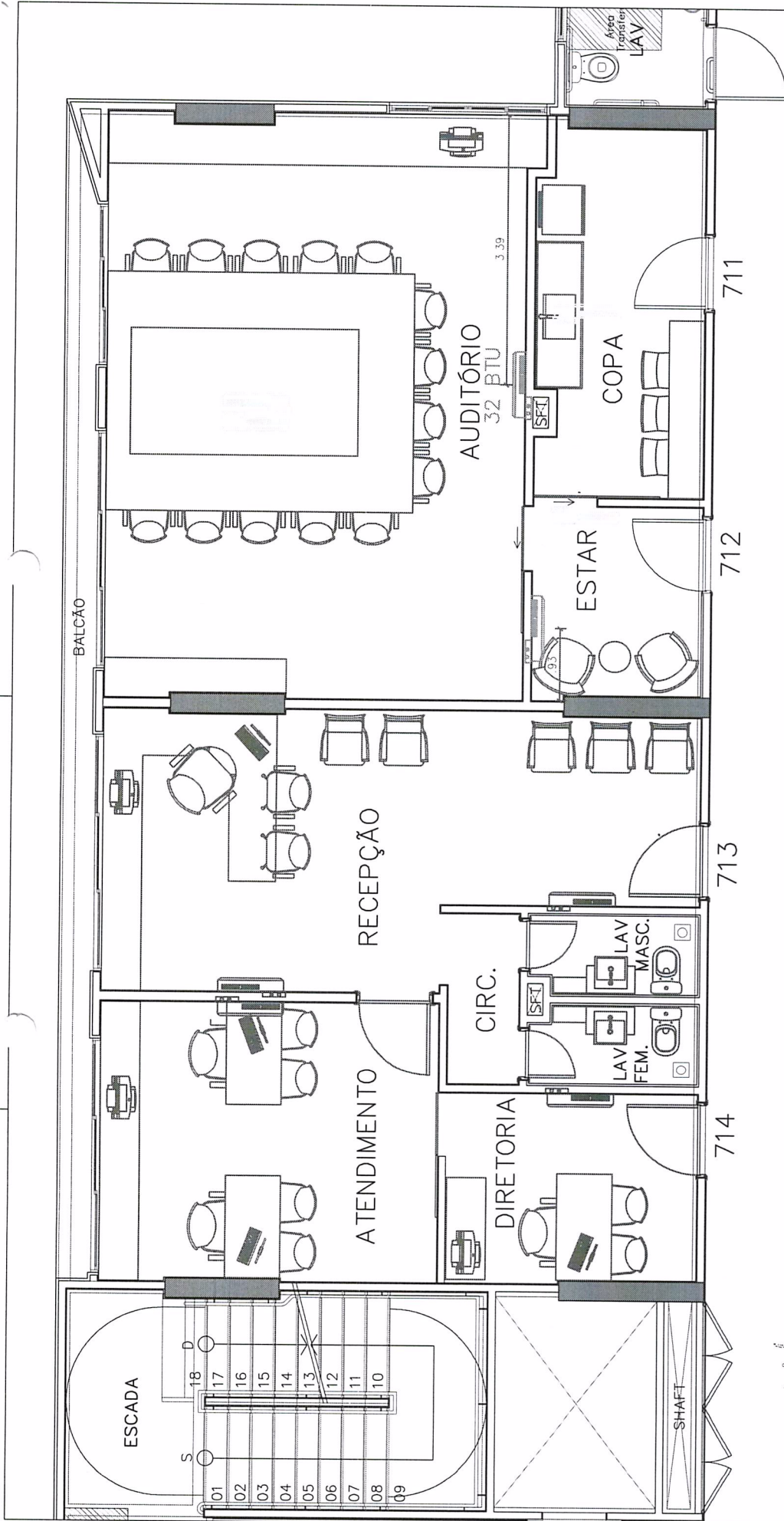
PAVIMENTO 7 - LAYOUT
 01 1:50



QUADRO DE REVISÕES		Projeto: ARQUITETÔNICO - LAYOUT	
Rev.	Data	Resp.	Descrição das mudanças
00	19/12/19	Viviane	Emissão inicial
01	23/09/20	Viviane	Sala Gerência
02	28/09/20	Viviane	Ajuste Copa
		Empreendimento: CENTRO JURÍDICO	
		Data: 28/09/2020	
		Revisão: 02	
		Prancha: 01	
		Desenho: PLANTA BAIXA	
		Escala: 1/50	

ANDRADE MARINHO LMF
 Empreendimento: CENTRO JURÍDICO

Viviane
Alves

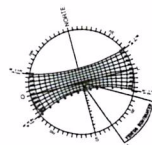


LEGENDA:

- EXISTENTE (PERMANECER)
- - - EXISTENTE (RELOCAR OU ELIMINAR)
- INSERIR

PAVIMENTO TIPO – CLIMATIZAÇÃO

04 1:50



QUADRO DE REVISÕES

Rev.	Data	Resp.	Descrição das mudanças
00	19/12/19	Viviane	Emissão inicial
01	23/09/20	Viviane	Sala Gerência
02	28/09/20	Viviane	Ajuste Copa



ANDRADE MARINHO LMF

Empreendimento:
CENTRO JURÍDICO

Projeto:
CLIMATIZAÇÃO

Desenho:
PLANTA BAIXA

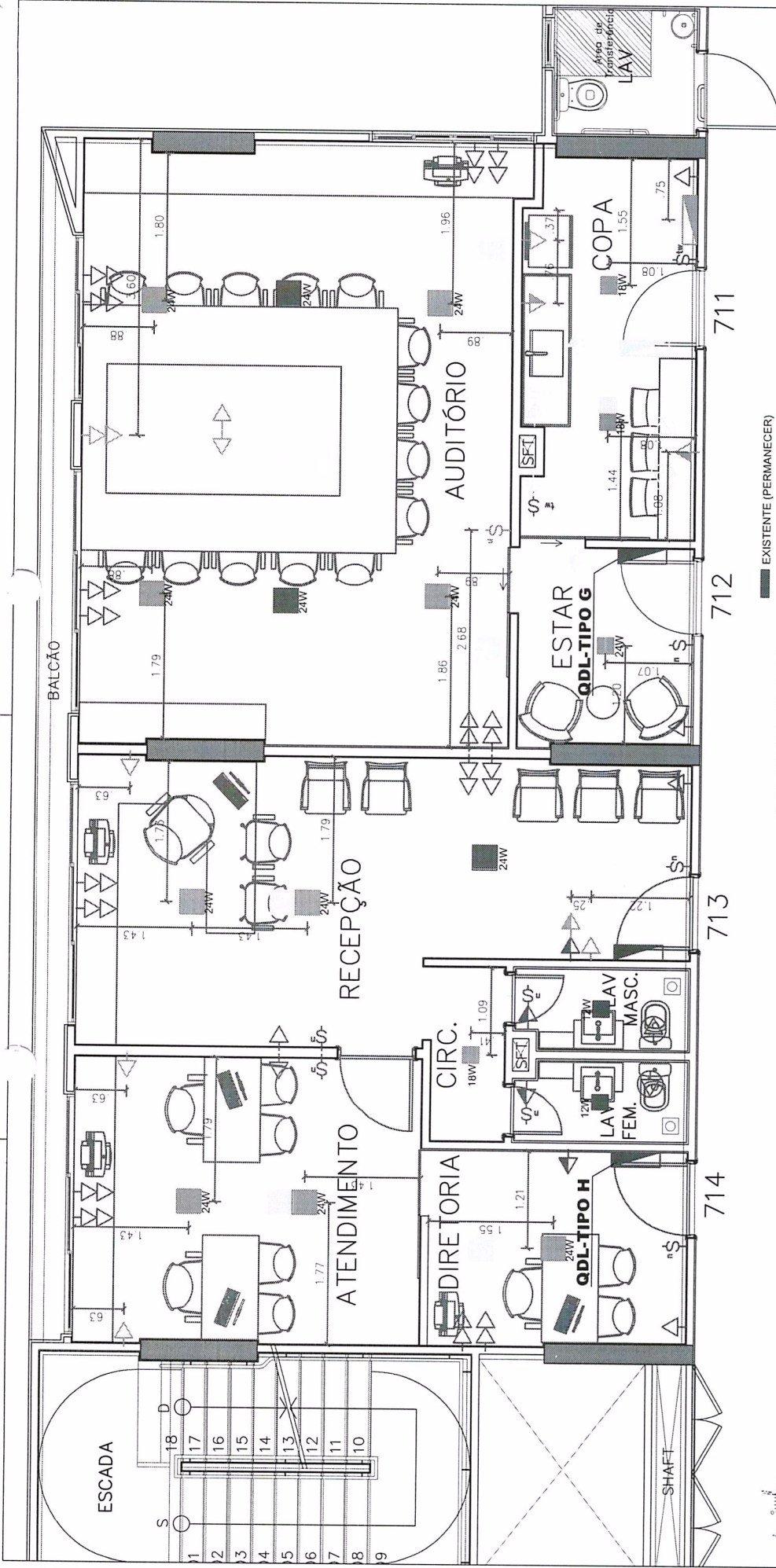
Escala:
1/50

Revisão:
02

Data:
28/09/2020

Prancha:
04

[Handwritten signatures]

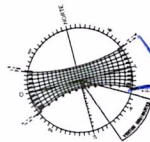


SIMBOLOGIA:

- ◻ - CAIXA DE PVC 20x20 cm INSTALADA SOB O TETO
- ◼ - PONTO DE ILUMINAÇÃO - LED - 4000K
- ↔ - TOMADA 2P+T INST. NA PAREDE, A 0,30m DO PISO ACABADO
- ↕ - TOMADA 2P+T DUPLA INST. NA PAREDE, A 0,30m DO PISO ACABADO
- ↗ - TOMADA 2P+T INST. NA PAREDE, A 1,30m DO PISO
- ↘ - TOMADA 2P+T INST. NO TETO
- ⊕ - PONTO DE FORÇA PARA EXAUSTOR INSTALADO NO TETO
- ⊖ - INTERRUPTOR DE "n" SEÇÕES, INST. A 1,10m DO PISO
- ⊗ - INTERRUPTOR THREE-WAY
- ⊙ - CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
- ▬ - EXISTENTE (PERMANECER)
- ▬ - EXISTENTE (RELOCAR OU ELIMINAR)
- ▬ - INSERIR

05 PAVIMENTO TIPO - ELÉTRICO

1:50



QUADRO DE REVISÕES			
Rev.	Data	Resp.	Descrição das mudanças
00	19/12/19	Viviane	Emissão inicial
01	23/09/20	Viviane	Sala Gerência
02	28/09/20	Viviane	Ajuste Copa

Projeto:	PONTOS ELÉTRICOS / ILUMINAÇÃO	
Desenho:	PLANTA BAIXA	Escala: 1/50
Data:	28/09/2020	Revisão: 02
Empreendimento:	CENTRO JURÍDICO	Prancha: 05


ANDRADE MARINHO LMF
 Centro Jurídico

Handwritten signatures and initials in blue ink.