

**CONTRATO DE CESSÃO E USUFRUTO
DA POSSE E DIREITOS DE BEM IMÓVEL**

Cláusula I: Objeto de Cessão

Cedente:

JOSÉ LAÉRCIO DELERA, brasileiro, empreiteiro, inscrito no RG sob n.º 5.844.117-1 SSP/PR e CPF sob n.º 787.234.349-53, residente e domiciliada na Rua Avenida Minas Gerais, nº 487, Bairro Coroados, Município de Guaratuba/PR, CEP 83.280-000, F.: 41 9 7400-2016.

Cessionário Comprador:

NILSA IVANDIR BORBA, brasileira, casada, inscrita no RG sob nº. 2/R 2.278.783 SSP/SC e CPF sob nº. 600.560.709-00, residente e domiciliada na Rua Curiúva, nº. 320, Bairro Coroados, Município de Guaratuba/PR, CEP 83.280-000, F.: 41 9 9993-1551.

Imóvel:

Por meio deste contrato, o CEDENTE se compromete a ceder à CESSIONÁRIA parte da posse do seguinte imóvel:

O Imóvel: lote de terreno sob n.º 25 (vinte e cinco) da quadra n.: 60 (sessenta), da planta Parque Balneário Coroados, situado no lugar denominado Estaleiro ou Sesmaria de São João, Município de Guaratuba, Estado do Paraná, medindo 15 (quinze), metros de frente para a Avenida Minas Gerais, por 30 (trinta) metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com a Avenida União da Vitória, e do lado esquerdo com o lote n.: 26, e na linha de fundos com 15 (quinze) metros e confronta com o lote n.: 23, com área total de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros) e lateral com a Rua União da Vitória. Sendo que a venda se dá na parte de fundo do terreno, de frente para Rua União da Vitória, medindo:

Yes! neba

Parágrafo primeiro: Declara a CESSIONÁRIA ter inteiro conhecimento do imóvel, sobre o qual incide a posse dos CEDENTES em tudo que lhe diz respeito, inclusive o seu estado de conservação as suas dimensões e a sua situação registral e notarial.

Parágrafo segundo: As partes estão ciente que a transmissão da propriedade só será realizada após a regularização do imóvel em sua totalidade que deverá ser iniciada no prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura desse contrato.

Parágrafo Terceiro: Os custos da transmissão ou transferência ficará ao encargo dos CESSIONÁRIO (OS). Desta mesma maneira, o registro e escritura do imóvel, após regularizado na entrega do bem atestado.

Cláusula II: Legitimidade e do Histórico da Posse

O CEDENTE detém a posse pacífica e mansa do imóvel acima descrito, sem nenhuma contestação por quem que seja, e declara, que o somatório do tempo de referida posse e uso desde 23/09/2024.

Parágrafo único: Assim como previsto no artigo 1.207 do Código Civil, ficará permitido à CESSIONÁRIA considerar o somatório de tempo acima referido como seu fosse para quaisquer efeitos legais ao receber a posse do imóvel objeto deste contrato.

Cláusula III: Preço e Forma de Pagamento

O valor da presente negociação, ajustado livremente entre as partes é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil), que será pago em parcelas via Pix na conta da Cedente. Primeira parcela no ato da assinatura no valor de R\$100.00,00 (cem mil reais), e a segunda parcela, quando a documentação da regularização estiver pronta.]

Parágrafo único: A CESSIONÁRIA se compromete a realizar o pagamento do valor acordado neste contrato por meio de transferência bancária, que será informada, após a venda do imóvel do item (b).

Vezó níba

Cláusula IV: Transferência da Posse

A CESSIONÁRIA fica autorizada a ocupar o imóvel após a assinatura do contrato.

Parágrafo único: Os CEDENTES ao efetuar a transferência da posse, transferem também todos os direitos e ações que exercia sobre imóvel para que ela CESSIONÁRIA deles use e disponha livremente como eu que fica sendo, podendo fazer do imóvel, o uso que lhe convir.

Cláusula V: Benfeitorias

As benfeitorias eventualmente realizadas pela CESSIONÁRIA a partir de sua posse, ainda que não definitiva, serão incorporadas ao imóvel e não gerarão direito a indenização ou ressarcimento na hipótese de rescisão do presente contrato, exceto se as partes expressamente, por meio escrito, acordarem o contrário.

Parágrafo único: Caso ocorra a rescisão do presente contrato motivadas pelos CEDENTES às benfeitorias úteis ou necessárias realizadas serão indenização à CESSIONÁRIA e as benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas, desde que não deteriore o imóvel ora negociado.

Cláusula VI: Obrigações dos Cedentes

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações dos CEDENTES:

- I. Entregar à CESSIONÁRIA o imóvel livre de qualquer débito, devendo QUITAR antecipadamente à assinatura do contrato, o débito junto a Doxia no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), mais o valor de R\$ 1.240,21 referente a água e luz, totalizando o valor de R\$ 8.240,21 (oito mil duzentos e quarenta reais e vinte e um centavos) no ato da assinatura deste instrumento;
- II. Informar à cessionária sobre fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas administrativas, judiciais ou extrajudiciais que afetem o imóvel objetos da presente negociação.

Ja. nisa

Cláusula VII: Obrigações dos Cessionários

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações da CESSIONÁRIA.

- I. Realizar o pagamento conforme as datas e os meios definitivos neste contrato;
- II. Efetuar o pagamento mensal até o término da regularização do imóvel (referente ao desmembramento do imóvel), a importância de 40% do valor de água e luz do imóvel.

Cláusula VIII: Da Irrevogabilidade e Irretratabilidade

Fica estabelecido que o presente contrato é celebrado em caráter irrevogado e irretratável por força do qual nenhuma das partes poderá se arrepender das condições nele pactuadas obrigando não só a si contratantes como também seus sucessores a qualquer título ao seu cumprimento.

Cláusula IX: Sucessão

Ocorrendo morte, insolvência, falência, concordância dos CEDENTES e/ou da CESSIONÁRIA, os direitos e obrigações assumidos deverão ser preservados e respeitados pelos herdeiros, espólio e sucessores das mesmas. Nesses casos, será direitos líquidos e certo o pedido de alvará judicial para o perfeito cumprimento das obrigações aqui assumidas, não podendo o imóvel, objeto deste contrato ser arrolado ou inventariado em massa falida e/ou espólio, desde que, aceita pela CESSIONÁRIA, nos casos de transações familiares.

Cláusula X: Impostos e Despesas Futura

A CESSIONÁRIA, obriga-se com o pagamento a partir da assinatura deste presente instrumento de todos as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos, sejam feitos em nome dos CEDENTES ou de terceiros.

Cláusula 11ª: Da Tolerância

Qualquer condescendência entre as partes quanto ao cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, constituirá mera tolerância, e não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

 

Cláusula 12ª: Do Foro Privado

As partes convencionam entre si, livremente, e, amparadas na Lei 9.307/96, que, qualquer questão oriunda deste contrato ou a ele relacionada, será resolvida por meio da Arbitragem legendo o Doxia Centro Integrado de Resolução de Conflitos, com endereço comercial na Rua Dr. João Colin, nº 1285, Bairro América, Município de Joinville/SC, CEP: 89.204-310, WhatsApp 47 30434745 e para árbitro Sra. CIBELLY CHRISTIANY VENANCIO, inscrita, inscrita no CPF sob nº 051.126.146-25, com endereço eletrônico: cibellycvenancio@gmail.com F.: 47 9 9747-7776.

Assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Cessão de Posse, que possui 05 (cinco) laudas de igual teor e forma, na presença de testemunhas, sejam atribuídas todas as Cláusulas impostas.

Guaratuba, 10 de fevereiro de 2025.

José Laércio Delera
CEDENTE

JOSÉ LAÉRCIO DELERA

Nilsa Ivandir Borba
CESSIONÁRIA (AS/OS)
NILSA IVANDIR BORBA

TESTEMUNHA I

(Nome)

(CPF)

TESTEMUNHA II

(Nome)

(CPF)

