



TERMO DE OCUPAÇÃO

Pelo presente instrumento, de um lado,

COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO - COOPHREAL, com sede em Santos/SP, à Avenida Senador Pinheiro Machado n.º 22 Conj. 41/42, inscrita no CNPJ. sob n.º 74.568.700/0001-13, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, **MARCIA MERLINI BAGAILOLO EGYPTO**, Diretora Presidente e **EMERSON MURARO** Diretor Financeiro, de outro lado

COOPERADO(A):

Nome: **BERNARDINO VICENTE DA COSTA**

Matrícula (Inscrição) n.º 07535

R.G n.º 7.587.891

CPF n.º 927.130.768-20

Estado Civil: **VIUVO**

Profissão: **APOSENTADO**

Beneficiário(a): **HELOISA VICENTE DA COSTA**

OBJETO:
CONJUNTO RESIDENCIAL "JARDIM BELA VIDA I"
Av. Antenor Pimentel, 440 Vicente de Carvalho
Guarujá/SP CEP.: 11495-000

Apartamento n.º 31 do Bloco B04

Pelo presente instrumento particular a **COOPERATIVA** cede ao (à) **COOPERADO(A)** a posse precária do imóvel acima descrito, mediante as cláusulas e condições a seguir:

206
7

207
2

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA POSSE:

O (A) **COOPERADO(A)** recebe neste ato a posse direta do imóvel acima discriminado, em decorrência de sua condição de associado da **COOPERATIVA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O imóvel objeto deste termo destina-se exclusivamente para fins residenciais, não podendo o(a) **COOPERADO(A)** dar a ele destinação diversa.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O(A) **COOPERADO(A)** declara ter recebido neste ato a posse do imóvel em perfeitas condições de uso e habitação, sem acabamento, conforme discriminado no Memorial Descritivo que segue incluso e passa a fazer parte integrante deste instrumento para todos os fins de direito, como **ANEXO I**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica, desde já, autorizada a **COOPERATIVA**, através de seus representantes ou de prepostos especialmente por ela indicados, a vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, a fim de verificar se o(a) **COOPERADO(A)** vem mantendo o mesmo em perfeitas condições de uso e habitação.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PAGAMENTO:

O(A) **COOPERADO(A)** compromete-se a pagar a quota mensal equivalente ao valor de um salário mínimo e meio vigente na época do recebimento das chaves, a partir do mês subsequente à entrega da unidade habitacional, de acordo com o Regimento Interno da Cooperativa.

PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso de descumprimento do pagamento de três (03) quotas mensais consecutivas, a Cooperativa retomará a posse do imóvel, independente da cobrança de juros moratórios, atualização monetária, bem como o valor correspondente ao uso e fruição do bem imóvel, este exclusivamente, na proporção de sua ocupação.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DO(A) COOPERADO(A):

O(A) **COOPERADO(A)** se obriga a:

- pagar pontualmente as quotas mensais pós-chaves;
- cumprir com suas obrigações perante a Cooperativa, pagando as mensalidades;
- atender as notificações dos órgãos públicos pertinentes ao imóvel;
- dar ao imóvel destinação residencial;
- conservar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitação;
- cumprir as normas de utilização do imóvel que passam a fazer parte integrante deste como **ANEXO II**;
- cumprir o Regulamento Interno do imóvel que passa a fazer parte integrante deste como **ANEXO III**;
- pagar mensalmente à Cooperativa os custos com a manutenção do Conjunto Habitacional, tributos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, ainda que expedidos em nome da Cooperativa;
- formalizar a transferência definitiva de sua propriedade, arcando com todos os custos de escritura e de registro, bem como com todos os impostos e taxas daí decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA: DA RESCISÃO:

O presente termo pode ser rescindido:

- por acordo mútuo das partes contratantes, mediante termo por escrito;
- em caso de morte do(a) **COOPERADO(A)**.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

~~209~~
208

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O presente termo estará automaticamente rescindido, independentemente de notificação ou aviso, se o(a) **COOPERADO(A)**:

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Rescindido o presente instrumento, obriga-se o(a) COOPERADO(A) a devolver imediatamente a posse do imóvel, independentemente de notificação ou aviso, livre de pessoas ou objetos e nas mesmas condições que o recebeu.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se o(a) **COOPERADO(A)** se negar a restituir o imóvel, praticará esbulho, dando ensejo à propositura da competente ação com reintegração liminar de posse, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis em caso de eliminação da Cooperativa.

PARÁGRAFO QUARTO:

Qualquer melhoria ou benfeitoria introduzida no imóvel, seja necessária, útil ou voluptuária, ficará fazendo parte integrante do mesmo, sem que possa o(a) **COOPERADO(A)** requerer indenização ou alegar direito de retenção a este título.

PARÁGRAFO QUINTO:

Rescindido o presente termo, além das penalidades decorrentes da eliminação, o(a) **COOPERADO(A)** estará sujeito às seguintes deduções:

CLÁUSULA QUINTA: DO PRAZO:

O presente instrumento é feito por prazo indeterminado, e vigorará enquanto forem cumpridas todas as suas cláusulas e somente enquanto o(a) **COOPERADO(A)** estiver cumprindo com suas obrigações perante a Cooperativa.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Não rescindido o presente instrumento até a conclusão do empreendimento levado a efeito pela **COOPERATIVA**, saldados todos os débitos, terá o(a) **COOPERADO(A)**, como associado da Cooperativa, direito à posse definitiva do imóvel objeto do presente, com formalização da respectiva escritura definitiva.

CLÁUSULA SEXTA: DA SUCESSÃO:

Em caso de morte do(a) **COOPERADO(A)**, desde que se associe à Cooperativa, substituindo-o em todos os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, mediante formalização de termo, por escrito, poderá sucedê-lo, nessa ordem:

Vicente. 

as
es
la
la
va
n
or

209/

PARÁGRAFO ÚNICO:

Tratando-se de contrato pessoal e intransferível, nenhum direito assiste:

- ao cônjuge sobrevivente ou aos herdeiros, em caso de morte;
- ao cônjuge, em caso de dissolução do vínculo conjugal;
- ao(à) concubino(a) em caso de dissolução do concubinato;
- a terceiros, que porventura estejam ocupando o imóvel devendo qualquer um deles devolver imediatamente a posse do imóvel objeto da presente à **COOPERATIVA**, sob pena de praticar esbulho.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Em caso de alienação da cota a qualquer título - venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos de posse do imóvel, dação em pagamento - a Cooperativa tem preferência, em igualdade de condições com terceiros, devendo o cooperado dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A notificação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, e outros dados necessários à concretização do negócio.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O direito de preferência da **COOPERATIVA**, caducará se não manifestada de maneira inequívoca sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Será nula de pleno direito a alienação praticada sem a observância do disposto nesta cláusula.

CLÁUSULA OITAVA: CESSÃO DE POSSE A TERCEIROS:

Pode o(a) **COOPERADO(A)**, ceder a posse direta do imóvel a terceiro, desde que:

- a **COOPERATIVA** não exerça seu direito de preferência no tempo, no modo e dentro do prazo previsto na cláusula sétima;
- haja anuência expressa da **COOPERATIVA**, sendo nula de pleno direito a cessão praticada sem essa intervenção;
- esteja em dia com todas as obrigações assumidas perante a **COOPERATIVA** e com as obrigações decorrentes deste termo;
- o(a) cessionário substitua o(a) **COOPERADO(A)** em todos os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, mediante termo por escrito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em cada cessão ou transferência efetuada será cobrada uma taxa fixada pela Diretoria, a título de despesas com cadastro e termo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Estando o(a) **COOPERADO(A)** em débito com a **COOPERATIVA**, poderá esta subrogar-se em seus direitos perante terceiro ao qual tenha cedido a posse do imóvel objeto do presente, podendo, inclusive, em caso de locação, receber, dele e de seu fiador, os aluguéis.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

210/0

CLÁUSULA NONA: DAS DESPESAS:

Arcará o(a) **COOPERADO(A)** com todas as despesas judiciais ou extra-judiciais a que der causa virtude de descumprimento de qualquer cláusula deste termo.

PARÁGRAFO ÚNICO:

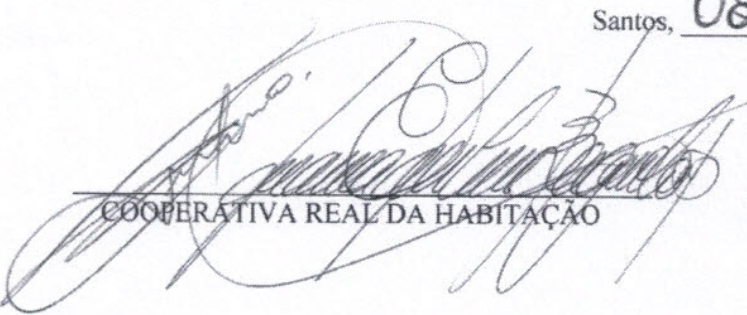
Fica desde já autorizada a **COOPERATIVA** a compensar os créditos decorrentes deste instrumento, descontando-os dos valores a que o(a) **COOPERADO(A)** fizer jus em decorrência de sua eliminação da Cooperativa.

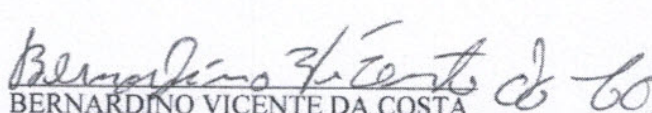
CLÁUSULA DÉCIMA: DO FORO:

As partes elegem o foro da Comarca de Santos, por mais privilegiado que outro seja, para dirimir as dúvidas oriundas do presente termo.

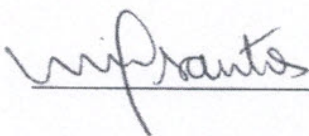
E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente em duas vias de igual teor na presença de duas testemunhas, para que surta todos os efeitos legais.

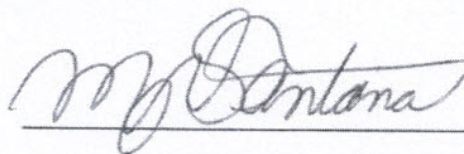
Santos, 02 de maio de 2007.


COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO

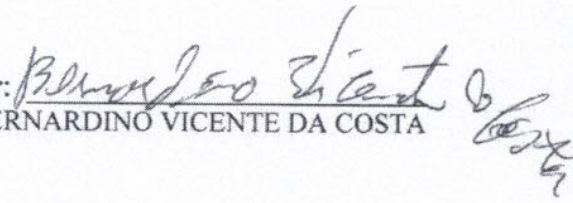

BERNARDINO VICENTE DA COSTA

TESTEMUNHAS:





Recebi, uma via deste termo e seus anexos, de igual teor:


BERNARDINO VICENTE DA COSTA