 <b>Prefeitura Municipal de Lucena</b> <b>Secretaria de Receita Municipal</b>		DATA DA EMISSÃO 26/12/2022
INSCRIÇÃO 1.0001.436.01.0155.0000.6		SEQUENCIAL 10387536
NOME DO CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA		CPF/CNPJ 02.147.572/0001-23
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N , BAIRRO NOVO Cep 58315-000 Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 10 Lote L-31 -		
<b>VALORES EXPRESSOS EM REAIS (R\$)</b>		
ÁREA TERRENO(M2) 200,00	ÁREA CONSTRUÍDA(AC) (M2)	Referencias do Loteamento 371 NOVO MILLENIUM IV
NATUREZA TERRITORIAL	VENC ÚNICA C/DESCONTO 28/02/2023	IPTU 2023 137,28
Taxa de Coleta de Resíduos (TCR 2023) 39,02	Taxa de Expediente 0,00	Total sem Desconto 176,30

Caro Contribuinte, como vai?

A Prefeitura Municipal de Lucena está encaminhando para você o boleto de pagamento do seu Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), referente ao exercício 2023 com Taxa de Recolhimento de Resíduos (TCR) incluída no mesmo documento.

Este carnê de pagamento inclui duas possibilidades de quitação: A primeira opção, com o IPTU/TCR em cota única e desconto de 15% (quinze por cento), com vencimento no dia 28/02/2023, utilizando o primeiro código de barras. A segunda opção, com o IPTU/TCR parcelado e sem desconto, em até 4 (quatro) vezes, com vencimentos a partir de 28/02/2023, utilizando do segundo código de barras em diante.

Além de poder pagar este boleto no Banco do Brasil, na Caixa Econômica e nas Lotéricas da Caixa, você também poderá quitá-lo em cota única via Pix, utilizando o QR code impresso. Caso perca este documento, ou não consiga pagar até a data indicada, você, Contribuinte, poderá contatar os canais de atendimento da Secretaria de Receita de Lucena e solicitar um novo documento. Nosso número de WhatsApp é o (83) 99322-6257 (apenas mensagens) e o nosso endereço de e-mail é receita@lucena.pb.gov.br ou receita.lucena.pb@gmail.com. Outra forma de emitir um novo boleto é acessar o Portal do Contribuinte de Lucena, através do site <https://www.lucena.pb.gov.br/>.

Ao pagar o seu IPTU e a sua TCR em dia, você nos ajuda a construir uma Cidade cada vez melhor! Contamos com você!

Pague a cota única via PIX



CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES		SEQUENCIAL 10387536	NOSSO NÚMERO 20220174269-0	VENCIMENTO 28/02/2023
PARCELA ÚNICA	IPTU 137,28	TCR 39,02	TSD 0,00	TOTAL SEM DESCONTO 176,30
			TOTAL COM DESCONTO 149,85	

8162000001-5 49852454202-0 30228202201-1 74269000000-2



CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES		SEQUENCIAL 10387536	NOSSO NÚMERO 20220174270-4	VENCIMENTO 28/02/2023
PARCELA 1ª PARCELA	IPTU 34,32	TCR 9,75	TSD 0,00	TOTAL SEM DESCONTO 44,07
			TOTAL COM DESCONTO 44,07	

8161000000-8 44072454202-0 30228202201-1 74270000000-8



CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES		SEQUENCIAL 10387536	NOSSO NÚMERO 20220174271-2	VENCIMENTO 31/03/2023
PARCELA 2ª PARCELA	IPTU 34,32	TCR 9,75	TSD 0,00	TOTAL SEM DESCONTO 44,07
			TOTAL COM DESCONTO 44,07	

8163000000-6 44072454202-0 30331202201-3 74271000000-8



CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES		SEQUENCIAL 10387536	NOSSO NÚMERO 20220174272-0	VENCIMENTO 28/04/2023
PARCELA 3ª PARCELA	IPTU 34,32	TCR 9,75	TSD 0,00	TOTAL SEM DESCONTO 44,07
			TOTAL COM DESCONTO 44,07	

8165000000-4 44072454202-0 30428202201-7 74272000000-6



CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES		SEQUENCIAL 10387536	NOSSO NÚMERO 20220174273-9	VENCIMENTO 31/05/2023
PARCELA 4ª PARCELA	IPTU 34,32	TCR 9,75	TSD 0,00	TOTAL SEM DESCONTO 44,07
			TOTAL COM DESCONTO 44,07	

8167000000-2 44072454202-0 30531202201-8 74273000000-4



**REMETENTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA - PB

CNPJ: 08.924.813/0001-80

Endereço: Rua Américo Falcão, 736 - Centro - Lucena/PB - CEP: 58315-000

Fone: (83) 3293-1981 ou (83) 99322-6257 (apenas WhatsApp)

**DESTINATÁRIO**

Inscrição : 1.0001.436.01.0155.0000.6

Sequencial : 10387536

N.Cadastro: 01436015500000 - 38753

Nome: LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA

Imóvel: RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N , BAIRRO NOVO  
Cep 58315-000 Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 10 Lote L-31 -

Entrega: AV PRESIDENTE EPITÁCIO PESSOA, 689 SALA 105 ESTADOS Cep  
58030-002 JOÃO PESSOA - PB



TCI  
CRECI 0436

TONY CORRETOR DE IMÓVEL  
FONE: (83) 988514304 / 988085256

PROPOSTA  
E  
RECIBO  
Nº 2021/0083

LOTEAMENTO: \_\_\_\_\_

QUALIFICAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO QUADRA \_\_\_\_\_ LOTE (S) \_\_\_\_\_ ÁREA \_\_\_\_\_

PREÇOS \$ \_\_\_\_\_ ENTRADA R\$ \_\_\_\_\_ 1º PRESTAÇÃO EM \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Proponente

Nacionalidade:

C.P.F:

Identidade:

Data De Nascimento:

Telefone

E-Mail:

Endereço (Residencial):

Numero:

Bairro:

Cidade:

CEP:

Profissão:

Estado Civil:

Renda Familiar:

Natural / Cidade:

Estado:

Nome Do Cônjuge Ou Companheiro:

Nacionalidade:

CPF:

Identidade:

Data De Nascimento:

Telefone:

E-Mail:

OBS:

LEI ANTES DE ASSINAR

RECIBO – O proponente paga, neste ato, a quantia de R\$ \_\_\_\_\_

RECEBEMOS DO SR(A): \_\_\_\_\_

IMPORTÂNCIA SUPRA DE: \_\_\_\_\_

através do cheque nº \_\_\_\_\_ banco nº \_\_\_\_\_ Agência nº \_\_\_\_\_

A título de reserva do imóvel acima caracterizado.

caso esta proposta não seja aceita pela construtora, o valor da reserva será devolvido integralmente, sem qualquer acréscimo.

Caso o proponente, por motivo pessoal, econômico ou subjetivo, não possa ou não queira cumprir com a proposta é caracterizado arrependimento na forma preceituada no artigo 420 da lei nº 10.406/2002 ( código civil Brasileiro ), e perderá a dita importância em proveitos da aludida empresa, a título de despesa administrativas.

Estou ciente e de acordo com os termos e condições desta proposta. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

ASSINATURA DO COMPRADOR

CORRETOR

**RECIBO.....R\$ 4.000,00**

Recebi da Sra. LUECIA FERNANDA RUFINO DA COSTA, CPF: 103.630.444-26, a importância de R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais), referente ao pagamento da entrada do Lote 31 da Quadra 10 do Loteamento Novo Millenium IV, em Lucena-PB.

João Pessoa, 21 de fevereiro de 2022.

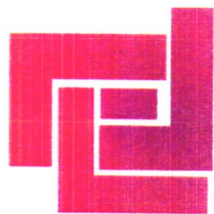
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the printed name and identification numbers.

JOSE ONILDO DE CARVALHO FALCÃO NETO.

CPF: 064.746.064-52

CRECI- 2882





# LUCENA

EMPREENDIMENTOS

Avenida Epitácio Pessoa, 689 - Torre - João Pessoa - PB  
Fone: +55(83)3243-0625 / Email: lucenaec@hotmail.com

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

### LOTEAMENTO NOVO MILLENIUM IV

NOME: LUECIA FERNANDA RUFINO DA COSTA

QUADRA: 10

LOTE(S): 31

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE  
PARA CONSTRUIR, CONFORME MELHOR SE  
DECLARA NA FORMA ABAIXO**

Contrato N°: 271  
Lote (s): e 31 / Quadra(s): 10

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas, por esta e na melhor forma de direito, ajustam entre si, **O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, observadas as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente outorgam e aceitam:

## QUADRO RESUMO

### 1. PROMITENTE VENDEDORA

Nome	LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.		
Endereço	RUA EUGÊNIO S. FALCÃO, S/N	02.147.572/0001-23	
CEP	58.315-000	Bairro	PONTA DE LUCENA
Cidade	LUCENA	Estado	PARAIBA
Telefone (s)	(83) 3243 0625	E-mail (s)	lucenaec@hotmail.com
Escritório	AV. PRESIDENTE EPITÁCIO PESSOA, 689 – TORRE – JOÃO PESSOA – PB.		
Representante	HERMELINDA LISBOA DE CARVALHO FALCÃO	SÓCIA GERENTE	
CPF	468.623.904-49	Nacionalidade	BRASILEIRA

### 2. PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)

Nome	LUECIA FERNANDA RUFINO DA COSTA				
Endereço	Rua: Júlio Cirilo da Silva, N° 165 - MANGABEIRA - JOÃO PESSOA (PB)				
CEP	58056-138	Nacionalidade	Brasileira	Estado civil	Solteira
Profissão	Vendedora	CPF/CNPJ	103.630.444-26	RG	3775905 SSP PB
Telefone (s)	83-99970-8854, 83-98824-6682	E-mail (s)			

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Empreendimento:	LOTEAMENTO NOVO MILLENIUM IV
Destinação:	Unidade Imobiliária destinada a uso RESIDENCIAL OU COMERCIAL
Localização:	Rua Projetada, Sitio Muniz, Bairro Novo, na cidade de Lucena - PB.

#### 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO E PRAZO DE ENTREGA

Lote: / Quadra:	31 / 10
Área privativa (m <sup>2</sup> )	200,00m <sup>2</sup>
Descrição do imóvel:	medindo 10,00 (Dez metros) de largura na frente e 10,00 (Dez metros) de largura nos fundos, por 20,00 (Vinte metros) de comprimento do lado direito e 20,00 (Vinte metros) de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a RUA PROJETADA VL 11, lado direito com LOTE 30, lado esquerdo com LOTE 32 e nos fundos com LOTE 06
Registro do loteamento:	Fls. 59v, do livro 2-I, N <sup>o</sup> de ordem AV-1 em 13 de agosto de 2012.
Matrícula do imóvel:	3315
Identificação em cartório:	SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL "JOSELIO PAULO NETO" COMARCA DE LUCENA-PB.

#### 5. PREÇO E CONDIÇÕES

PREÇO TOTAL:	51.400,00
FORMA DE PAGAMENTO:	Através de 1 intercalada P/ o 12 <sup>o</sup> mês e mais <u>120 PRESTACOES/ notas promissórias, sendo 12X R\$ 200,00 12X R\$ 250,00, 12x R\$ 300,00 12x R\$ 350,00 12x R\$ 400,00 12x R\$ 450,00 12x R\$ 500,00 12x R\$ 550,00 12x R\$ 600,00 12x R\$ 600,00</u>
ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E PERÍODO DE APLICAÇÃO:	06 % ANUAL

#### 6. - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

Nos termos do Art. 32-A, da Lei n<sup>o</sup> 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (texto alterado pela Lei n<sup>o</sup> 13.786, de 27 de dezembro de 2018), na hipótese de desfazimento do contrato em caso de **resolução contratual** por fato imputado ao PROMITENTE COMPRADOR, deverão ser **restituídos** os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **sendo descontados** os valores pagos referentes aos seguintes itens:

- os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, no percentual equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição a PROMITENTE VENDEDORA;
- o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, no percentual

*[Handwritten signature]*



de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

c) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo PROMITENTE COMPRADOR;

d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

e) a comissão de corretagem, no valor acima expressamente indicado.

<b>PRAZO PARA PAGAMENTO DA RESTITUIÇÃO:</b>	No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras.
---	---

<b>FORMA DE PAGAMENTO DO VALOR DA RESTITUIÇÃO:</b>	PARCELADO
--	-----------

Manifesto ciência expressa quanto à integralidade do teor disposto no item 6 do presente quadro-resumo, relativo às consequências do desfazimento do presente contrato:

Luciana Fernanda Rufino da Costa  
PROMITENTE COMPRADOR  
CPF nº 103.630.444-26

#### 7 - DIREITO DE ARREPENDIMENTO

Na hipótese de celebração de contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial, é facultado ao PROMITENTE COMPRADOR o exercício do direito de arrependimento, no prazo improrrogável de 7 (sete) dias, nos termos previstos pelo art. 49 da Lei nº 8.078/90.

João Pessoa, 21 de 02 de 2022.

Luciana Fernanda Rufino da Costa  
PROMITENTE COMPRADOR da Costa

Wendelina L. C. F. L.  
PROMITENTE VENDEDORA

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Testemunha 1

\_\_\_\_\_  
Testemunha 2

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO N° 271

LOTES 31 / QUADRA 10

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, as partes, infra qualificadas, doravante denominadas **PROMITENTE VENDEDORA: Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.**, sociedade empresária de direito privado, inscrita sob o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ n° 02.147.572/0001-23, estabelecida na Rua Eugênio S. Falcão, s/n, Ponta de Lucena - Lucena - PB, tendo escritório na Av. Presidente Epitácio Pessoa, n° 689, Torre, João Pessoa- PB, neste ato representado pelo Sócio Gerente a Sr. HERMELINDA LISBOA DE CARVALHO FALCÃO, portadora do Cadastro de Pessoa Física - CPF n° 468.623.904-49, residente e domiciliado nesta capital, e de outra banda, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR: o (a) Sr. (a) LUCIA FERNANDA RUFINO DA COSTA**, Brasileira, Solteira, Vendedora, portador (a) do CPF n.º 103.630.444-26 e RG n.º 3775905 SSP PB, residente e domiciliado à Rua: Júlio Cirilo da Silva, N° 165 - MANGABEIRA - JOÃO PESSOA(PB), têm entre si, por justo e combinado, a promessa de compra e venda do imóvel abaixo especificado e individualizado, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas, as quais declaram conhecer em sua plenitude, sendo adequadas e claras, e, ainda, contendo todas informações necessárias ao bom e fiel cumprimento do presente negócio, acatando-as em seu inteiro teor nas condições a seguir expostas.

### DO OBJETO DO CONTRATO

#### CLÁUSULA PRIMEIRA:

O objeto do presente compromisso de compra e venda é a aquisição, a prazo, por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR, 1(Um ) Lote de terreno próprio sob o n° 31 da Quadra 10**, respectivamente, sendo considerado(s), coisa(s) certa(s) e determinada(s), "ad corpus", situado(s) no Loteamento Novo Millenium IV, localizado em Lucena-PB, o lote 31 da quadra 10 medindo 10,00 (Dez metros) de largura na frente e 10,00 (Dez metros) de largura nos fundos, por 20,00 (Vinte metros) de comprimento do lado direito e 20,00 (Vinte metros) de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a RUA PROJETADA VL 11, lado direito com LOTE 30, lado esquerdo com LOTE 32 e nos fundos com LOTE 06; , em área onde o lençol freático esta sujeito a elevação em períodos chuvosos, aprovado pela Prefeitura Municipal de Lucena - PB, registrado no Cartório de Registro de Imóveis Dr. Josélio Paulo Neto, da Comarca de Lucena-PB, sob o Número da matrícula n° 3315, do Livro 2-I, fls 59v em 31/08/2012 sob denominação de "LOTEAMENTO NOVO MILLENIUM IV".

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

O(s) lote(s) objeto(s) do presente contrato é (são) considerado(s) **coisa(s) certa(s) e discriminada(s)**, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, tratando-se, pois, de um compromisso de compra e venda "ad corpus", consoante art. 500, §3º do Código Civil.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que analisou o bem imóvel objeto do presente contrato, quais seja o(s) Lote(s), **31**, tendo plena consciência de todas as suas características, localizado em área litorânea, onde o lençol freático esta sujeito a elevação em períodos chuvosos, não havendo nada o que reclamar.



## CLÁUSULA SEGUNDA

O presente contrato é celebrado entre as partes que acordam ser irrevogável, não cabendo em nenhum período após a assinatura a sua denúncia unilateral, consoante os ditames do art. 25 da Lei 6.766 de 1979. Sendo, portanto, expressamente vedada a rescisão unilateral, ou seja, não é passível do direito de arrependimento.

## DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

### CLÁUSULA TERCEIRA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a pagar à **PROMITENTE VENDEDORA** a importância de R\$51.400,00 (Cinquenta e Um Mil, Quatrocentos reais).

### CLÁUSULA QUARTA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a pagar o montante **total de R\$ 51.400,00** da seguinte forma: R\$ 51.400,00 (Cinquenta e Um Mil, Quatrocentos reais) referente ao Lote 31 da quadra 10; perfazendo o **TOTAL**, o valor de R\$51.400,00 (Cinquenta e Um Mil, Quatrocentos reais) nas seguintes condições: **R\$ 51.400,00 (CINQUENTA E UM MIL E QUATROCENTOS REAIS)** nas seguintes condições: **Através de 1 intercalada P/ o 12º mês e mais 120 PRESTACOES/ notas promissórias, sendo 12X R\$ 200,00 12X R\$ 250,00, 12x R\$ 300,00 12x R\$ 350,00 12x R\$ 400,00 12x R\$ 450,00 12x R\$ 500,00 12x R\$ 550,00 12x R\$ 600,00 12x R\$ 600,00** em caráter pró-solvente devidamente assinadas em favor da **COMPROMENTE Vendedora**, vencíveis, a primeira no dia 20/04/2022 e demais sucessivas e interruptas. Pagamento até o vencimento, desconto de R\$ 20,00 reais na parcela.

### PARAGRAFO PRIMEIRO

O não pagamento (atraso) de duas (02) parcelas consecutivas ou não o desconto de R\$ 20,00 (vinte reais) no boleto fica automaticamente cancelado.

### PARÁGRAFO SEGUNDO

Pactum as partes que as parcelas serão reajustáveis monetariamente, a cada período de 12 (doze) meses, mensal e cumulativamente mediante a aplicação de uma correção 06% anual.

### PARÁGRAFO TERCEIRO

Na hipótese de proibição do uso do índice especificado na cláusula quarta, parágrafo primeiro, bem como no caso de mudança no programa de estabilização econômica do país, será aplicado qualquer outro índice oficial indicado por lei que venha a substituí-lo, sendo expressamente vedada qualquer aplicação de índice negativo.

### PARÁGRAFO QUARTO

Na hipótese do parágrafo imediatamente anterior, caso não seja especificado por lei novo índice a ser aplicado ou caso haja vários índices disponíveis, deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** comparecer ao escritório da **PROMITENTE VENDEDORA** no prazo de 15 dias, a contar do primeiro dia útil após a mudança do plano econômico, sob pena de ter como aceito o índice escolhido e aplicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**. Na hipótese de impossibilidade de comparecimento, deverá ser comunicado a **PROMITENTE VENDEDORA**, através de carta com AR, para que haja prorrogação do prazo por igual período, sob pena de acatamento do índice escolhido.

### CLÁUSULA QUINTA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá resgatar antecipadamente todas as parcelas vincendas, gozando do desconto mínimo de 2% (dois por cento) ou outro melhor, ajustado no momento do resgate conforme acordado entre as partes.

h m e n



#### CLÁUSULA SEXTA

No caso de atraso no que tange ao adimplemento das parcelas ajustadas na cláusula quarta o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** arcará com a cláusula penal moratória (multa) no valor de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além do valor principal e da correção monetária conforme IGPM/FGV.

---

#### DA RESERVA DE DOMÍNIO

---

#### CLÁUSULA SÉTIMA

A **PROMITENTE VENDEDORA** reserva para si o direito de propriedade do bem imóvel até que sejam integralmente adimplidas todas as prestações, ou seja, até que o preço seja integralmente pago, bem como as demais obrigações contratuais pactuadas entre os contratantes.

---

#### DA POSSE

---

#### CLÁUSULA OITAVA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitido na posse, a título precário, desde logo, do(s) lote(s) ora prometido(s) em venda, reconhecendo, porém, o domínio e propriedade da **PROMITENTE VENDEDORA** sobre o(s) lote(s), até que seja(m) outorgada(s) a(s) escritura(s) definitiva(s) de compra e venda e o registro, sendo certo que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** só poderá fazer benfeitorias ou construir com a quitação de no mínimo 20% (vinte por cento) do total do contrato; fica terminantemente proibida a construção de casa de taipa.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

No que tange as obrigações impostas à **PROMITENTE VENDEDORA**, poderão ser prorrogadas nas hipóteses de caso fortuito ou força maior pelo período concedido originariamente, a partir do momento da cessação, não havendo que ser cobrada nenhuma multa, nem quaisquer penalidades.

#### CLÁUSULA NONA

Deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, antes de qualquer construção e execução de qualquer benfeitoria e/ou acessões no(s) lote(s) objeto(s) deste contrato, ouvir a **PROMITENTE VENDEDORA** sobre a exata localização do(s) seu(s) lote(s), não se responsabilizando esta em caso de inobservância da consulta de localização, pelos erros ou enganos dos construtores quanto à perfeita posição e dimensão do terreno, mesmo que a construção ocorra depois da escritura definitiva.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara desde já conhecer, saber e aceitar que as obras de conclusão de arruamento, pavimentação, eletrificação, rede de abastecimento de água e demais obras de infraestrutura contidas no Memorial Descritivo que passa a integrar o presente contrato na qualidade de ANEXO I, terão prazo de conclusão e entrega, inicialmente previsto para 48 (quarenta e oito) meses a partir da assinatura do presente instrumento, podendo, entretanto, haver prorrogação automática, por mais 180 (cento e oitenta) dias úteis, caso venham a ocorrer quaisquer fatos que de forma direta e/ou indireta, contribuam para o atraso do término das obras.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O prazo final para conclusão do imóvel poderá, ainda, ser dilatado, desde que devidamente comprovado, por motivo de força maior ou casos fortuitos, nos termos do Art. 393 do Código Civil Brasileiro, entendendo-se como tal exemplificado, mas, não exclusivamente:

- a) greves parciais ou gerais dos trabalhadores da indústria de construção civil ou dos fornecedores de materiais;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) chuvas prolongadas que impeçam ou dificulte a execução de etapas importantes da obra;



d) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias dos serviços públicos;

e) - eventuais embargos da obra, não resultante de incúria ou erro dos PARCEIROS;

f) - reforma econômica ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção civil.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Se em razão da inobservância da cláusula nona o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** construir em local diverso do(s) seu(s) lote(s) será responsabilizado e deverá ressarcir possíveis prejuízos causados, não cabendo quaisquer espécies de responsabilização, tampouco, de indenização pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que se dispõe a identificar a exata localização dos lotes objeto do contrato.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Para qualquer construção no imóvel objeto deste Contrato, caso necessário aprovação da Prefeitura ou de quaisquer outros órgãos público, deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obtê-la; se houverem outras possíveis exigências legais ou contratuais serão de inteira responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, cabendo ao mesmo o pagamento de qualquer multa ou cominação pelo descumprimento.

### DOS TRIBUTOS

---

#### CLÁUSULA DÉCIMA

Todos os impostos, taxas, contribuições existentes ou quaisquer tributos que venham recair sobre o(s) lote(s) ora prometido(s) em venda, ou quaisquer despesas a ele(s) referente(s), correrão desta data em diante, por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que se compromete a pagá-los em dia, mesmo que sejam lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** ou de terceiros.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

Caso sejam lançados quaisquer tributos referentes à área superior ao(s) lote(s) prometidos em venda, deverá ser feito ajuste para que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** apenas pague a fração referente ao seu lote.

### DA CESSÃO CONTRATUAL

---

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Fica assegurado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o direito de cessão do presente contrato, desde que feita com prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA** ou a quem esta delegar poderes para tal fim. Pagará o atual **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na ocasião da transferência a taxa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do total do(s) lote(s) de terreno(s), usando como base o preço da tabela vigente da **PROMITENTE VENDEDORA**, já que diferentemente do valor a princípio pactuado nesse contrato pode ter sido objeto de valorização quando no momento da cessão contratual.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA



É facultada a cessão contratual pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, para terceiros, desde que, seja comunicado a **PROMITENTE VENDEDORA** com antecedência de 30 (trinta) dias e seja previamente aprovado o cadastro dos cessionários e expressamente autorizada por esta.

### DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

---

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Os ora contratantes, no uso da liberdade contratual e da livre iniciativa, que lhes asseguram o Artigo 1º, inciso IV, Artigo 5º inciso XXXVI e do Artigo 170, todos da Constituição da República Federativa do Brasil, declaram e reconhecem que os critérios de correção monetária,



periodicidade do reajustamento, atualização das obrigações e o direito a antecipação e amortização antecipada parcial ou total do saldo devedor, ajustados por este contrato, estão sendo pactuados em um momento político, social e econômico de pretensão à declarada "estabilidade da economia nacional" inclusive e, especialmente, com vistas à estabilização dos preços dos insumos utilizados pela indústria da construção civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

Se, por qualquer motivo, na vigência deste contrato, não ocorrer a efetiva estabilidade de preços e da economia, como um todo, será necessário revisar e atualizar o preço deste contrato, referente às parcelas vincendas e do saldo devedor deste contrato, objetivando restabelecer-se o almejado equilíbrio econômico e financeiro contratual, de modo a evitar-se locupletamento ilícito de uma das partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

A PROMITENTE VENDEDORA e o PROMITENTE COMPRADOR (A,ES) pactuaram a regra de reajustamento monetário e de revisão de preços porque reconhecem, e por isso, se obrigam expressamente:

### **DA MORA E INADIMPLEMENTO**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço sujeitará o PROMITENTE COMPRADOR(A,ES) a pagar à PROMITENTE VENDEDORA:

- a) O valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo indexador eleito conforme a cláusula oitava deste contrato, acrescida da variação "pro-rata" entre o dia do vencimento e o dia do mês em que fizer o pagamento;
- b) Juros de mora de 1% ao mês, calculado sobre o valor do débito corrigido monetariamente de acordo com o índice nacional da construção civil, ou, em substituição, o índice adotado pelos agentes do sistema financeiro de habitação para financiamento de empreendimentos imobiliários equivalentes ao do presente contrato, desde a data do vencimento e até o efetivo pagamento
- c) Multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da dívida reajustada monetariamente, conforme item b desta cláusula e honorários de advogado na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o débito, de acordo com a legislação vigente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

As sanções serão automaticamente aplicadas tão só e pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, sem dependência de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo das cominações do presente contrato, entendido que o recebimento de parcelas em atraso, pela PROMITENTE VENDEDORA, de preposto, de banco ou procurador, não constituirá novação ou renúncia das estipulações e garantias previstas.

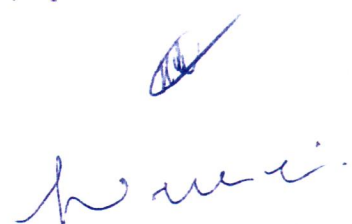
#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

A falta de pagamento de 03 (três) parcelas do preço de vencimentos mensais e consecutivos, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará automática resolução da presente promessa de compra e venda, conforme dispõe o art. 127, parágrafo único, do Código Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

O PROMITENTE COMPRADOR(A,ES) fica de logo ciente de que, havendo rescisão contratual decorrente da inadimplência total ou parcial das parcelas previstas nas cláusulas terceira e quarta deste contrato, lhe serão restituídos os valores pagos, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, com as deduções das quantias referentes aos seguintes itens:

- a) Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, no percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será



- contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR até sua restituição à PROMITENTE VENDEDORA;
- b) O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, no percentual de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;
  - c) Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo PROMITENTE COMPRADOR;
  - d) Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão, além das despesas com promoção de publicidade, despesas com administração e cobrança (advogado/cartório de protesto/custas judiciais);
  - e) A comissão de corretagem, especificada no quadro-resumo supra.

#### **CLÁUSULA VIGÉSSIMA**

O pagamento da restituição (caso haja valor remanescente) ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

- a) Em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;
- b) Em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

#### **CLÁUSULA VIGÉSSIMA PRIMEIRA**

No caso de o valor pago pelo PROMITENTE COMPRADOR não ser suficiente para ressarcimento dos custos contratuais referidos, a PROMITENTE VENDEDORA poderá cobrar a complementação do reembolso dos referidos custos, desde que a PROMITENTE VENDEDORA comprove os valores efetivamente pagos, objeto do negócio realizado.

#### **CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEGUNDA**

Constituem-se, ainda, em causas para resolução, de pleno direito do presente contrato:

- a) A existência de execução ou qualquer procedimento individual contra PROMITENTE COMPRADOR(A,ES), que venha a afetar os direitos e ou obrigações inerentes a este contrato, ou que tenha repercussão no seu patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estipuladas;
- b) A cessão, por qualquer motivo, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem a indispensável e prévia anuência do PROMITENTE VENDEDORA, por escrito.

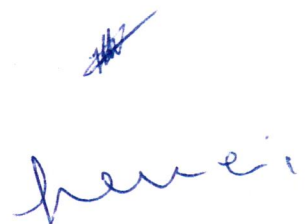
#### **CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA**

Rescindido o presente contrato e procedido em consequência o cancelamento da venda, inclusive nos órgãos competentes, fica, ainda, o (s) PROMITENTE COMPRADOR(A,ES), expressamente obrigado (s):

- a) A restituir(em) imediatamente o imóvel e a imediata reintegração de posse a PROMITENTE VENDEDORA (CC, art. 505);
- b) As benfeitorias e/ou acessões realizadas no imóvel serão mensuradas por dois corretores avaliadores contratados pela PROMITENTE VENDEDORA, devendo estes serem remunerados pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, caso contrário, que seja descontada a respectiva remuneração no momento da resolução contratual;

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

Ciente o PROMITENTE COMPRADOR (A,ES) de que a resolução contratual verificar-se-á automaticamente, quando do término do prazo da medida premonitória prevista pelo Decreto





Lei 745/69, uma vez que a natureza da decisão que vier a reconhecer a resolução contratual é simplesmente declaratória, a retenção da unidade autônoma pelo PROMITENTE COMPRADOR(A,ES) no período compreendido entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração do PROMITENTE VENDEDORA na posse da unidade autônoma objeto deste contrato, sujeitará o PROMITENTE COMPRADOR(A,ES) ao pagamento a título de pena compensatória pela ocupação indevida, a quantia diária em reais, à época, equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor atualizado do contrato, até a efetiva reintegração do PROMITENTE VENDEDORA, na posse do imóvel.

## DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA

Será constituído em mora o PROMISSÁRIO COMPRADOR, através de interpelação judicial ou extrajudicial feita pela PROMITENTE VENDEDORA, caso aquele se torne inadimplente de quaisquer parcelas ou obrigações, sendo considerado resolvido o contrato após 30 dias da constituição em mora do devedor, consoante art. 14 do Decreto Lei 58/37.

### PARÁGRAFO ÚNICO

Constituído em mora o PROMISSÁRIO COMPRADOR, a PROMITENTE VENDEDORA terá a possibilidade após os 30 dias da notificação da mora de promover a reintegração de posse, e/ou resolução contratual independentemente de novas comunicações, nos termos do presente contrato, bem como por acordo.

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUARTA

Infringida pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR quaisquer das cláusulas do presente contrato, e, especialmente, em caso de atraso de pagamento das parcelas (cláusula quarta) ou de falta de pagamento de impostos, taxas, contribuições e tributos em geral referentes ao(s) lote(s) citado(s) neste contrato (cláusula décima), a PROMITENTE VENDEDORA constituirá em mora o PROMISSÁRIO COMPRADOR e terá opção de exigir o cumprimento das obrigações, e/ou promover a resolução deste contrato no prazo de 30 dias.

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUINTA

Também será resolvido o presente contrato, com atraso de pagamento superior a 3 meses, determinando-se, imediata resolução consoante disposições do decreto lei N° 6.766/79, art.26, V.

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEXTA

O não cumprimento do estipulado nas cláusulas anteriores resultará em resolução plena e imediata do presente contrato, caracterizando o esbulho que sujeitará o PROMISSÁRIO COMPRADOR a ação de reintegração de posse, prevista no artigo 926 e seguintes do código de processo civil, aqui expressamente aceita como meio idôneo; ficando sujeito o PROMISSÁRIO COMPRADOR a protesto em cartório, inclusão em SPC e SERASA, como também nas custas processuais, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa e honorários advocatícios, este na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA SÉTIMA

Conforme acordado entre as partes contratantes, intorma-se desde já que em razão de futuro inadimplemento, relativo ou absoluto do presente contrato, poderão ser geradas notificações com os dados da obrigação inadimplida que serão remetidas ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, bem como ao seu CÔNJUGE, independentemente deste figurar como contratante, tendo o escopo de simplesmente informar, evitando maiores prejuízos, e buscando agir com transparência, lealdade, equilíbrio e harmonia recíproca.

### PARÁGRAFO ÚNICO

O PROMISSÁRIO COMRADOR, consente, desde já, que as devidas notificações sejam enviadas ao seu cônjuge, independentemente de figurar como contratante, não caracterizando tal fato em quaisquer espécies de violação ao direito da personalidade.

## DA ESCRITURA E DO REGISTRO

### CLÁUSULA VIGÉSSIMA OITAVA

Após o pagamento do preço ora ajustado, bem como o cumprimento de todas as demais obrigações aqui pactuadas o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se dentro de 90 (noventa) dias contados da data do pagamento da última prestação e recebimento efetivo de todos os valores devidos à **PROMITENTE VENDEDORA**, processar na Prefeitura e demais Repartições e Cartórios de Registros Públicos, para ser lavrada e assinada a escritura definitiva e registro, correndo por sua conta (**PROMISSÁRIO COMPRADOR**) o imposto de transmissão, as provas de quitação de todos os tributos relativos ao período de vigência do presente contrato, além de todas as despesas de escritura, bem como quaisquer outros tributos e custos, inclusive, cartorários, além das demais exigências legais. Ficando acordado que a escritura definitiva e registro serão lavrados em Cartório indicado pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, bem como que os termos da mesma obedecerão à minuta-padrão fornecida.

### PARÁGRAFO ÚNICO

Para o cumprimento da cláusula supra, obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a entregar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todas as certidões e documentos exigidos pelo Poder Público, de sua responsabilidade, necessários para que seja efetivada a escrituração e registro do imóvel.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA

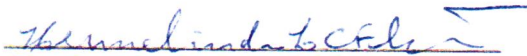
O presente instrumento obriga as partes seus herdeiros e eventuais sucessores, de acordo com o art. 29 da Lei 6.766/79 a cumprir fielmente o presente contrato, todas as cláusulas aqui especificadas, direitos e obrigações, sendo nula qualquer disposição em contrário, sob pena da **PROMITENTE VENDEDORA** não honrar com as obrigações impostas na cláusula décima nona, em especial o parágrafo único, bem como realizar a resolução contratual com suas devidas penalidades.

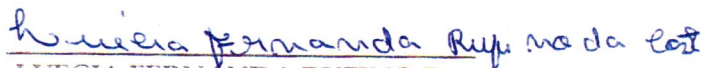
### CLÁUSULA TRIGÉSIMA

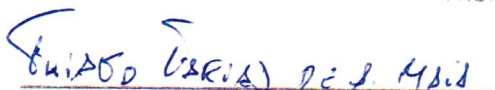
Fica eleito o Foro da Comarca de Lucena para dirimir qualquer demanda oriunda do presente, por mais privilegiado que outro se apresente, renunciando-se desde já, os domicílios das partes.

E, por estarem assim justos, declarando conhecer em sua plenitude as cláusulas adequadas e claras, com todas as informações necessárias ao bom e fiel cumprimento do presente negócio, firmam o presente contrato e assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que surta os efeitos legais.

Lucena - PB, 21 de fevereiro de 2022.

  
LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA  
Socio Gerente: HERMELINDA LISBOA DE CARVALHO FALCÃO

  
LUCIA FERNANDA RUFINO DA  
COSTA  
PROMISSÁRIO COMPRADOR

  
TESTEMUNHA 1  
CPF:

TESTEMUNHA 2  
CPF: