 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATURALEZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	02-MODELO 06																																								
	04-SEQÜENCIAL 1.035062.4	04-INSERÇÃO 1.0002.255.01.0015.0000.8																																								
	05-COMPETÊNCIA 2018 => 2022	06-PARCELAMENTO 11819202122-5																																								
07-TIPO DE DOCUMENTO Dívida Ativa - IPTU/TCR		08-EMISSÃO 06/01/2023																																								
09-CONTRIBUENTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23																																										
10-ENDERECO RUA CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE, S/N Lot CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE Quadra E Lote 03 BAIRRO INVÁLIDO - Lucena/PB - Cep: 58315-000																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Exerc</th> <th>Valor Orig</th> <th>Multa</th> <th>Juros</th> <th>Total (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018p</td> <td>367,66</td> <td>7,35</td> <td>220,60</td> <td>595,61</td> </tr> <tr> <td>2019p</td> <td>359,64</td> <td>7,19</td> <td>172,63</td> <td>539,46</td> </tr> <tr> <td>2020p</td> <td>352,27</td> <td>7,05</td> <td>126,82</td> <td>486,14</td> </tr> <tr> <td>2021p</td> <td>345,26</td> <td>6,91</td> <td>82,86</td> <td>435,03</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>329,58</td> <td>6,60</td> <td>16,50</td> <td>352,68</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Déb 1.754,41</td> <td>Mul 35,10</td> <td>Jur 619,41</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Hon 205,62</td> <td colspan="2">Tot R\$ 2.614,54</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Exerc	Valor Orig	Multa	Juros	Total (R\$)	2018p	367,66	7,35	220,60	595,61	2019p	359,64	7,19	172,63	539,46	2020p	352,27	7,05	126,82	486,14	2021p	345,26	6,91	82,86	435,03	2022	329,58	6,60	16,50	352,68	Déb 1.754,41		Mul 35,10	Jur 619,41		Hon 205,62		Tot R\$ 2.614,54		
Exerc	Valor Orig	Multa	Juros	Total (R\$)																																						
2018p	367,66	7,35	220,60	595,61																																						
2019p	359,64	7,19	172,63	539,46																																						
2020p	352,27	7,05	126,82	486,14																																						
2021p	345,26	6,91	82,86	435,03																																						
2022	329,58	6,60	16,50	352,68																																						
Déb 1.754,41		Mul 35,10	Jur 619,41																																							
Hon 205,62		Tot R\$ 2.614,54																																								
Nosso Número: 20230001228 Data de Emissão: 06/01/2023																																										
12-MENSAGENS Pagável nas agências da Caixa ou correspondente, internet opção outros.																																										
Contribuinte Operador: Autenticação Mecânica no Verso																																										

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATURALEZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	02-MODELO 06												
	04-SEQÜENCIAL 1.035062.4	04-INSERÇÃO 1.0002.255.01.0015.0000.8												
	05-COMPETÊNCIA 2018 => 2022	06-PARCELAMENTO 11819202122-5												
07-TIPO DE DOCUMENTO Dívida Ativa - IPTU/TCR		08-EMISSÃO 06/01/2023												
09-CONTRIBUENTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23														
10-ENDERECO RUA CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE, S/N Lot CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE Quadra E Lote 03 BAIRRO INVÁLIDO - Lucena/PB - Cep: 58315-000														
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>(+) IPTU</td> <td>1.022,81</td> <td>(+) T C R</td> <td>731,60</td> </tr> <tr> <td>(+) Adicio</td> <td>654,51</td> <td>(+) T S D</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>(+) Honor</td> <td>205,62</td> <td>(=) Total</td> <td>2.614,54</td> </tr> </tbody> </table> <p>Até 06/01/2023 - Valor a Pagar R\$ 2.614,54</p> 			(+) IPTU	1.022,81	(+) T C R	731,60	(+) Adicio	654,51	(+) T S D	0,00	(+) Honor	205,62	(=) Total	2.614,54
(+) IPTU	1.022,81	(+) T C R	731,60											
(+) Adicio	654,51	(+) T S D	0,00											
(+) Honor	205,62	(=) Total	2.614,54											
Atenção: Não Recaber após 06/01/2023 - Valores em Reais BaseHo 1.424,83 Mul 28,50 Jur 602,91 => 2.056,24														
Nosso Número: 20230001228 Emissão: 06/01/2023														
Prefeitura Operador: Autenticação Mecânica no Verso														
81620000026-2 14542454202-8 30106202300-9 01228000000-6														
														



02.147.572/0001-23  
Lucena Empreendimentos e Construções LTDA  
Rua Eugenio de Sousa Falcão, s/n  
Ponta de Lucena CEP 58315-000  
Lucena Paraíba

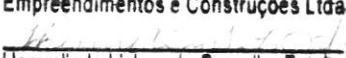
### AUTORIZAÇÃO PARA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA

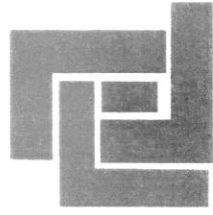
Faz saber ao Cartório de Registro de Imóveis de Lucena/PB, que **LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o Nº 02.147.572/0001-23, situada na AV: Epitácio Pessoa, Nº689, Torre, João Pessoa/PB, neste ato, representada por sua sócia, Sra. **HERMELINDA LISBOA DE CARVALHO FALCÃO, brasileira, viúva, empresária, inscrito no CPF sob o Nº 468.623.904-49**, AUTORIZA ESCRITURAR em nome de **DIVINA TOMAZ DUARTE, brasileira, viúva, pedagoga, inscrito no CPF: 342.753.046-91 e no RG: 1189461 SSP MG, residente e domiciliado a Rua: Dr. Francisco Sarmiento Meira, Nº 49 – (AP 203) – Bessa – JOÃO PESSOA (PB).**, o objeto do Instrumento de Promessa de Compra e Venda da unidade imobiliária autônoma constituída pelo lote de nº **03** Quadra **E** do empreendimento **OÁSIS DO MAR RESIDENCE PRIVÊ**, localizado na PB 025 em Lucena/PB, **unidade lote nº 03 da Quadra E** está composta por **15,00** de frente; **15,00m** de fundos; **30,00m** de comprimento do lado direito; **30,00m** de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a **Via Local 01**, lado direito com o **Lote 04**, lado esquerdo com o **Lote 02**, fundos com **Lote 22**, com uma área privativa de aproximada de **450,00 m²**.

Esta autorização somente tem validade quando apresentada a via original.

Lucena (PB), 08 de agosto de 2022.

LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

LUCENA  
Empreendimentos e Construções Ltda  
  
Hermelinda Lisboa de Carvalho Falcão  
Diretora Presidente



# 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

### CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVÊ

NOME: DIVINA TOMAZ DUARTE

QUADRA: E

LOTE(S): 03

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

Contrato Nº: 533  
Lote(s): e 03 da quadra E / Quadra(s): E

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
Telefones(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	DIVINA TOMAZ DUARTE				
Endereço	Rua: Dr. Francisco Sarmento Meira, Nº 49 - AP 203 - BESSA - JOÃO PESSOA (PB)				
CEP	58035-420	Nacionalidade	Brasileira	Estado civil	Viúva
Profissão	Pedagoga	CPF/CNPJ	342.753.046-91	RG	1189461 SSP MG
Telefone(s)	99936-0833, 99691-6562	E-mail (s)	tcafe.jp@gmail.com		

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento:	CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVÊ
Destinação:	Unidade Imobiliária destinada a uso RESIDENCIAL.
Localização:	PB 025, na cidade de Lucena - PB.

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

Lote: / Quadra:	03 / E
Área privativa (m <sup>2</sup> )	450,00m <sup>2</sup>
Descrição do imóvel:	medindo 15,00 (Quinze metros) de largura na frente e 15,00 (Quinze metros) de largura nos fundos, por 30,00 (Trinta metros) de comprimento do lado direito e 30,00 (Trinta metros) de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a VL 01, lado direito com LOTE 04, lado esquerdo com LOTE 03 e nos fundos com LOTE 22
Registro do loteamento:	Fls. 114, do livro 2-A, N° de ordem: AV-2, em 18 de janeiro de 2008.
Matrícula do imóvel:	227
Identificação em cartório:	SERVIÇO NOTORIAL E REGISTRAL "JOSELIO PAULO NETO" COMARCA DE LUCENA-PB.

#### 5. PREÇO E CONDIÇÕES

PREÇO TOTAL:	40.000,00
FORMA DE PAGAMENTO:	Através de 01 PRESTAÇÃO notas promissórias, sendo 01X R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS) à vista no ato.
ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E PERÍODO DE APLICAÇÃO:	06 % ANUAL

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

Nos termos do Art. 32-A, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (texto alterado pela Lei nº 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 de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;
- 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:*

*Diana Tomaz Duarte*  
PROMITENTE COMPRADOR  
CPF nº 342.753.046-91

#### **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, *10* de *Agosto* de 2022.

*Diana Tomaz Duarte*  
PROMITENTE COMPRADOR

*Isabelina L. C. de S.*  
PROMITENTE VENDEDORA

Testemunhas:

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

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

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

CONTRATO Nº 533

LOTES 03 / QUADRA E

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 nº 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, nº 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 nº 468.623.904-49, residente e domiciliado nesta capital, e de outra banda, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR: o (a) Sr. (a) DIVINA TOMAZ DUARTE**, brasileira, viúva, pedagoga, portador (a) do CPF nº 342.753.046-91 e RG nº 1189461 SSP MG, residente e domiciliado à Rua: Dr. Francisco Sarmiento Meira, Nº 49 - AP 203 - BESSA - 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 nº 03 Quadra E**, respectivamente, sendo considerado(s), coisa(s) certa(s) e determinada(s), "ad corpus", situado(s) no Condomínio Oasis do Mar Residence Privê localizado em Lucena-PB, o lote 03 da quadra E medindo 15,00 (Quinze metros) de largura na frente e 15,00 (Quinze metros) de largura nos fundos, por 30,00 (Trinta metros) de comprimento do lado direito e 30,00 (Trinta metros) de comprimento do lado esquerdo, limitando-se pela frente com a VL 01, lado direito com LOTE 04, lado esquerdo com LOTE 03 e nos fundos com LOTE 22; , 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 nº 227, do Livro 2-A, fls 114 em 18/01/2008 sob denominação de "CONDOMÍNIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVÊ".

#### 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), 03, 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\$40.000,00 (Quarenta Mil reais).

### CLÁUSULA QUARTA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a pagar o montante total de R\$ 40.000,00 da seguinte forma: R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil reais) referente ao Lote 03 da quadra E; perfazendo o TOTAL, o valor de R\$40.000,00 (Quarenta Mil reais) nas seguintes condições: R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS) nas seguintes condições: Através de 01 PRESTAÇÃO notas promissórias, sendo 01X R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS) à vista no ato, em caráter pró-solvente devidamente assinadas em favor da **COMPROMENTE Vendedora**, vencíveis, com o pagamento para o dia 10/08/2022.

### 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

Pactuam as partes que as parcelas serão reajustáveis monetariamente, a cada período de 12 (doze) meses, mensal e cumulativamente mediante a aplicação da correção de 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.

### 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 de 06% anual.



## 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 PRIMIRA**

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 propor 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 Nº 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, informa-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**

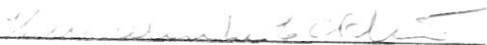
O presente instrumento obriga as partes seus herdeiros e eventuais sucessores, de acordo com o art. 29 da Lei 6.766/79 a cumprir fielmente o presente contrato, todas as cláusulas aqui especificadas, direitos e obrigações, sendo nula qualquer disposição em contrário, sob pena da **PROMITENTE VENDEDORA** 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, 10 de agosto de 2022.

  
LUCENA EMPREENDIMENTOS E  
CONSTRUÇÕES LTDA  
Sócio Gerente: HERMELINDA LISBOA DE  
CARVALHO FALCAO

  
DIVINA TOMAZ DUARTE  
PROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHA 1  
CPF:

TESTEMUNHA 2  
CPF:

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO  
GERAL

MG-1.189.461

DATA DE  
EXPEDIÇÃO

03/0

NOME

DIVINA TOMAZ DUARTE

FILIAÇÃO

EURICO EMILIO TOMAZ  
CECILIA DA ROCHA TOMAZ

NATURALIDADE

RAPOSOS-MG

DOC. ORIGEM CAS. LV-15B FL-235

RAPOSOS-MG

CPF 342753046-91

DATA DE NASCIMENTO

23/10/1956

LETÍCIA ALESSI MACHADO ROGÉDO  
ASSINATURA DO DIRETOR

PIC-2205

2.VIA

LEI N° 7.116 DE 29/08/83

VALIDA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS  
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



POLEGAR DIREITO



*Divina Lorrain Duarte*

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDO





033-7

## RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento					Vencimento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO SANTANDER					12/08/2022
Beneficiário					Agência / Cod. Beneficiário
RESIDENCIAL VERNON - 35.657.861/0001-21 R DR FRANCISCO SARMENTO MEIRA, 49 - BESSA - CEP: 58035-420 - JOAO PESSOA - PB					1592 / 000008662
Data do Documento	No. do Documento	Especie doc	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
08/08/2022	080820220006	DM	Não	08/08/2022	000000000163
Uso do Banco	Carteira	Especie Moeda	Quantidade	(x) Valor	(*) Valor do Documento
	Rápida com Registro	REAL	1		205,00
Mensagem / Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)					(-) Descontos/Abatimento
MULTA APOS 13/08/2022 R\$ 4,10 COMISSAO PERMANENCIA AO DIA R\$ 0,06 BOLETO REFERENTE AO MES DE JULHO 2022. OS TITULOS NAO PAGOS DENTRO DE 60 DIAS IRAM A PROTESTO. SENHOR CONDOMINIO NAO E PERMITIDO UTILIZAR A GARAGEM E AREAS COMUNS COMO DEPOSITO. SUJEITO A MULTA. MANTENHAM AS AREAS COMUNS LIMPAS. CASO SUJEM FAVOR PROVIDENCIAR A LIMPEZA. CASO NAO SEJA REALIZADA A LIMPEZA O CONDOMINIO SERA MULTADO SEM PREVIO AVISO. TAXA CONDOMINIAL DE JULHO 2022 R\$150,00 + R\$ 55,00 TAXA EXTRA.					(+) Mora/Multa
					(*) Valor Cobrado

Pagador	DIVINA TOMAZ DUARTE - 000034275304691 DR FRANCISCO SARMENTO MEIRA 49 APT 203 JOAO PESSOA / PB - 58035-420
Beneficiário Final	
Autenticação Mecânica	



033-7

03399.00086.66200.000009.00016.301012.1.90750000020500

Local de Pagamento					Vencimento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO SANTANDER					12/08/2022
Beneficiário					Agência / Cod. Beneficiário
RESIDENCIAL VERNON - 35.657.861/0001-21 R DR FRANCISCO SARMENTO MEIRA, 49 - BESSA - CEP: 58035-420 - JOAO PESSOA - PB					1592 / 000008662
Data do Documento	No. do Documento	Especie doc	Aceite	Data Processamento	Nosso Número
08/08/2022	080820220006	DM	Não	08/08/2022	000000000163
Uso do Banco	Carteira	Especie Moeda	Quantidade	(x) Valor	(*) Valor do Documento
	Rápida com Registro	REAL	1		205,00
Mensagem / Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)					(-) Descontos/Abatimento
MULTA APOS 13/08/2022 R\$ 4,10 COMISSAO PERMANENCIA AO DIA R\$ 0,06 BOLETO REFERENTE AO MES DE JULHO 2022. OS TITULOS NAO PAGOS DENTRO DE 60 DIAS IRAM A PROTESTO. SENHOR CONDOMINIO NAO E PERMITIDO UTILIZAR A GARAGEM E AREAS COMUNS COMO DEPOSITO. SUJEITO A MULTA. MANTENHAM AS AREAS COMUNS LIMPAS. CASO SUJEM FAVOR PROVIDENCIAR A LIMPEZA. CASO NAO SEJA REALIZADA A LIMPEZA O CONDOMINIO SERA MULTADO SEM PREVIO AVISO. TAXA CONDOMINIAL DE JULHO 2022 R\$150,00 + R\$ 55,00 TAXA EXTRA.					(+) Mora/Multa
					(*) Valor Cobrado

Pagador	DIVINA TOMAZ DUARTE - 000034275304691 DR FRANCISCO SARMENTO MEIRA 49 APT 203 JOAO PESSOA / PB - 58035-420
Beneficiário Final	



Autenticação Mecânica