

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATURALEZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	06		
	12-REFERENCIAL 1.038725.0	14-INSERÇÃO 1.0001.436.01.0015.0000.9		
	15-COMPETENCIA 2018 => 2022	16-PARCELAMENTO 11819202122-5		
17-TIPO DE DOCUMENTO Divida Ativa - IPTU/TCR		18-EMISSÃO 06/01/2023		
19-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23				
20-ENDEREÇO RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 10 Lote L-03 BAIRRO NOVO - Lucena/PB - Cep: 58315-000				
Exerc	Valor Orig	Multa	Juros	Total (R\$)
2018p	162,99	3,26	97,79	264,04
2019p	155,12	3,10	74,46	232,68
2020p	285,01	5,70	102,60	393,31
2021p	277,99	5,56	66,72	350,27
2022	176,28	3,52	10,12	189,92
Deb 1.057,39 Mul 21,14 Jur 351,69 Hon 124,03 Tot R\$ 1.554,25				
Nosso Número: 20230001237 Data de Emissão: 06/01/2023				
21-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	06
	12-REFERENCIAL 1.038725.0	14-INSERÇÃO 1.0001.436.01.0015.0000.9
	15-COMPETENCIA 2018 => 2022	16-PARCELAMENTO 11819202122-5
17-TIPO DE DOCUMENTO Divida Ativa - IPTU/TCR		18-EMISSÃO 06/01/2023
19-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23		
20-ENDEREÇO RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 10 Lote L-03 BAIRRO NOVO - Lucena/PB - Cep: 58315-000		
(+)	IPTU	411,83 (+) T C R 645,56
(+)	Adicio	372,83 (+) T S D 0,00
(+)	Honor	124,03 (=) Total 1.554,25
Até 06/01/2023 - Valor a Pagar R\$ 1.554,25		
		
Atenção: Não Recaber após 06/01/2023 - Valores em Reais BaseHo 881,11 Mul 17,62 Jur 341,57 => 1.240,30		
Nosso Número: 20230001237 Emissão: 06/01/2023		
Prefeitura Operador: Autenticação Mecânica no Verso		

8163000015-4 54252454202-5 30106202300-9 01237000000-7



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Contrato N°: 260

Lote (s) 03 / Quadra(s) 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 apresentada pelo Sócio Gerente o Sr. JOSE ONILDO DE CARVALHO FALCÃO NETO portador do Cadastro de Pessoa Física - CPF n° 064.746.064-52, residente e domiciliado nesta capital, e de outra banda, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR: o (a) Sr. (a) KAENNEDY DO NASIMENTO PEREIRA BRASILEIRO**, brasileiro, casado, balconista, portador (a) do CPF n.º 064.903.864-96 e RG n.º 3274000 SSP PB, residente e domiciliado à Rua: O Guarani - BOA VISTA - SANTA RITA (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**, de **1(Um) Lote de terreno próprio sob o n° e 03 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 03 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 10, lado direito com LOTE 02, lado esquerdo com LOTE 04 e nos fundos com LOTE 34; , 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 DA COMARCA DE LUCENA "JOSELIO PAULO NETO" Matr. 20.739 Folha 52 V Livro 2-CR ordem R-1 de 29/06/04 sob denominação de LOTEAMENTO NOVO MILLENIUM MIV.

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 sejam o(s) Lote(s), e **03 da quadra 10**, 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 irretratável, 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\$ 50.200,00 (Cinquenta Mil, Duzentos reais) referente ao Lote 03 da quadra 10; perfazendo o TOTAL, o valor de R\$50.200,00 (Cinquenta Mil, Duzentos reais).

CLÁUSULA QUARTA

O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a pagar o montante **total de R\$ 50.200,00** da seguinte forma: R\$ 50.200,00 (CINQUENTA MIL E DUZENTOS REAIS) nas seguintes condições: Através de 120 PRESTACOES/ notas promissórias, sendo 12x R\$ 190,00, 12x R\$ 240,00 12x R\$ 290,00 12x R\$ 340,00 12x R\$ 390,00 12x R\$ 440,00 12x R\$ 490,00 12x R\$ 540,00 12x R\$ 590,00, R\$ 590,00 e mais 01 intercalada R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) para o 12º mês, em caráter pró-solvente devidamente assinadas em favor da **COMPROMENTE Vendedora**, vencíveis, a primeira no dia 20/03/2021 e demais sucessivas e interruptas, com desconto de R\$ 20,00 reais até o vencimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Pactum as partes que as parcelas serão reajustáveis monetariamente, a cada período de 12 (doze) meses, mensal e cumulativamente mediante a aplicação da variação do IGPM/FGV, sendo expressamente vedada aplicação deste índice negativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

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 TERCEIRO

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 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; a água será fornecida através da concessionária CAGEPA, sabendo ainda, que o prazo para sua entrega, bem como da eletrificação é de 18 (dezoito) meses prorrogáveis por mais 6 (seis) meses, a partir da data de vencimento da primeira parcela deste contrato, sendo certo que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá fazer benfeitorias e/ou acessões no lote partir da entrega da eletrificação, as quais, todavia, aderirão ao imóvel no caso de extinção do presente contrato; fica terminantemente proibido 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

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.

DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA 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 DÉCIMA 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 DÉCIMA 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 DÉCIMA SEXTA

Se ocorrer a resolução do contrato, nos termos das cláusulas décima terceira, décima quarta ou décima quinta, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** terá direito a restituição das parcelas quitadas mais as benfeitorias e/ou acessões realizadas, que serão divididas no mesmo número de parcelas adimplidas. Será deduzido do valor da restituição 40% (quarenta por cento) a título de cláusula penal compensatória, 1% (um por cento) do valor total do contrato por mês a título de taxa de ocupação, além da remuneração dos corretores avaliadores, caso necessário, sendo possível a **PROMITENTE VENDEDORA** receber indenização suplementar em caso de prejuízo excedente ao estipulado na cláusula penal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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 SEGUNDO

Na hipótese de resolução do presente contrato é assegurado ao **PROMITENTE VENDEDOR** o direito de retenção mínima de 30% (trinta por cento) das parcelas adimplidas, independentemente da taxa de ocupação, renunciando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao valor excedente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

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 DÉCIMA OITAVA

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 DÉCIMA NONA

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 a 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

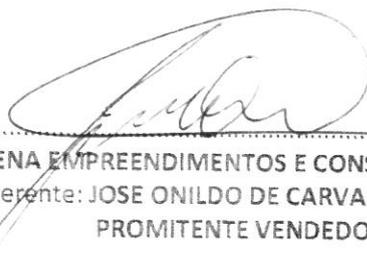
O presente instrumento obriga as partes seus herdeiros e eventuais sucessores, de acordo com o art. 29 da Lei 6.766/79 a cumprir fielmente o presente contrato, todas as cláusulas aqui especificadas, direitos e obrigações, sendo nula qualquer disposição em contrário, sob pena da **PROMITENTE VENDEDORA**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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

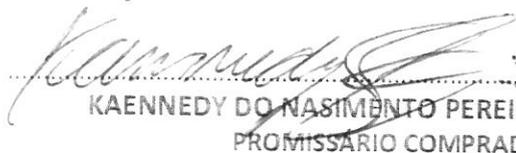
Fica eleito o Foro da Comarca de Lucena para dirimir qualquer demanda oriunda do presente, por mais privilegiado que outro se apresente, renunciando-se desde já, os domicílios das partes.

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, 18 de janeiro de 2021.



.....
LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA
Sócio Gerente: JOSE ONILDO DE CARVALHO FALCÃO NETO
PROMITENTE VENDEDORA



.....
KAENNEDY DO NASIMENTO PEREIRA BRASILEIRO
PROMISSARIO COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

NOME: Adilson Soares da Silva

CPF: 00 9.465.534-08

ASSINATURA: [Handwritten Signature]