

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	06																																								
	01-SEQUENCIAL 1.038847.8	04-INSCRIÇÃO 1.0001.433.01.0085.0000.5																																								
	02-COMPETÊNCIA 2018 => 2022	06-PARCELAMENTO 11819202122-5																																								
07-TIPO DE DOCUMENTO Divida Ativa - IPTU/TCR		08-EMISSÃO 06/01/2023																																								
09-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23																																										
10-ENDEREÇO RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 07 Lote L-17 BAIRRO NOVO - 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>162,99</td> <td>3,26</td> <td>97,79</td> <td>264,04</td> </tr> <tr> <td>2019p</td> <td>155,12</td> <td>3,10</td> <td>74,46</td> <td>232,68</td> </tr> <tr> <td>2020p</td> <td>285,01</td> <td>5,70</td> <td>102,60</td> <td>393,31</td> </tr> <tr> <td>2021p</td> <td>277,99</td> <td>5,56</td> <td>66,72</td> <td>350,27</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>176,28</td> <td>3,52</td> <td>10,12</td> <td>189,92</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Déb 1.057,39 Mul 21,14 Jur 351,69</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Hon 124,03 Tot R\$ 1.554,25</td> </tr> </tbody> </table>			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	Déb 1.057,39 Mul 21,14 Jur 351,69					Hon 124,03 Tot R\$ 1.554,25				
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																																						
Déb 1.057,39 Mul 21,14 Jur 351,69																																										
Hon 124,03 Tot R\$ 1.554,25																																										
Nosso Número: 20230001250 Data de Emissão: 06/01/2023																																										
12-MENSAGEM Pagável nas agências da Caixa ou correspondente, internet opção outros.																																										
Contribuinte Operador: Autenticação Mecânica no Verso																																										

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	06												
	01-SEQUENCIAL 1.038847.8	04-INSCRIÇÃO 1.0001.433.01.0085.0000.5												
	02-COMPETÊNCIA 2018 => 2022	06-PARCELAMENTO 11819202122-5												
07-TIPO DE DOCUMENTO Divida Ativa - IPTU/TCR		08-EMISSÃO 06/01/2023												
09-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23														
10-ENDEREÇO RUA PROJETADA LOT. NOVO MILLENIUM IV, S/N Lot NOVO MILLENIUM IV Quadra 07 Lote L-17 BAIRRO NOVO - Lucena/PB - Cep: 58315-000														
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>(+) IPTU</td> <td>411,83</td> <td>(+) T C R</td> <td>645,56</td> </tr> <tr> <td>(+) Adicio</td> <td>372,83</td> <td>(+) T S D</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>(+) Honor</td> <td>124,03</td> <td>(=) Total</td> <td>1.554,25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Até 06/01/2023 - Valor a Pagar R\$ 1.554,25</p> 			(+) IPTU	411,83	(+) T C R	645,56	(+) Adicio	372,83	(+) T S D	0,00	(+) Honor	124,03	(=) Total	1.554,25
(+) IPTU	411,83	(+) T C R	645,56											
(+) Adicio	372,83	(+) T S D	0,00											
(+) Honor	124,03	(=) Total	1.554,25											
Atenção: Não Receber após 06/01/2023 - Valores em Reais BaseHo 881,11 Mul 17,62 Jur 341,57 => 1.240,30														
Nosso Número: 20230001250 Emissão: 06/01/2023														
Prefeitura Operador: Autenticação Mecânica no Verso														

81660000015-1 54252454202-5 30106202300-9 01250000000-0



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Contrato Nº 259

Lote(s) 17 / Quadra(s) 07

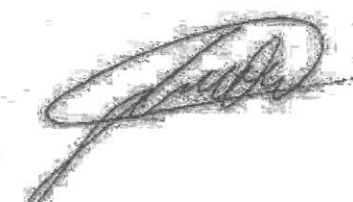
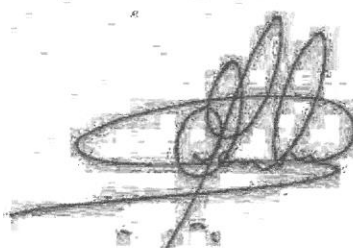
Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, as partes, infra qualificadas, doravante denominadas **PROMITENTE VENDEDORA: Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.**, sociedade empresária de direito privado, inscrita sob o Cadastro Nacional de Pessoas 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 Epifácio Pessoa, nº 689, Torre, Itaipó Pessoa - PB, neste ato apresentada pelo Sócio Gerente o Sr. **JOSE ONILDO DE CARVALHO FALCÃO NETO** portador do Cadastro de Pessoa Física - CPF nº 064.746.064-52, residente e domiciliado nesta capital, e de outra banda, doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR: o (a) Sr. (a) MARCOS AURELIO DA SILVA MELO**, brasileiro, divorciado, contador, portador (a) do CPF nº 691.995.664-00 e RG nº 1448947 SSP PB, residente e domiciliado à Rua: Tavares, Nº 45 - MUNICÍPIOS - 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, aceitando-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 nº e 17 da quadra 07, respectivamente, sendo considerado(s), coisa(s) certa(s) e determinada(s), "ad corpus", situado(s) no Loteamento Novo Millennium IV localizado em Lucena-PB, o lote 17 da quadra 07 medindo 12,00 (Doze metros) de largura na frente e 13,00 (Treze 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 07, lado direito com LOTE 16, lado esquerdo com RUA 01 DO LOTEAMENTO PRAIA DE LUCENA e nos fundos com LOTE 28, em área onde o lençol freático está sujeito a elevação em períodos chuvosos, aprovado pela Prefeitura Municipal de Lucena - PB, registrado no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA RITA "ANGELA MARIA DE SOUZA" Matr. 20.739 Folha 52-V Livro 2-CK ordem 13-1 de 29/05/04 sob denominação de LOTEAMENTO NOVO MILLENIUM IV PARÁGRAFOS PRIMEIRO

O(s) lote(s) objeto(s) do presente contrato é (são) considerado(s) coisa(s) certa(s) e determinada(s), tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, tratando-



se, país, 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 17 da quadra 07, tendo plena consciência de todas as suas características, localizado em área litorânea, onde o lençol freático está 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. 23 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\$ 51.200,00 (Cinquenta e Um Mil, Duzentos reais) referente ao Lote 17 da quadra 07, perfazendo o TOTAL, o valor de R\$51.200,00 (Cinquenta e Um Mil, Duzentos reais).

CLÁUSULA QUARTA

O PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar o montante total de R\$ 51.200,00 da seguinte forma: R\$ 51.200,00 (CINQUENTA E UM 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 12x R\$ 590,00 em caráter pró-solvente devidamente assinadas em favor da COMPROMENTE Vendedora, vencíveis, a primeira no dia 01/03/2021 e demais sucessivas e interruptas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

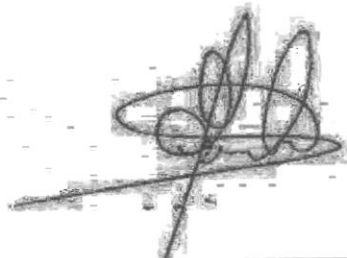
Acordam as partes que as parcelas serão reajustáveis monetariamente, a cada período de 12 (doze) meses, mensal e cumulativamente mediante a aplicação da variação do IGPM/FGV, sendo expressamente vedada aplicação deste índice negativo.

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.

CLAUSULA QUINTA

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

CLAUSULA 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

CLAUSULA SETIMA

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

CLAUSULA OITAVA

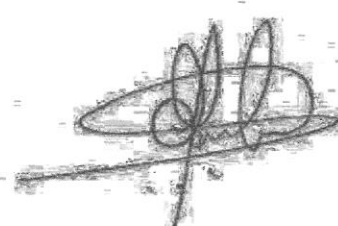
O PROMISSÁRIO COMPRADOR será iniciado na posse, a título precário, desde logo, do(s) lote(s) ora prometido(s) em venda, reconhecendo, porém, o domínio e propriedade da PROMITENTE VENDEDORA sobre o(s) lote(s), até que seja(m) outorgada(s) a(s) escritura(s) definitiva(s) de compra e venda e o registro; a água será fornecida através da concessionária CAGEPA, sabendo ainda, que o prazo para sua entrega, bem como da eletrificação, 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, não 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 originalmente, a partir do momento da cessação, não havendo que ser cobrada nenhuma multa, nem quaisquer penalidades.

CLAUSULA 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 das construtoras 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.

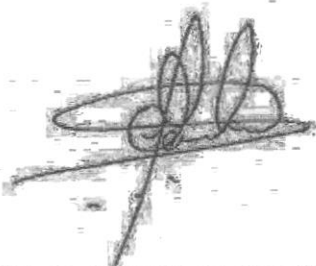
DA CESSÃO CONTRATUAL

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

CLAUSULA 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 584/37.

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.

CLAUSULA 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.

CLAUSULA 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 Nº 6.766/79 art. 10, V.

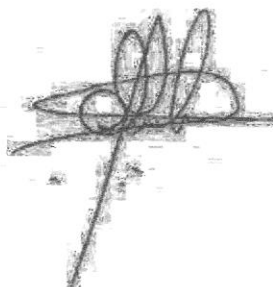
CLAUSULA DÉCIMA SEXTA

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 e 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 COMPRADOR, consente, desde já, que as devidas notificações sejam enviadas a 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 investimento transmissor 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.

