



CONTRATO N° 0412-2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE(S) DE TERRENO INTEGRANTE(S) DO  
LOTEAMENTO GRANJA DO VOVÔ

**I. OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA e OUTORGADO(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES)**

**OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA**, Edson Bezerra de Oliveira, inscrita no CPF sob o nº 088 775 054-00, residente a com sede à Rua General Gustavo Cordeiro de Faria, 434 Condomínio Geraldo Pinho, ap 2201 cep 59.012-570 Petrópolis, e **OUTORGADO(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(ES)**, O(A)(S) SR(A)(S), Gabriel de Oliveira Rocha Viana, portador(a) do CPF sob o nº 708.045.314-39 e RG sob o nº 9.894.665 SSP/RN, brasileiro, casado, empresário, residente(s) e domiciliado(a) à Rua Maria Jesus de Nunes França, 127, Escola Agepê, Nova Parnamirim – Parnamirim RN

**II. EMPREENDIMENTO:**

O LOTEAMENTO GRANJA DO VOVÔ é composto de 65 lotes residenciais distribuídos em 3 quadras, identificadas de 10, 12 e 21 à 73 totalizando uma área líquida de Lotes residenciais de 57.587,89m<sup>2</sup> de superfície; oriundos do loteamento Vale Verde Parnamirim, Estrada do Mendes, São Jose de Mipibu –RN.

**III. OBJETO DESTE CONTRATO:**

Venda do LOTE(s) Nº 04 QUADRA(s) Nº 12, com área total de 780,03m<sup>2</sup>, situados(s) à Rua Projetada, integrante do LOTEAMENTO GRANJA DO VOVÔ.

**IV. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO DO LOTE:**

O(s) COMPRADOR(ES) concorda(m) em adquirir o(s) Lote(s) objeto deste Contrato pelo valor de **R\$ 54.680,00 (cinquenta e quatro mil reais e seiscentos e oitenta reais)**. O(s) COMPRADOR(A)(ES) manifestou(aram) seu interesse em adquirir o(s) Lote(s) a prazo, estes reconhecem que o Preço total do Imóvel será a soma dos valores devidos em razão deste Contrato, conforme os Termos e Condições a ser pago da forma descrita abaixo.

- Sinal/Arras: **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, pago no ato da assinatura do Contrato; (A primeira parcela do contrato será referente ao sinal/arras e ao princípio de pagamento do lote, na forma dos arts. 417 a 420, ambos do Código Civil Brasileiro). No dia 20 de agosto de 2024.
- Parcelas: **120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 439,00 (quatrocentos e trinta e nove reais)** através de boleto bancário vencendo-se a primeira em **21/09/2024**;

Todas as parcelas corrigidas pelo IGP-M/FGV, até a entrega da infraestrutura e após a entrega da infraestrutura pelo IGP-M/FGV acrescida de juros de 0,50% ao mês.

**V. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

Pelo presente instrumento particular, a **VENDEDORA** e o(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, acima qualificados (no item I), têm entre si, certo, ajustada e contratada a COMPRA E VENDA DE LOTE, tudo subordinado às CLÁUSULAS E CONDIÇÕES adiante consignadas.

**V. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

Pelo presente instrumento particular, a **VENDEDORA** e o(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, acima qualificados (no item I), têm entre si, certo, ajustada e contratada a COMPRA E VENDA DE LOTE, tudo subordinado às CLÁUSULAS E CONDIÇÕES adiante consignadas.



## CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VENDA E COMPRA

**1.1.** Declara a **VENDEDORA** que nenhum encargo ou responsabilidade grava o **LOTEAMENTO GRANJA DO VOVÔ**, assim como todos os seus lotes, quer seja judicial ou extrajudicial, hipotecas legais ou convencionais, servidões, arrestos, seqüestros, penhoras, foro, litispêndência etc., estando quites com todos os impostos e taxas até a presente data e livres de quaisquer ônus, encontrando-se registrado, conforme **foi dito no Item II, no Cartório de Registro de Imóveis de São Jose de Mipibu/RN**.

**1.2.** O imóvel é entregue exatamente da forma que se encontra, não tendo o vendedor obrigações sobre a infraestrutura pois os lotes são oriundos do **LOTEAMENTO VALE VERDE PARNAMIRIM**.

**1.3.** O(s) **COMPRADOR(A)(ES)** constatou(aram) pessoalmente os marcos da divisa, colocados no lote ora vendido, com seu respectivo número de localização, oportunidade em que fez(fizeram) as conferências necessárias de acordo com a planta e memorial, conforme consta no registro do Empreendimento, o qual fica, deste momento em diante, sob sua(s) guarda e conservação, delimitando o perímetro do lote, para efeito de construção e implantação de benfeitorias e uso, devendo ainda respeitar o alinhamento e nivelamento das ruas.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

**2.1.** A **VENDEDORA**, neste ato, vende ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)** o Lote descrito e caracterizado no item III pelo preço estipulado no item IV, cujo o **COMPRADOR(A)(ES)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dele confessando-se devedor(es) da **VENDEDORA** e obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados no Item IV.

**2.2.** O saldo devedor (diferença entre o que foi pago no ato da assinatura deste instrumento e o valor final do lote) será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, acumulado a cada doze (12) meses após a assinatura deste instrumento (ou em menor periodicidade admitida por Lei), ou, em caso de resolução/extinção do referido índice, por outro que melhor expresse a variação de preços do mercado, até a entrega da infraestrutura pronta, após a entrega da infraestrutura sofrerá correção pelo IGPM-FGV adicionado a juros de 0,50% ao mês. O pagamento de qualquer prestação fica condicionado ao cumprimento das obrigações que já estiverem vencidas.

**2.3.** Reconhecem as partes que se a **VENDEDORA** ficar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como previsto neste Contrato, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas serão incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

**2.4.** Todos os pagamentos devidos à **VENDEDORA**, previstos no presente contrato, serão efetuados através de Boletos Bancários, em horário comercial, ficando admitido o pagamento através de outra modalidade, a critério da **VENDEDORA**.

**2.5.** Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento ou de boleto bancário não exime o **COMPRADOR(A)(ES)** da obrigação de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso nas prestações, ficando a cargo do **COMPRADOR(A)(ES)** o dever de sanar o eventual problema, com o comparecimento à sede da **VENDEDORA**, no horário comercial, para efetuar o respectivo pagamento, contra recibo. Não obterá quitação a parcela cujo pagamento for efetuado de forma diversa da estabelecida neste contrato.

**2.6.** Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR(A)(ES)** e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser paga pelo mesmo no prazo máximo de quarenta e oito (48) horas, contado do dia do recebimento do aviso/notificação que a **VENDEDORA** lhe dirigir nesse sentido. A



eventual tolerância da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato, não pode ser invocada como novação ou benefício adquirido para prestações ou encargos subsequentes/futuros. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular não significará renúncia da **VENDEDORA** deste direito, que pode vir a exercê-lo a qualquer tempo.

**2.7.** Objetivando assegurar o equilíbrio econômico deste contrato, os contratantes estabelecem que, no pagamento antecipado das parcelas devidas, deverá ser necessariamente incorporado o reajuste integral do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), subordinando-se às condições abaixo estabelecidas:

- a) O pagamento antecipado de prestações contratuais dar-se-á sempre na ordem inversa a dos respectivos vencimentos, ou seja, havendo pagamento antecipado de dez (10) parcelas, serão deduzidas as últimas dez (10) prestações previstas no contrato, devendo cada parcela ser integralmente corrigida, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento;
- b) Não será permitida a antecipação de parcelas em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário de correção das parcelas em decorrência de fato previsível;
- c) Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados, mensalmente, no mesmo dia do vencimento da parcela devida (ou no dia útil anterior), a menos que instruções expressas da **VENDEDORA** autorizem os pagamentos em datas alternativas, caso em que o pagamento da parcela deverá sempre incorporar a correção *pro rata/dia* da dívida.

**2.8.** Não se compreendem no preço estabelecido no presente contrato os custos dos materiais e dos seguintes serviços: a) aquisição do mobiliário e eletroeletrônicos das áreas comuns; b) ajardinamento, vigilância e manutenção das praças; c) gastos com vigilância, manutenção de pavimentação e manutenção de limpeza em lotes; d) grades metálicas nas quadras e campos de futebol de areia, e) qualquer outra que não expressamente estabelecida neste contrato.

**PARAGRÁFO ÚNICO:** O **COMPRADOR(A)(ES)** autoriza expressamente à **VENDEDORA**, desde já, o direito de transferir os direitos creditícios oriundos do presente instrumento a terceiros, assim como a emissão de Notas Promissórias com caráter pró-solvendo, representando a dívida aqui assumida, obrigando-se o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a assinar os respectivos títulos.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – INFRAESTUTURA DO LOTEAMENTO**

**3.1.** O vendedor não tem nenhuma responsabilidade sobre qualquer que seja a infra estrutura, já que os lotes são ORIUNDOS DO LOTEAMENTO VALE VERDE PARNAMIRIM.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA ESCRITURA**

**4.1.** A iniciativa da escritura definitiva de compra e venda do(s) lote(s), descrito(s) e caracterizado(s) no **item III** deste instrumento, será de responsabilidade do **COMPRADOR(A)(ES)**, que poderá pleiteá-la imediatamente após o pagamento integral dos valores ajustados neste pacto, convencionando as partes contratantes, ainda, que todas as despesas com imposto de transmissão, taxas, etc. que recaiam sobre a sua transmissão, bem como aquelas outras relativas à lavratura de sua respectiva escritura pública de compra e venda e registro na Circunscrição Imobiliária de sua situação, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR(A)(ES)**, cabendo à **VENDEDORA** o fornecimento das certidões necessárias a transferência de titularidade do imóvel.

**4.2.** Após o pagamento integral dos valores ajustados neste pacto o **COMPRADOR(A)(ES)** que não tome a iniciativa de solicitar a transmissão do bem através da escritura pública de compra e venda deverá responder a qualquer tempo por todos os encargos decorrentes do seu desinteresse e/ou silêncio.

**4.3.** Não será outorgada a escritura definitiva ao **COMPRADOR(A)(ES)** que não estiver rigorosamente adimplente com todas as disposições deste contrato.



**4.4.** A **VENDEDORA** transfere ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, nesta data, a posse provisória sobre o lote de terreno ora compromissado, transferindo, em seguida, com a quitação final de seu preço, a posse definitiva, bem assim o domínio, direito e ação que possui sobre o lote de terreno/imóvel objeto do presente instrumento particular de promessa de compra e venda, respondendo pela evicção;

**4.5.** O(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se imitirá (ão) na posse do imóvel, em nome da **VENDEDORA**, mediante entrega e demarcação do lote, por pessoa indicada por esta, ficando o(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, a partir desta data, o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável (éis) pela integridade e posse do(s) lote(s) prometido(s), para todos os fins de direito e, em especial, abandono, limpeza, manutenção, vigilância e turbação de posse, ainda que haja o cancelamento do contrato por qualquer hipótese.

**4.6.** A **VENDEDORA** terá sempre o direito de verificar as linhas divisórias do(s) lote(s) comprometido(s), e em caso de invasão além da área, lote(s), entregue demarcado, poderá desmanchar ou derrubar cercas, muros ou outras divisas que estejam em desacordo com os limites corretos do(s) lote(s), tudo sem audiência do(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e sem necessidade de procedimento judicial ou extrajudicial.

**4.7.** O(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, desde já imitido(s) na posse do(s) imóvel (eis) ora prometido(s) à venda, é (são) responsável (éis), a partir da assinatura deste instrumento, por todas as despesas referentes a tributos que sobre ele(s) incidam, entre eles, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, autorizando desde já sua inclusão no cadastro de imóveis da Prefeitura da Comarca.

**4.8.** As despesas, custas e tributos serão quitados pelo(s) **COMPRADOR(A)(ES)** nos respectivos vencimentos. No entanto, se as respectivas cobranças forem lançadas contra a **VENDEDORA** ou terceiros, e estes efetuarem o pagamento, o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** deverá (ão) efetuar o correspondente reembolso no prazo de três (03) dias, contado do recebimento do aviso de cobrança correspondente, que deverá ser acompanhado de cópia do respectivo comprovante de pagamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA, DO(S) COMPRADOR(ES) E RECÍPOCRAS**

**5.1.** O(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e a **VENDEDORA** obriga(m)-se a comunicar qualquer eventual modificação dos endereços, telefones ou qualificação, constantes do presente instrumento, sob pena de serem consideradas como entregues as correspondências enviadas com base nas informações contidas no item I.

**5.2.** São obrigações do **COMPRADOR(A)(ES)**, quitar o preço (conforme **ITEM IV**) nos prazos e nos valores estipulados neste instrumento.

**5.3.** São obrigações do(s) **COMPRADOR(A)(ES)** e da **VENDEDORA** cumprir as demais disposições insertas neste instrumento.

**5.4.** É vedado ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)** a utilização do(s) lote(s) para práticas residenciais ou comerciais que claramente prejudiquem a valorização ou bem-estar dos proprietários/possuidores dos demais lotes integrantes do **LOTEAMENTO PORTAL**

**DO SOL**, a exemplo da utilização como sucata, depósito de materiais para reciclagem ou olaria, da exploração de areia ou argila, da escavação não destinada à construção no próprio lote, da realização de obras que possam prejudicar a vizinhança ou a integridade do terreno de seus vizinhos, do despejo de água servida, além da utilização para criação ou engorda de animais, sob pena de rescisão contratual unilateral.

**5.5.** O(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, rigorosamente em dia com as suas obrigações e com o percentual de 10% (dez por cento) do valor total do terreno pago, poderá(ão) edificar ou fazer quaisquer obras ou benfeitorias no(s) lote(s) transacionado(s), desde que faça(m) solicitação com esta finalidade, por escrito, à **VENDEDORA**, em formulário próprio, esta que poderá autorizá-la(s) ou negá-la(s), observadas e respeitadas, sempre, as disposições dos Poderes



Públicos e, também, as contidas nas “Normas de ocupação do Solo e de Edificações” e Plano Diretor do **Município de São Jose de Mipibu/RN**.

#### **CLÁUSULA SEXTA – MORA E INADIMPLEMENTO**

**6.1.** Qualquer recebimento feito após o vencimento da prestação ou débito não refletirá novação, mas mero ato de liberalidade da **VENDEDORA**, e importará na cobrança de seu valor acrescido das seguintes penalidades:

- a) Juros moratórios de 4% (quatro por cento) ao mês, “pró-rata-die”;
- b) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação;
- c) Correção monetária pelo IGP-M/FGV, até a entrega da infraestrutura ou na ausência deste, outro índice indicado pela **VENDEDORA**, que melhor venha a substituir este, se o atraso for superior a trinta (30) dias, após a entrega da infraestrutura o saldo devedor e parcelas serão acrescida de juros de 0,50% ao mês;
- d) Caso o atraso seja superior a noventa (90) dias, considerar-se-á vencida a totalidade do saldo devedor, sem prejuízo das demais sanções acordadas no presente instrumento.

**6.2.** Na hipótese da impontualidade do pagamento de qualquer prestação, poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, constituir o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** em mora, nos termos do art. 32, Parágrafo Primeiro, da Lei nº 6.766/79, e, no caso de não localização do **COMPRADOR(A)(ES)** no endereço indicado no contrato ou atualizado pelo mesmo (vide **Item I**), por escrito, através de nota publicada em jornal de grande circulação, convidando o **COMPRADOR(A)(ES)** a comparecer ao endereço da **VENDEDORA**, após o qual considerar-se-á feita a notificação/constituição em mora.

**6.3.** Procedida à notificação, o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** que pretender (em) purgar a mora, deverá (ão) fazê-la juntamente como pagamento dos juros e da multa acima referidos, mais honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito. Não purgada a mora dentro do prazo estabelecido (30 dias depois de constituído em mora o devedor, nos termos do art. 32, *caput*, da Lei nº 6.766/79), a **VENDEDORA** poderá considerar rescindido o presente contrato, desde já ficando ajustado, reconhecido e assegurado à **VENDEDORA** o direito de se reintegrar na posse definitiva do(s) imóvel (eis), independentemente de quaisquer notificações, e, caso exista(m) benfeitoria(s), concorda o **COMPRADOR(A)(ES)** com as condições estipuladas na cláusula de indenização constante deste contrato.

**6.4.** A presente Promessa é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil Pátrio. Assim, as parcelas do Preço inadimplidas poderão ser executadas judicialmente. Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** aceita(m) que seja reintegrado o imóvel objeto deste pacto à **VENDEDORA**, que terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao(s) **COMPRADOR(A)(ES)** as quantias a ele(s) por ventura devidas, na forma deste contrato, inclusive no caso em que o(s) mesmo(s) deixe (em) de recebê-las, por sua ação ou omissão, tudo isso independentemente de quaisquer notificações, servindo esta disposição como Cláusula Resolutória Expressa.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO**

**7.1.** O presente instrumento ficará rescindido caso haja o descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**, em especial a obrigação de pagar as parcelas do preço de aquisição do Lote, na forma e prazos previstos nesta Promessa, caso a falha não seja sanada ou suprida depois de transcorridos 30 (trinta) dias consecutivos da notificação extrajudicial que a indicar, será motivo de rescisão deste contrato, caso em que a **VENDEDORA** fará jus à integralidade do sinal recebido, nos termos do artigo 418 do Código Civil, perdendo, ainda, o **COMPRADOR** em benefício da **VENDEDORA**, os valores mencionados abaixo na forma preconizada pelos artigos 32 e 35, da Lei 6.766/79, uma vez vencida e não paga quaisquer das prestações avençadas neste contrato, operando-se a rescisão dentro das normas estipuladas nos mencionados artigos. Ocorrendo a rescisão desta Promessa motivada pelo **COMPRADOR**, serão devolvidas ao **COMPRADOR** as importâncias que tiverem sido pagas, deduzidas as seguintes despesas e penalidades, que a **VENDEDORA** fica desde já autorizada a reter:



- a) O valor das despesas de publicidade, calculadas em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago, atualizado conforme o IGPM/FGV do período;
- b) Despesas e custos administrativos, calculadas em 15% (quinze por cento) sobre o valor pago, atualizado conforme o IGPM/FGV do período;
- c) Multa 30% (trinta por cento) sobre o valor pago, atualizado conforme o IGPM/FGV do período;
- d) Encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas; e
- e) Custas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios que se tenham tornado necessários ao recebimento dos valores devidos.

**7.2.** Caso haja rescisão contratual por inadimplemento, quaisquer benfeitorias introduzidas no(s) lote(s) que forem efetuadas em dissonância com a Lei (em sentido amplo), com atos do Poder Público e com este contrato, ficarão imediatamente incorporadas ao(s) imóvel (eis) e não será(ão) indenizado(s) ao **COMPRADOR(A)(ES)**, nos termos do Parágrafo Único, do art. 34, da Lei nº 6.766/79, não podendo o **COMPRADOR(A)(ES)**, também, reter o(s) lote(s) sobre esse fundamento. Em caso de rescisão contratual em que haja direito à indenização por benfeitorias, úteis ou necessárias, nos termos do art. 34, *caput* e parágrafo único, da Lei nº 6.766/79, o **COMPRADOR(A)(ES)** concorda em receber as respectivas indenizações somente após a renegociação do imóvel por parte da **VENDEDORA**. Caso não haja concordância quanto ao valor da(s) benfeitoria(s), úteis ou necessárias, realizada(s), os contratantes concordam que seja avaliado por profissional, legalmente habilitado, de notório saber e que integre o quadro de Avaliador ou Perito, contratado ou empregado, da Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil, cujos custos serão arcados pelo(s) **COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis em quaisquer hipóteses, nos termos do art. 34, *caput*, da Lei nº 6.766/79.

**7.3.** Caso ocorra a hipótese de rescisão contratual por culpa do **COMPRADOR(A)(ES)**, as partes deixam preestabelecido, desde já, que as quantias pagas por ele(s) até a caracterização do inadimplemento serão devolvidas com a dedução referente ao valor pago a título de arras do negócio realizado, conforme dispõe o Código Civil. A correção das parcelas a serem devolvidas ao **COMPRADOR(A)(ES)** obedecerá ao critério estipulado neste contrato para o pagamento das prestações.

**7.4.** A devolução da quantia paga pelo(s) **COMPRADOR(A)(ES)** até a data do inadimplemento, será feita, após a dedução dos valores descritos no **Item 7.1.** desta Cláusula, em parcelas iguais, mensais e sucessivas, do mesmo modo do número de prestações pagas pelo(s) **COMPRADOR(A)(ES)**. Isto é: se foram pagas dez (10) parcelas, o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** receberá (ão) o seu saldo em dez (10) parcelas, sendo que a primeira terá como vencimento sessenta (60) dias após a assinatura do distrato.

**7.5.** Ficará rescindido o presente contrato, com a consequente e imediata reversão da posse do imóvel à **VENDEDORA** e cobrança do total da dívida, no caso do(a)s **COMPRADOR(A)(ES)**, faltar(em) com o pagamento de qualquer uma das prestações estipuladas no presente contrato (decorrido, logicamente, o prazo de que trata o art. 32, *caput*, da Lei nº 6.766/79, isto é, 30 dias depois de constituído em mora o devedor), ou, igualmente, na hipótese de se verificar a falta de pagamento regular dos impostos, taxas e quaisquer outros tributos que incidam ou venha incidir a partir desta data sobre o imóvel objeto do presente compromisso.

#### **CLÁUSULA OITAVA – CESSÃO DE DIREITOS**

**8.1.** O **COMPRADOR(A)(ES)** poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes desta Promessa, observado o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**, que dependerá da análise do crédito dos eventuais cessionários e do pagamento de taxa, a título de resarcimento de despesas administrativas, no valor de 1/2 (meio) Salário Mínimo vigente no momento da cessão, atualizada conforme a variação do IGPM-FGV desde a data de assinatura deste



Contrato até seu efetivo pagamento, a ser pago à **VENDEDORA** na data de assinatura do respectivo instrumento de cessão.

**8.2.** Na hipótese de cessão e/ou transferência, pelo **COMPRADOR(A)(ES)**, desta Promessa e direitos por ela assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR(A)(ES)** permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas nesta Promessa, ressalvando o direito de regresso.

**8.3.** A **VENDEDORA** poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos e vincendos decorrentes desta Promessa, ficando, desde já, autorizadas a fazê-lo.

#### **CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**9.1.** As partes estabelecem que a **VENDEDORA** poderá manter no empreendimento suas placas e sinais, inclusive luminosos, bem como equipe de corretores até 36 (trinta e seis) meses após a conclusão do Loteamento. Após este prazo, deverão ser retirados as placas e sinais mencionados, com a exceção de eventual marco com o nome do empreendimento e da empresa PAIVA EMPREENDIMENTOS LTDA que venha a ser definitivamente instalado no Loteamento.

**9.2.** Ressalvadas as hipóteses de rescisão contratual expressamente previstas, o presente contrato é obrigatório para as partes contratantes e seus sucessores universais ou singulares, sendo irrevogável e irretratável, não sendo admitido o arrependimento de que trata o art. 420, do Código Civil.

**9.3.** É facultado à **VENDEDORA** o direito de dispor dos créditos resultantes deste instrumento da maneira que lhe convier, podendo cedê-los ou caucioná-los.

**9.4.** Para todos os fins e efeitos de direito, o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declaram haver lido todo o contrato e, com liberdade de leva-lo em mãos, para os devidos assessoramentos jurídicos, desta forma e somente desta forma, concordando e aceitando todas as disposições e termos pactuados, assinam este contrato, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumprí-lo.

**9.5.** As partes autorizam o Sr. oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária correspondente a proceder com o registro deste contrato, a plena eficácia deste instrumento, sendo os custos obrigação **COMPRADOR(A)(ES)**.

**9.6.** Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de São Jose de Mipibu/RN, onde está localizado o empreendimento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Natal/RN, 21 de agosto de 2024.

---

, Edson Bezerra de Oliveira  
088 775 054-00  
PROMITENTE VENDEDOR(A)(ES)

---

Gabriel de Oliveira Rocha Viana



**Testemunhas:**

Nome \_\_\_\_\_  
CPF.: \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_  
CPF.: \_\_\_\_\_