

**INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE  
DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP E A EMPRESA  
XXXXXXXXXXXX, NA FORMA A SEGUIR DESCRITA:**

**CONTRATO N°. xx/xxx**

As partes contratantes, de um lado, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA - CINEP**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade de economia mista, órgão integrante da administração pública indireta do Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ/MF sob o n°. xxxxxxxxxxxx, com sede à Rua Feliciano Cirne, n°. 50, Jaguaribe, João Pessoa, Paraíba (CEP 58.015-570), neste ato, e por força de lei e determinação estatutária, representada por seus Diretores Presidente e de Operações, respectivamente, os senhores **XXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA** ou, abreviadamente, **CINEP**, e, do outro lado, a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no XXXXXXXXXX, neste ato representada pelo **XXXXXXXXXXXX**, doravante denominada **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, têm entre si ajustado o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, celebrado nos exatos termos da XXXXXXXXXXXXXXX e nas condições que reciprocamente outorgam e aceitam, mediante as cláusulas adiante expressas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto deste instrumento a alienação **de XXXXXXXXXXXXXXX**

**Parágrafo primeiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara, para os devidos fins de direito, que possui plena ciência acerca das características do bem descrito na Cláusula Primeira, especialmente quanto às condições de infraestrutura existentes, não podendo alegar a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em nenhuma hipótese, o desconhecimento da situação

possessória em relação ao imóvel, para fins de descumprimento das condições contratuais existentes na **CLÁUSULA DÉCIMA**.

**Parágrafo segundo.** Fica desde já convencionado que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se responsabilizará, integralmente e exclusivamente, por quaisquer indenizações; relações jurídicas; atuação administrativa e judicial decorrentes da execução de atos de ocupação, imissão de posse e adequação do imóvel, ora adquirido, as suas necessidades empresariais, inclusive aquelas relativas às acessões e benfeitorias realizadas por terceiros que eventualmente ocupem ou ocuparam o imóvel descrito no *Caput* da Cláusula Primeira.

**Parágrafo terceiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara, para os devidos fins de direito, que assume os riscos de infraestrutura existentes no imóvel, não podendo reclamar, a qualquer título, seja pelo preço pago, seja pelo valor da coisa, seja por indenização decorrente dos incisos do Art. 450 do Código Civil de 2002.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR, DA FORMA DE PAGAMENTO E DOS ENCARGOS FINANCEIRO**

O imóvel objeto deste instrumento é prometido à venda pelo preço e quantia certa final de **XXXXXXXXXXXXX**, montante este apurado segundo as diretrizes da **XXXXXXXXX**, obrigando-se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a efetuar o pagamento, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, nas seguintes bases e condições:

### **a) Forma de Pagamento:**

**a.1) AMORTIZAÇÃO DA ENTRADA:** No valor de **XXXXXXXXXXXXX**, correspondente à **XX% XXXpor cento) do valor do contrato**, amortizado em **PARCELA ÚNICA**, com vencimento até o último dia útil do mês subsequente à data de assinatura do contrato.

**a.2) AMORTIZAÇÃO DO SALDO A FINANCIAR:** O saldo a ser financiado de **XXXXXXXXX**, que será amortizado em **XXX** parcelas, no valor de **XXXXXXXXX**, **vencendo-se a primeira até o último dia útil do mês subsequente XXXXXXXXXX**.

**b) Encargos financeiros:** Incidirá sobre o contrato, como encargo financeiro, o indexador resultante da variação do índice diário do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) da data do contrato e/ou da parcela pelo do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do dia do pagamento, acrescido de juros compostos de 0,5% (meio por cento) ao mês.

**c) Encargos de inadimplência:** Em caso de atraso no pagamento das obrigações financeiras, sobre o valor principal da parcela, além da atualização do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês acrescidos de multa de 2% (dois por cento).

**d) Meio de pagamento:** O pagamento deverá ser efetuado, única e exclusivamente, através de Documentos de Arrecadação (DAR) emitido e fornecido pela **PROMITENTE VENDEDORA**, não sendo reconhecido, como pagamento, qualquer outro meio utilizado voluntariamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, considerando-se em mora, para efeitos de rescisão contratual, o pagamento efetuado em tempo, lugar e/ou forma diversos daquele ora pactuado, conforme determina o artigo 394, do Código Civil brasileiro.

**Parágrafo primeiro.** O período de carência referido nesta Cláusula Segunda possui duração de 24 (vinte e quatro) meses e tem início a partir da data de vencimento da parcela de entrada, ao final da qual a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá quitar o saldo devedor do contrato em 60 (sessenta) meses sucessivos, vencendo-se a primeira parcela deste até o último dia útil posterior ao encerramento do prazo de carência e, as demais no último dia útil dos meses que o sucederem.

**Parágrafo segundo.** O atraso, por 03 (três) meses consecutivos ou por mais de 90 (noventa) dias alternados, em relação ao pagamento das parcelas deste contrato, poderá acarretar a rescisão deste instrumento contratual, que se tornará sem efeito de pleno direito, devendo ser precedida de notificação a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, revertendo-se a respectiva posse do imóvel em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo terceiro.** Verificada a inadimplência por mais de 30 (trinta) dias de qualquer das parcelas deste contrato, fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, por seu departamento responsável, autorizada a inscrever a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** nos órgãos de proteção ao crédito.

**Parágrafo quarto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** poderá, a qualquer momento, antecipar o pagamento das parcelas vincendas deste contrato, inclusive quitando-o integralmente, desde que formalizem requerimento neste sentido e haja aprovação do pedido pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA**

Obriga-se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a comprovar até o segundo dia útil contado da data de assinatura do **Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos desta Resolução de Diretoria** com esta **PROMITENTE VENDEDORA**, a aquisição de Seguro-Garantia de que trata o inciso XVII, do artigo 10 conforme determinações contidas no art. 34, ambos da Resolução Normativa CINEP nº. 010/2019, a fim de garantir a conclusão integral da construção do empreendimento no prazo e de acordo com as especificações apresentadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, mesmo que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por qualquer causa impeditiva, não possua capacidade financeira e/ou operacional de concluir a obra do empreendimento, a ser contratado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** junto à seguradora devidamente registrada, cadastrada, autorizada e regulamentada pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP do Governo Federal e previamente aprovada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, figurando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** como tomadora do seguro e a **PROMITENTE VENDEDORA** como segurada, elidindo, também, com coberturas adicionais, quaisquer efeitos assecuratórios em relação ao imóvel transacionado com a **PROMITENTE VENDEDORA**, que mesmo sendo objeto de incorporação imobiliária, não poderá responder pelos riscos do empreendimento, sejam tributários, trabalhistas, consumeristas, cíveis, e/ou qualquer outro existente, e que garanta o cumprimento efetivo pela empresa interessada de todas as normas, inclusive a performance de obra, previstas nesta Resolução Normativa. O Seguro-Garantia retromencionado possuirá, no mínimo, as seguintes condições:

**a) Objeto:** Seguro garantirá o fiel cumprimento integral das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** junto à **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio documento contratual, seus aditivos e anexos.

**b) Tomador:** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** que é a devedora das obrigações por ele assumidas perante o segurado, ora **PROMITENTE VENDEDORA**.

**c) Segurado:** A **PROMITENTE VENDEDORA** será a credora das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, que é a Contratante do Seguro-Garantia.

**d) Valor da Garantia:** O valor total da avaliação do imóvel objeto de incentivo locacional à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e respectivas atualizações desta Resolução Normativa, sem a aplicação de qualquer redutor de preço previsto nesta Resolução Normativa.

**e) Prêmio do Seguro:** O tomador, ora **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, é a única responsável pelo pagamento do prêmio à seguradora, por todo o prazo de vigência da apólice, e o seguro

continuará em vigor mesmo quando o tomador não houver pagado o prêmio nas datas convencionadas.

**f) Prazo de Vigência:** A vigência da apólice será igual ao prazo estabelecido por meio do documento contratual, seus aditivos e anexos, para a conclusão integral da obra do empreendimento e, cumulativamente, e alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele.

**g) Da Indenização:** Caracterizado o sinistro, a seguradora cumprirá a obrigação descrita na apólice até o limite máximo de garantia da mesma, segundo uma das formas abaixo, conforme for acordado entre as partes:

**g.1)** realizando, por meio de terceiros, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de recebimento do último documento solicitado durante o processo de regulação do sinistro, o objeto do contrato principal, de forma a lhe dar continuidade, sob a sua integral responsabilidade; ou

**g.2)** indenizando, mediante pagamento em dinheiro, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de recebimento do último documento solicitado durante o processo de regulação do sinistro, os prejuízos causados pela inadimplência do tomador, ora **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, cobertos pela apólice.

**h) Sinistro:** O inadimplemento das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, ora tomadora, junto a **PROMITENTE VENDEDORA**, segurada/credora.

**i) Da extinção:** Seguro Garantia será extinto na ocorrência, apenas, de um dos seguintes eventos, o que ocorrer primeiro, sem prejuízo da comunicação do sinistro:

**i.1)** quando as obrigações garantidas forem definitivamente concluídas e houver manifestação expressa da **PROMITENTE VENDEDORA** neste sentido;

**i.2)** quando a **PROMITENTE VENDEDORA** e a seguradora expressamente acordarem;

**i.3)** quando o pagamento da indenização à **PROMITENTE VENDEDORA** atingir o valor da garantia;

**i.4)** quando do término de vigência da apólice.

**j) Dos Riscos Excluídos:** Considera-se risco excluído, apenas, os seguintes:

**j.1)** inadimplência de obrigações garantidas decorrentes de atos ou fatos de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** que tenham contribuído de forma determinante para ocorrência do sinistro; ou

**j.2)** a inadimplência de obrigações do objeto principal que não sejam de responsabilidade do tomador ora **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**l) Da Perda de Direito:** Não se considera perda da **PROMITENTE VENDEDORA** o direito à indenização na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:

**l.1) Obrigações indiretas e/ou acessórias, tais como, mas não a elas limitadas:** eventuais responsabilidades quanto a lançamento comercial, publicidade e comercialização dos produtos objeto das obrigações cobertas; obrigações de sigilo; a qualidade dos serviços; obrigações, responsabilidades e despesas exigidas por cartórios, órgãos públicos; obtenção de quaisquer licenças ou aprovações perante repartições e autarquias públicas ou quaisquer outras regularizações jurídicas relacionadas à obrigação objeto da garantia, inclusive obtenção do habite-se e da CND do INSS referente a obras.

**l.2) Quaisquer obrigações de pagamento definidas no contrato garantido, multas e indenizações delas decorrentes, tais como:** multas contratuais de qualquer natureza; despesas; obrigações de pagamento de tributos; taxas; encargos contratuais; perdas e danos; lucros cessantes; obrigações pecuniárias de caráter punitivo; penalidades; custas e honorários advocatícios; indenizações estabelecidas entre tomador, ora **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e o segurado, **PROMITENTE VENDEDOR**; responsabilidades decorrentes de acidente de trabalho; responsabilidades trabalhistas e ou da seguridade social.

**l.3)** Sinistros decorrentes de fatos originados em data anterior ao início da vigência da apólice;

**l.4)** Riscos hidrológicos e/ou geológicos;

**l.5)** Riscos de natureza política, danos decorrentes de atos terroristas ou sabotagem, greves, tumultos ou lock out.

**l.6)** Despesas de salvamento.

**m) Do monitoramento da obra:** Seguro preverá que, isolada ou conjuntamente, a obrigação da seguradora realizar o acompanhamento e/ou monitoramento da construção do

empreendimento e, conseqüentemente, do objeto do documento contratual, seus aditivos e anexos celebrado entre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e à **PROMITENTE VENDEDORA**.

**n) Das Apólices Adicionais:** Na remota hipótese do Seguro-Garantia não indenizar, faz-se necessário que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** realize a contratação de adicionais ao Seguro-Garantia, nos moldes citados nas alíneas acima, que abarcará os riscos do empreendimento, quais sejam: tributários, trabalhistas, consumeristas, contratuais, e/ou qualquer outro existente.

**Parágrafo terceiro.** Para os imóveis ofertados por meio de Edital de Chamamento Público, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá comprovar "Capacidade de Investimento Imediato" com recursos próprios, correspondentes à, no mínimo, **20%** (vinte por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos), apresentado na manifestação de interesse pela aquisição do imóvel de propriedade da **PROMITENTE VENDEDORA**, excluindo-se o valor referente à aquisição do imóvel.

**Parágrafo quarto.** A comprovação mencionada no parágrafo terceiro deverá ser feita pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** por meio de extratos bancários, aplicações financeiras vinculadas, demonstrações contábeis devidamente registradas na Junta Comercial e declaração de Imposto de Renda.

**Parágrafo quinto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá ainda comprovar, por meio de documento escrito e assinado, de modo irrevogável e irretroatável, e no prazo improrrogável, que realizará o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento (Anexo XIII - DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE DE INVESTIMENTO IMEDIATO), conforme o escalonamento abaixo:

**(i)** 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível;

**(ii)** 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos), além dos valores dispostos no item (i), deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível, acompanhado do extrato bancário dos últimos 150 (cento e cinquenta) dias, que comprove a manutenção dos

recursos financeiros e sua utilização para o desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento.

**Parágrafo sexto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá comprovar, por meio de documento escrito e assinado, que abrirá uma conta bancária específica e de sua titularidade, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura do presente instrumento jurídico, em instituição financeira previamente aprovada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, destinada exclusivamente ao depósito dos valores mencionados, a serem utilizados exclusivamente para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento.

**Parágrafo sétimo.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá comprovar, por meio de documento escrito e assinado, que concede à **PROMITENTE VENDEDORA** acesso integral e irrestrito, de modo irrevogável e irrevogável, à conta bancária específica, com a finalidade de monitorar e comprovar a existência e a correta destinação dos recursos mencionados para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento.

**Parágrafo oitavo.** A **PROMITENTE VENDEDORA** terá acesso a conta bancária de titularidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** exclusivamente com a finalidade de consultar saldos disponíveis e/ou obter extratos bancários referentes a movimentações realizadas na conta.

**Parágrafo nono.** Fica expressamente vedado à **PROMITENTE VENDEDORA** a realização de qualquer tipo de operação financeira por meio da referida conta, incluindo, mas não se limitando a transferências de valores, pagamentos de títulos ou boletos, saques, e/ou qualquer outro tipo de movimentação ou operação. O acesso será restrito apenas às funções de consulta, sem a concessão de poderes para emissão de ordens de pagamento ou movimentação que resultem em alteração.

**Parágrafo décimo.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá comprovar, por meio de documento escrito e assinado, que se compromete a enviar mensalmente à **PROMITENTE VENDEDORA** o extrato bancário da conta específica mencionada no Parágrafo Sétimo, com a finalidade de permitir à **PROMITENTE VENDEDORA** a fiscalização dos valores depositados, garantindo que tais recursos estão sendo efetivamente utilizados para a realização das obras civis e mecânicas do empreendimento.

**Parágrafo décimo primeiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá comprovar, por meio de documento escrito e assinado, que todos os documentos enviados à **PROMITENTE**

**VENDEDORA** estarão atualizados e refletirão fielmente a situação financeira da conta bancária específica, responsabilizando-se por qualquer omissão ou informação incorreta.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** somente poderá utilizar o imóvel objeto da Cláusula Primeira desta avença para a implantação e o funcionamento do projeto apresentado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e aprovado pelo Colegiado de Diretores da **PROMITENTE VENDEDORA** nos autos do XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Parágrafo primeiro.** Qualquer modificação na destinação atribuída ao imóvel somente poderá ser admitida se justificadamente requerida pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e admitida e aprovada pelo Colegiado de Diretores da **PROMITENTE VENDEDORA**, devendo, em qualquer hipótese, atender aos objetos sociais desta e à legislação em vigor.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE**

Após a assinatura deste instrumento e comprovada a aquisição do Seguro-Garantia, imite-se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse do imóvel contratual, observados os direitos e as obrigações constantes deste instrumento e da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, ficando reservados à **PROMITENTE VENDEDORA** todos os direitos de propriedade e domínio do bem, enquanto não efetivada, em caráter definitivo, a transmissão da propriedade do imóvel.

**Parágrafo primeiro.** Em caso de descumprimento, por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, do disposto na Carta Consulta, neste instrumento e/ou na Escritura Pública outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, perderá a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a posse direta do imóvel descrito na Cláusula Primeira desta avença.

**Parágrafo segundo.** É vedado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a alienação ou, por qualquer outro modo, a transmissão, no todo ou em parte, a qualquer título ou forma, da posse ou da propriedade do imóvel objeto deste instrumento, sem a prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, a qual deverá ser comunicada a fim de garantir o exercício de seu legítimo direito de preferência, nos termos do Código Civil brasileiro.

**Parágrafo terceiro.** A mera satisfação das responsabilidades pecuniárias contratuais que recaem sobre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não autoriza a transferência, em favor desta, da propriedade do imóvel objeto deste instrumento, a qual condicionada ao cumprimento de todas as demais obrigações avençadas, nos termos deste instrumento e da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019.

**Parágrafo quarto.** Havendo elementos suficientes, configuradores da especulação imobiliária sobre o imóvel, nos termos do disposto no Parágrafo Oitavo da Cláusula Sétima deste instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA** adotará medidas para a retomada do bem, perdendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a posse direta sobre o mesmo e todas as importâncias que tenham sido pagas, bem como todas as benfeitorias realizadas, não lhes assistindo quaisquer direitos a reclamações, retenções ou indenizações.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

A ocupação do imóvel objeto desta avença pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, deve observar todas as disposições pactuadas nos termos deste instrumento, bem assim as previstas no Edital de Chamamento Público n°. 002/2024 e pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, sem prejuízo da legislação nacional vigente.

**Parágrafo primeiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obriga-se a observar e cumprir toda a legislação aplicável aos seus negócios e às atividades a serem desempenhadas nos termos deste instrumento, bem assim a manter válidas e vigentes, durante todo o prazo de vigência contratual, todas as licenças e autorizações atinentes aos seus negócios e ao cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato.

**Parágrafo segundo.** Quanto à área mínima que a construção ocupará no imóvel, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deve garantir que a soma total das áreas de projeção das edificações seja de, no mínimo, 12,5% (doze vírgula cinco por cento) e no máximo 25 % (vinte e cinco por cento) da área bruta total do terreno.

**Parágrafo terceiro.** O cálculo da taxa de ocupação das edificações não deve incluir áreas destinadas a estacionamentos, passeios, piscinas, circulações ou quaisquer outras áreas não edificadas, com exceção dos parques e atrações turísticas nos quais serão consideradas a poligonal delimitada de segurança onde os equipamentos/“brinquedos” estão inseridos.

**Parágrafo quarto.** Além da obrigação de atender, de forma global, os percentuais indicados no parágrafo segundo, deverão ser observados, isoladamente e para cada equipamento proposto, os intervalos percentuais estabelecidos em relação à área total de projeção da construção sobre o terreno, conforme especificidades de cada negociação.

**Parágrafo quinto.** Os imóveis ofertados através do presente Edital de Chamamento Público nº 002/2024, deverão obedecer aos percentuais específicos indicados no mesmo.

**Parágrafo sexto.** O prazo máximo para a conclusão da construção e entrada em operação do empreendimento estão definidos cronograma físico aprovado pela Diretoria Colegiada da **PROMITENTE VENDEDORA** em conformidade com o artigo 66 da Resolução Normativa nº. 010/2019.

**Parágrafo sétimo.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deve apresentar documentação detalhada que comprove o cumprimento dos requisitos da taxa de ocupação, incluindo plantas indicando as poligonais consideradas e memórias de cálculos que demonstrem a distribuição das áreas conforme os grupos especificados.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA IMPLANTAÇÃO E DO FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO**

Os prazos para a implantação do empreendimento e o início das atividades empresariais da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no imóvel objeto deste instrumento foram calculados com base nas informações apresentadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e de acordo com o parecer técnico elaborado pela Diretoria de Operações da **PROMITENTE VENDEDORA** e na Proposta Operacional Administrativa, tendo como marco inicial a contar da aprovação da concessão de incentivo locacional à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**Parágrafo primeiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, obriga-se a cumprir, rigorosamente, os prazos estabelecidos no cronograma físico do projeto aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em todas e quaisquer etapas, bem assim a fornecer à **PROMITENTE VENDEDORA** os documentos seguintes, observados os prazos a seguir estabelecidos:

a) Alvará de Construção no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, contados a partir da data assinatura do presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos desta Resolução de Diretoria;

**b)** construção e operação do empreendimento no prazo máximo de até 1.652 (mil seiscentos e cinquenta e dois) dias, contados a partir da data de expedição do Alvará de Construção;

**Parágrafo segundo.** Os prazos a serem atendidos para cada etapa referida no Parágrafo Primeiro serão os dispostos no acima, em conformidade com o cronograma físico do projeto aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo terceiro.** O descumprimento dos prazos estabelecidos no cronograma físico do projeto apresentado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA** importará na aplicação de multa de 2% (dois por cento) ao mês, calculada sobre o valor do contrato corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Nacional (IPCA).

**Parágrafo quarto.** Os prazos estabelecidos nesta Cláusula somente poderão ser repactuados em caso de ocorrência de fato superveniente ou por motivos alheios à vontade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, desde que estas apresentem justificativa formal e devidamente instruída com os documentos comprobatórios das circunstâncias alegadas para justificar o pedido de alteração e, ainda, que o referido pedido seja admitido e aprovado pelo Colegiado de Diretores da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo quinto.** Em caso de requerimento formal da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** acompanhado dos documentos comprobatórios das circunstâncias, serão descontados/abatidos, dos prazos estabelecidos nesta seção, os dias, estritamente, superiores à 60 (sessenta) dias corridos para análise de mérito, pelo órgão público competente, para expedição das licenças e alvarás exigidos por lei e imprescindíveis ao desenvolvimento de obras civil e mecânica; ao início das atividades/operações e ao funcionamento do empreendimento imobiliário.

**Parágrafo sexto.** A conclusão da implantação do empreendimento se dará com a expedição do respectivo alvará de funcionamento ou com a licença de operação daquele.

**Parágrafo sétimo.** O cumprimento do cronograma físico do projeto apresentado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA** será aferido mediante a realização de vistorias periódicas pelos prepostos indicados pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo oitavo.** Caso, após o agendamento de quaisquer vistorias de fiscalização, sobrevenha causa impeditiva promovida pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, deve o

preposto da **PROMITENTE VENDEDORA** narrar os fatos no Termo de Vistoria, recaindo sobre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a obrigação de arcar com todos os custos da nova vistoria.

**Parágrafo nono.** Em caso de impedimento à realização das vistorias referidas nesta Cláusula, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, deverá ser notificada a fim de que cessem as causas do impedimento em até 05 (cinco) dias, sob pena de rescisão deste instrumento contratual.

**Parágrafo décimo.** Configura especulação imobiliária a inobservância, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dos prazos fixados no cronograma físico do projeto, em quaisquer de suas etapas, apresentado.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA GUARDA E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Será de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a guarda, a conservação, a manutenção e a regularização do imóvel objeto deste contrato, inclusive todas e quaisquer despesas imprescindíveis para tanto, constituindo causa bastante à anulação e/ou à rescisão do presente pacto colocar a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** em estado de inadimplência para com quaisquer destas obrigações, ainda que não importem em cobranças judiciais propostas em face da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo único.** É de exclusiva responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o custeio de todas e quaisquer despesas relacionadas a impostos, taxas, custas cartorárias de registros e averbações na matrícula do imóvel, aos serviços de abastecimento de água e energia elétrica, às licenças ambientais e sanitárias, e todas as demais despesas necessárias ao funcionamento de suas atividades, bem como imprescindíveis à conservação, à manutenção e à regularização do imóvel.

#### **CLÁUSULA NONA – DO REGISTRO DO CONTRATO**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a proceder ao registro do presente instrumento contratual junto ao cartório respectivo, responsabilizando-se, ainda, pelo pagamento de todos os encargos, tarifas, taxas e emolumentos necessários ao perfeito cumprimento desta obrigação.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES PARA A PARTICIPAÇÃO NO PROGRAMA DE INCENTIVO LOCACIONAL**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obriga-se a manter, durante toda a execução deste contrato e enquanto exercer a posse e/ou a propriedade sobre o bem descrito na Cláusula Primeira desta avença, compatibilidade para com as condições exigidas para a participação no Programa de Incentivo Locacional gerido pela **PROMITENTE VENDEDORA**, notadamente quanto às disposições expressas neste contrato e na Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VEDAÇÃO À ALIENAÇÃO OU QUALQUER OUTRO MODO DE DISPOSIÇÃO OU TRANSMISSÃO DA POSSE E/OU DA PROPRIEDADE**

A cessão de direitos e obrigações somente será admitida com expressa autorização da **PROMITENTE VENDEDORA**, caso esta opte por não exercer o direito de recompra do bem, e desde que, após prévia e criteriosa análise:

- I. a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e a empresa pretensa cessionária manifestem interesse formal nesta modalidade de transação;
- II. a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e a empresa pretensa cessionária cumpram todos os critérios de regularidade estabelecidos pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019 e nos demais diplomas legais pertinentes;
- III. a empresa pretensa cessionária apresente classificação igual ou superior a da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, conforme exigências da Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019;
- IV. a empresa pretensa cessionária pague o Encargo de Anuência previsto pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019.

**Parágrafo primeiro.** Em caso de cessão ou transferência de direitos e obrigações, a **PROMITENTE VENDEDORA** terá o direito de preferência e a faculdade de exercê-lo ou não, nos termos do Código Civil.

**Parágrafo segundo.** É vedada a cessão de direitos e/ou obrigações caso identificada especulação imobiliária, sobretudo se o imóvel se caracterizar como terra nua ou se nele

houverem sido realizados apenas serviços preliminares, tais muros, cercas, terraplenagem, estrutura de canteiro de obras e ligações de água e energia elétrica.

**Parágrafo terceiro.** A celebração do contrato de cessão de direitos e obrigações entre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e empresa pretensa cessionária deverá ser precedida da expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, observado o disposto no **Parágrafo Quinto** desta **Cláusula** e do recolhimento, aos cofres desta, do Encargo de Anuência, este na ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor comprovado da proposta de transação ou o valor de avaliação dos imóveis, excluídas, em ambas hipóteses, as benfeitorias comprovadamente introduzidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no imóvel em debate.

**Parágrafo quarto.** Compete à **PROMITENTE VENDEDORA** manifestar-se acerca do preço formalmente atribuído à transação referida nesta **Cláusula** objetivando verificar a ocorrência de subavaliação e, constatada a atribuição, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e pela empresa pretensa cessionária, de preço aquém do valor praticado no mercado, o percentual do Encargo de Anuência incidirá sobre o valor identificado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, conforme Laudo de Avaliação, tomando por base o valor atual do imóvel.

**Parágrafo quinto.** No prazo de até 20 (vinte) anos a contar da assinatura deste instrumento jurídico, a **PROMITENTE VENDEDORA** se reserva o direito de não aprovar a cessão ou transferência tratada nesta **Cláusula** caso não preenchidos os requisitos e objetivos exigidos na implantação de projeto e/ou empreendimento apresentado pela empresa pretensa cessionária.

**Parágrafo sexto.** A **PROMITENTE VENDEDORA** isentará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o encargo anuência do inciso **IV** desta **Cláusula**, para a celebração do contrato de cessão de direitos e obrigações às empresas que estejam cedendo os direitos para outras empresas integrantes do mesmo grupo econômico do qual fazem parte ou para empresas vinculadas, coligadas ou interligadas ao mesmo grupo.

**Parágrafo sétimo.** A **PROMITENTE VENDEDORA** isentará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o encargo anuência do inciso **IV** desta **Cláusula**, quando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, comprovar que detém a propriedade do imóvel, mediante a apresentação da Escritura Pública devidamente registrada.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA COMPROVAÇÃO DA EMPREGABILIDADE**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obriga-se a gerar empregos diretos, conforme cronograma apresentado na Carta Consulta, no bojo do XXXXXXXXXXXX, a partir do início de suas operações, e, ainda, a apresentar, semestralmente, até o prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da expedição do respectivo Alvará de Funcionamento ou com a Licença de Operação prevista neste instrumento jurídico à **PROMITENTE VENDEDORA**, a relação de trabalhadores constantes dos arquivos do Sistema Empresa de Recolhimento de FGTS e de Informações à Previdência Social (Arquivo SEFIP), a contar dos primeiros 06 (seis) meses subsequentes ao início das atividades produtivas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS**

A partir da imissão de posse no imóvel, quaisquer pagamentos referentes à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, vincendos, cujo os fatos geradores sejam posteriores a imissão de posse nos imóveis ou da assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos da XXXXXXXXXXXXXXX4, serão de competência da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, que deverá apresentar à **PROMITENTE VENDEDORA** a comprovação dos atos referentes ao pagamento, ou ao parcelamento do débito, em até 12 (doze) meses, a contar da publicação da XXXXXXXXXXXXXXX, à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**Parágrafo primeiro.** O não cumprimento do disposto nesta Cláusula Décima Quarta acarretará a incidência de multa na ordem de 1% (um por cento) do valor de uma parcela mensal deste contrato, a ser paga pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a ser inserida na parcela contratual subsequente ao mês em que foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas, e, caso o descumprimento ocorra durante a carência contratual, será lançado na próxima parcela ao final do referido período.

**Parágrafo segundo.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a apresentar prova de quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes e referentes ao imóvel contratado, sempre no mês de janeiro do ano subsequente ao da incidência daqueles, a partir da assinatura deste instrumento contratual, sob pena da incidência de multa na ordem de 1% (um por cento) do valor da obrigação financeira assumida por meio deste instrumento

jurídico, a ser inserida na parcela contratual subsequente ao mês em que foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas, cessando tal obrigação após a transferência definitiva da propriedade.

**Parágrafo quarto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se compromete a modificar, em até 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste contrato, o sujeito passivo das obrigações relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, junto à Prefeitura do Município de João Pessoa, neste Estado da Paraíba.

**Parágrafo quinto.** A transferência do sujeito passivo das obrigações relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à Taxa de Coleta de Resíduos (TCR), bem assim demais impostos e taxas incidentes, não desobriga a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** do cumprimento do disposto nesta Cláusula.

**Parágrafo sexto.** O descumprimento, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, do disposto nesta Cláusula Décima Quarta é causa bastante à anulação, ou à rescisão, deste instrumento contratual, ainda que não importem em cobranças judiciais propostas em face da **PROMITENTE VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PLACA PUBLICITÁRIA**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a divulgar, com destaque, a participação da **PROMITENTE VENDEDORA**, a título de incentivo locacional, na implantação do empreendimento, em placa publicitária própria, de caráter institucional, a ser fixada em local visível, observando o modelo fornecido pelo Departamento de Engenharia da **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante recibo firmado pelo representante legal ou preposto regularmente constituído, cuja despesa com a sua confecção e fixação correrá às expensas da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**Parágrafo primeiro.** A placa referida nesta Cláusula Décima Quinta deverá ficar instalada por período não inferior a 05 (cinco) anos, contado a partir da data de assinatura deste instrumento contratual.

**Parágrafo segundo.** O não cumprimento do disposto nesta Cláusula Décima Quinta acarretará a incidência de multa diária na ordem de 0,05% (cinco centésimos por cento)

sobre o valor deste contrato, até o limite de 2% (dois por cento) sobre o valor deste contrato, sendo inserida na parcela subsequente ao mês no qual foi observado o descumprimento contratual, ou com vencimento no mês posterior à inobservância da avença, na hipótese de inexistirem parcelas vincendas, e, caso o descumprimento ocorra durante a carência contratual, será lançado na próxima parcela ao final do referido período.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LEI ANTICORRUPÇÃO**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** declara estar ciente, conhecer, entender e observar integralmente as regras estabelecidas na Lei n.º 12.846/13 (Lei Anticorrupção), não podendo oferecer, dar, comprometer-se a dar a quem quer que seja, ou aceitar, comprometer-se a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, abstendo-se de qualquer atividade que constitua violação às disposições em lei.

**Parágrafo único.** A não observância da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à Lei Anticorrupção, seja de forma direta ou indireta, quanto ao objeto deste contrato ou de outra e qualquer forma a ele relacionada, ressalvadas as demais hipóteses de rescisão previstas em lei, conferirá à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de rescindir este contrato, ficando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** obrigada a eximir a **PROMITENTE VENDEDORA** de quaisquer ações, perdas e danos decorrentes de tal descumprimento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá observar a legislação ambiental inerente às esferas federal, estadual e municipal, inclusive o regramento estabelecido pela NBR 15401 (Meios de Hospedagem - Sistema de Gestão da Sustentabilidade - Requisitos), editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, quanto ao requisito ambiental A7, e eventuais alterações posteriores, adotar práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atuam.

**Parágrafo primeiro.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** responsabiliza-se, integralmente, pela proteção e pela preservação do meio ambiente, bem como por evitar quaisquer práticas que possam lhe causar danos, executando suas atividades em estrita observância às normas legais e regulamentares, federais, estaduais ou municipais, aplicáveis ao assunto, inclusive as relacionadas ao gerenciamento, ao manuseio e ao descarte adequado dos resíduos sólidos resultantes de suas atividades, privilegiando todas as formas de reuso, reciclagem e de descarte adequado.

**Parágrafo segundo.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a atender a todos os condicionantes relacionados ao licenciamento ambiental e ao tombamento parcial ou total do imóvel objeto desta avença, bem assim a realizar avaliações e estudos complementares, promovendo a respectiva realização e aprovação junto aos órgãos ambientais e de patrimônio público responsáveis pelas necessárias autorizações.

**Parágrafo terceiro.** Sem prejuízo das demais disposições constantes da Lei n°. 9.605/1998, é vedado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**:

- I. destruir ou danificar floresta considerada de preservação permanente, mesmo que em formação, ou utilizá-la com infringência das normas de proteção e/ou sem permissão da autoridade competente;
- II. impedir ou dificultar a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação;
- III. causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da flora;
- IV. construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, obras ou serviços potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou contrariando as normas legais e regulamentares pertinentes;
- V. destruir, inutilizar ou deteriorar bem especialmente protegido por lei, ato administrativo ou decisão judicial;
- VI. promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a autorização concedida.

**Parágrafo quarto.** Responsabiliza-se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** por quaisquer infrações advindas de impactos ambientais causados pelas atividades por ela desenvolvidas na vigência deste contrato.

**Parágrafo quinto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se obriga a reservar, no imóvel objeto desta avença, áreas livres para conservação da cobertura vegetal nativa, proporcional a 50% (cinquenta por cento) da área livre restante após a ocupação do empreendimento, salvo exigências do órgão ambiental competente.

**Parágrafo sexto.** A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá recuperar as áreas degradadas no interior do imóvel contratado, de acordo com orientação do órgão ambiental competente, garantindo, no mínimo, um percentual de 40% (quarenta por cento) da área do lote com solo permeável.

**Parágrafo sétimo.** Todas as construções edificadas no Distrito Industrial do Turismo - DITur deverão atender às exigências do escalonamento vertical, na faixa dos 500m (quinhentos metros), definido pelo Plano Diretor do Município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

**Parágrafo oitavo.** Recai sobre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a obrigação de garantir que todos os resíduos gerados na edificação do empreendimento, e na eventual demolição de infraestrutura, serão caracterizados, triados, acondicionados, transportados e destinados em conformidade com as disposições legais e normativas nas esferas federal, estadual e municipal aplicáveis.

**Parágrafo nono.** Quanto à ocupação do imóvel objeto desta avença, bem assim a qualquer modificação de estruturas eventualmente já existentes no referido bem, fica a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, obrigada a atender às disposições estabelecidas pela Lei n°. 11.428, de 22 de dezembro de 2016, pelos Decretos Estaduais n°. 23.836 e n°. 23.838, ambos de 27 de dezembro de 2002, n°. 28.086 e n°. 28.087, ambos de 30 de março de 2007, e pela Lei Complementar Nº 166 de 06/05/2024, que dispõe sobre o zoneamento e o uso e ocupação do solo do município de João Pessoa/PB e dá outras providências, e respectivas atualizações de toda a legislação destacada.

**Parágrafo décimo.** Os projetos apresentados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** devem atender, integralmente, aos indicadores de ocupação, aproveitamento, afastamentos, dimensionamento de estacionamentos, de acordo com a classificação de usos e atividades definidos pelo Decreto Estadual n°. 6.931/2010.

**Parágrafo décimo primeiro.** A aprovação, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dos projetos apresentados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, se dá para fins de participação no Programa de Incentivo Locacional administrado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, não eximindo ou substituindo, sob qualquer hipótese, as aprovações, autorizações, alvarás, licenciamentos, registros, anotações e certidões e demais documentos exigíveis pela legislação vigente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ALTERAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS**

As disposições pactuadas nos termos deste instrumento podem ser alteradas, mediante a formalização de termo aditivo, nos seguintes casos:

- I. se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** comprovar a modificação do projeto apresentado à **PROMITENTE VENDEDORA**, ou das especificações deste, para a melhor adequação técnica aos objetivos deste contrato;
- II. se conveniente a substituição da garantia de execução;
- III. se necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado;
- IV. para restabelecer o equilíbrio econômico e financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual;
- V. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, bem como na superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da celebração deste contrato e caso repercuta nesta avença;
- VI. em outras situações que imponham a adequação das cláusulas contratuais.

**Parágrafo primeiro.** O interesse na modificação deste contrato será apreciado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e deverá ser manifestado mediante a apresentação de requerimento formal, devidamente instruído com os documentos comprobatórios das circunstâncias alegadas para justificar o pedido de alteração.

**Parágrafo segundo.** Qualquer alteração contratual somente será admitida se aprovada pelo Colegiado de Diretores da **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo vedada a celebração de aditivos

decorrentes de eventos supervenientes de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**Parágrafo terceiro.** Constituirá força maior ou caso fortuito qualquer evento ou circunstância que se enquadre no disposto no Artigo 393 do Código Civil Brasileiro e: (i) não seja atribuível à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**; (ii) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, afetada não poderia ter razoavelmente previsto (com o emprego de cautela e diligência compatíveis com seus deveres e obrigações previstos neste instrumento), evitado, impedido ou superado, e (iii) e esteja fora do controle da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, que o invocar (“Força Maior”).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS**

A suspensão deste instrumento somente é possível em caso de situação concreta e motivada, decorrente de fato superveniente comprovado e não previsto nesta avença, que não retire o interesse no objeto contratual e desde que devidamente aprovada pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo único.** Atendidas as exigências constantes desta Cláusula Décima Nona e sem prejuízo das demais disposições legais pertinentes, a suspensão do contrato promove pausa temporária no desenvolvimento da relação contratual sem configurar inadimplemento contratual para as partes signatárias deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS**

São condições resolutivas desta avença a seguir indicadas, sem prejuízo das demais identificadas neste instrumento e estabelecidas pela legislação brasileira:

a) manter-se, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em situação de descumprimento, por 30 (trinta) corridos contínuos e/ou alternados, quanto aos compromissos dispostos nos Incisos I-A do Art. 10 da Resolução Normativa nº 010/2019, especialmente:

(i) abertura de uma conta bancária específica e de sua titularidade, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos desta Resolução de Diretoria, em instituição financeira previamente aprovada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, destinada exclusivamente ao depósito dos valores mencionados no caput deste inciso, a serem utilizados exclusivamente para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento;

(ii) o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento de 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos da Resolução de Diretoria nº 087/2024;

(iii) o depósito bancário em conta específica de sua titularidade destinada ao desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento de, além dos valores dispostos no item (ii), mais 10% (dez por cento) do valor total previsto no Quadro de Usos e Fontes (Quadro XIX da Carta Consulta de Investimentos) deverá ser depositado em conta bancária específica no prazo improrrogável de até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a assinatura do instrumento jurídico cabível, acompanhado do extrato bancário dos últimos 150 (cento e cinquenta) dias, que comprove a manutenção dos recursos financeiros e sua utilização para o desenvolvimento das obras civis e mecânicas do empreendimento.

b) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, se manter em situação de inadimplência pecuniária, por 03 (três) meses consecutivos ou por mais de 90 (noventa) dias alternados, perante a **PROMITENTE VENDEDORA** e quaisquer fundos por esta administrados;

c) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deixar de adimplir as obrigações fiscais que recaem ou recaírem sobre o imóvel objeto deste Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos da Resolução de Diretoria nº 087/2024;

d) a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** atribuir e/ou utilizar o imóvel, à qualquer título, para finalidade diversa da estipulada neste Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda autorizado nos termos desta Resolução de Diretoria;

e) se verificada a adoção, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de práticas e requisitos contrários à sustentabilidade socioambiental, bem como se não implementadas políticas de desenvolvimento nacional e estadual;

f) se não apresentados os respectivos alvarás e licenciamentos, se for o caso, conforme cronograma físico do projeto apresentado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA**;

g) caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** impeça ou obstrua a realização, a qualquer tempo, de vistorias, perícias ou avaliações das condições de uso do imóvel, pelos prepostos e órgãos de fiscalização da **PROMITENTE VENDEDORA** ou por ela credenciados.

h) caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não conceda à **PROMITENTE VENDEDORA** acesso integral e irrestrito, de modo irrevogável e irrevogável, à conta bancária específica, nos termos definidos no Parágrafo Quarto do inciso I-A do Art. 10 da Resolução Normativa nº. 010/2019, com a finalidade de monitorar e comprovar a existência e a correta destinação dos recursos mencionados para a execução das obras civis e mecânicas do empreendimento;

i) caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não envie mensalmente à **PROMITENTE VENDEDORA** o extrato bancário da conta específica mencionada, com a finalidade de permitir à **PROMITENTE VENDEDORA** a fiscalização dos valores depositados, garantindo que tais recursos estão sendo efetivamente utilizados para a realização das obras civis e mecânicas do empreendimento.

**Parágrafo único.** O descumprimento de quaisquer das condições resolutivas pactuadas entre a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e a **PROMITENTE VENDEDORA** importará na imediata e direta rescisão contratual, na forma prevista nos artigos 121 e 127, combinado com o artigo 474, todos do Código Civil brasileiro.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS CONDIÇÕES DE NULIDADE DO CONTRATO**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e a **PROMITENTE VENDEDORA** reconhecem que, decorrido o prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento, sem que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** apresente os documentos seguintes, torna-se nulo o presente contrato, com o posterior arquivamento do respectivo **XXXXXXXXXXXX**:

a) comprovação do registro, junto ao respectivo conselho de classe brasileiro, do profissional responsável pelos projetos do empreendimento imobiliário, nos termos do projeto constante nos autos do **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

b) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), no que couber, referentes aos projetos do empreendimento imobiliário, nos termos da legislação brasileira;

- c) documentos de comprovação da capacidade de investimento descritos no quadro de usos e fontes da Carta Consulta, a exemplo de carta fiança de uma instituição bancária de primeira linha, reconhecida e regulamentada pelas autoridades monetária nacional e internacional, e seguro-garantia nos mesmos moldes da anterior e outros documentos que detenham credibilidade financeira, desde que sejam devidamente analisados pelos Departamentos de Desenvolvimento Institucional e de Estudos Econômicos e Fiscais da **PROMITENTE VENDEDORA** e submetidos à aprovação da Diretoria Colegiada desta;
- d) prestar garantia, na ordem de 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel objeto desta avença, conforme disciplinado pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, e nos termos deste contrato, sob as modalidades de caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária;
- e) dos demais documentos exigidos às empresas nacionais para a participação do Programa de Incentivo Locacional da **PROMITENTE VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL E DO DISTRATO**

O descumprimento, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, das obrigações pactuadas enseja a rescisão deste instrumento, com as consequências previstas neste contrato e pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, sem prejuízo das demais normas disciplinadoras.

**Parágrafo primeiro.** A rescisão do contrato decorrente do descumprimento, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, das responsabilidades assumidas por força desta avença, sem prejuízo das sanções previstas pela Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019 e pelas demais normas disciplinadoras, permite à **PROMITENTE VENDEDORA**:

- I. executar a garantia contratual para eventuais ressarcimentos, bem como para o adimplemento de multas e indenizações porventura devidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**;
- II. reter créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo segundo.** A rescisão do contrato possibilita à **PROMITENTE VENDEDORA** exercer, imediatamente, todos os direitos inerentes à posse sobre o imóvel objeto deste instrumento,

no estado e no local em que se encontrar, independentemente do pagamento de quaisquer indenizações à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**Parágrafo terceiro.** Em caso de rescisão contratual, somente serão indenizadas as benfeitorias introduzidas em terras nuas e, nas áreas com edificações, somente aquelas necessárias e as úteis previamente autorizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, não sendo indenizáveis as benfeitorias voluptuárias erguidas, as quais poderão ser levantadas pela empresa, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, em conformidade com as disposições do Código Civil.

**Parágrafo quarto.** Havendo o distrato ou a rescisão unilateral da avença e verificada a recusa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** quanto à devolução voluntária do bem objeto deste contrato, fica a mesma obrigada a pagar, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, multa mensal na ordem de 1% (um por cento) do valor integral do imóvel contratual durante todo o período no qual permanecer no bem após a rescisão, iniciando-se a contar do mês subsequente ao término do prazo para a desocupação do imóvel.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES CONTRATUAIS**

No caso de qualquer descumprimento ou inobservância contratual por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem prejuízo dos devidos acréscimos legais e penalidades referidos nas demais cláusulas desta avença, em sendo feito distrato, resultando em rescisão unilateral pela **PROMITENTE VENDEDORA** ou na hipótese de a **PROMITENTE VENDEDORA** ter que ingressar em juízo, em razão da inadimplência da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por qualquer motivo, seja para reaver o imóvel vendido ou prometido à venda, cobrar o pagamento das parcelas vencidas ou o cumprimento de quaisquer das demais obrigações assumidas por esta última mediante instrumento contratual respectivo, respondera a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pelo ajuizamento, mediante multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo do pagamento de indenização suplementar, além de despesas judiciais e extrajudiciais, custas e honorários periciais e advocatícios.

**Parágrafo primeiro.** A aplicação de multa não impede a rescisão deste contrato e a aplicação de outras sanções, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, na forma prevista pela Resolução de Diretoria n°. 010/2019 e sem prejuízo das demais normas disciplinadoras.

**Parágrafo segundo.** A multa, aplicada após regular processo administrativo pela **PROMITENTE VENDEDORA**, será descontada da garantia do respectivo contrato.

**Parágrafo terceiro.** A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, em situações excepcionais e devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

**Parágrafo quarto.** Se a multa for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pela sua diferença, podendo ser cobrada judicialmente.

**Parágrafo quinto.** Caso o valor da garantia seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da **PROMITENTE VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA**

A outorga de Escritura Pública de imóvel descrito na Cláusula Primeira desta avença submete-se à apreciação da **PROMITENTE VENDEDORA** e ao comprovado cumprimento, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, das exigências constantes deste instrumento contratual e da Resolução de Normativa CINEP nº. 010/2019, bem como, desde que sanadas todas as situações jurídicas perante o cartório de registro de imóveis competente.

**Parágrafo primeiro.** A Escritura Pública do imóvel contratual deverá conter todas as condições resolutivas pactuadas contratualmente, sendo necessária à outorga o atendimento integral, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) apresentação de requerimento específico, endereçado à **PROMITENTE VENDEDORA** pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, solicitando a outorga da Escritura Pública definitiva do imóvel;
- b) comprovação do integral cumprimento de todas as etapas do cronograma físico do projeto apresentado pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e aprovado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo Quarto, do Art. 101-A, da Resolução Normativa nº 10/2019;
- c) comprovação da regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

- d) comprovação de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- e) comprovação de regularidade perante a Seguridade Social e informações da Previdência Social (SEFIF/GFIP) referentes aos 06 (seis) meses anteriores à data de solicitação da outorga da Escritura Pública do imóvel, demonstrando regularidade no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- f) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis, registrados na Junta Comercial, ou órgão equivalente, da sede ou do domicílio da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** no imóvel contratual, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais (IGP-DI) quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação do requerimento;
- g) comprovação da quitação das obrigações pecuniárias decorrentes do contrato celebrado com a **PROMITENTE VENDEDORA** e perante os fundos por ela administrados.

**Parágrafo segundo.** Acerca da exigência constante do parágrafo primeiro, *f*, desta Cláusula Vigésima Terceira, tratando-se de empresa individual ou sociedade por cotas de responsabilidade limitada, a **PROMITENTE VENDEDORA** se reservará o direito de exigir a apresentação do livro diário onde o balanço fiscal foi transcrito no último exercício anterior à data de solicitação da outorga da Escritura Pública do imóvel.

**Parágrafo terceiro.** Na Escritura Pública constarão, obrigatoriamente, as disposições resolutivas e seus motivos de suspensão, ficando, ainda, todas as despesas necessárias a sua lavratura e registro, tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, custas cartorárias, certidões, despachos, emolumentos e outros, se houver, correndo por conta exclusiva da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA TIMESHARE, DA MULTIPROPRIEDADE E DE CONDO-HOTEL**

A **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no imóvel transacionado com a **PROMITENTE VENDEDORA**, de regime de timeshare (contrato que dá direito de uso durante um período de tempo específico em um empreendimento), multipropriedade, na forma da Lei Federal 13.777, de 20 de dezembro de 2018, ou em regime de condo-hotel, enquadrando-se ou não nos termos da Lei 6.385, de 07 de dezembro de 1976, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**

beneficiária de incentivo locacional dependerá da elaboração de normativos internos que serão publicados por meio de decisão do Colegiado de Diretores e dos Conselhos que compõem a **PROMITENTE VENDEDORA**, ressalvados os direitos das empresas beneficiárias anteriores.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DOS ANEXOS**

Integram este contrato a Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, a Resolução de Diretoria n°. 021/2023, de 17 de fevereiro de 2023, a **XXXXXXXXXX**, a proposta apresentada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** nos autos do **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e todos os seus anexos e apensos, bem assim a Ficha de Cadastro Imobiliário também inserta nos autos do **XXXXXXXXXX**, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, como se aqui estivessem inteiramente reproduzidos, para todos os fins de direito, independentemente de suas transcrições.

**Parágrafo único.** Os termos, premissas, denominações e disposições deste instrumento serão interpretados em conformidade com a Resolução Normativa CINEP n°. 010/2019, sem prejuízo das demais disposições legais incidentes.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS**

Todos os casos omissos serão decididos pelo Colegiado de Diretores e pelos Conselhos da **PROMITENTE VENDEDORA**, conforme o caso, precedidos da apresentação de parecer técnico sobre a matéria.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DA TOLERÂNCIA**

A eventual tolerância, tácita ou expressa, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA** com relação a qualquer infração ou descumprimento de cláusulas ou disposições contratuais pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em hipótese alguma configurará renúncia a direitos e/ou quaisquer das disposições contratuais pactuadas, as quais poderão ter o seu cumprimento exigido, a qualquer momento, pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DA ASSINATURA DIGITAL**

As Partes declaram e concordam que, caso este Contrato seja firmado por meio digital, o presente documento, incluindo todas as páginas de assinatura e anexos, representa a integralidade dos termos entre elas acordados. Dessa forma, na hipótese de anuência aos termos ora acordados por meio eletrônico, as Partes, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24.08.2001, expressamente concordam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação da citada anuência, incluindo assinaturas eletrônicas em qualquer plataforma habilitada para esta finalidade, segundo os padrões do ICP-Brasil. A formalização da avença da maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de João Pessoa, Estado da Paraíba, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a se tornar, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, ressalvando-se as hipóteses de competência absoluta constantes do Código de Processo Civil.

E por estarem assim justas e contratadas, ratificam e assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e também subscritas.

João Pessoa \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA PARAÍBA-CINEP**

PROMITENTE VENDEDORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diretor Presidente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diretor de Operações

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROMISSÁRIA COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sócio-administrador

**Testemunha 01**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF n°. \_\_\_\_\_

**Testemunha 02**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF n°. \_\_\_\_\_