

Loteamento REAL

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Contrato N.º 26-D/01

Pela presente escritura particular, neste município de Lucena, do Estado da Paraíba, de um lado, o ESPÓLIO de JOSÉ MADRUGA BEZERRA CAVALCANTI, representado por MARIA SOCORRO MADRUGA BEZERRA CAVALCANTI, brasileira, viúva, empresária, Identidade nº 270.973 SSP-PB, CPF: 204.073.434-15, residente e domiciliada à Av. Euláquiano Barreto, 444 - Apt. 802 Edif. Carlos Drummond de Andrade - Alameda, telefone: (0**83) 221-2492 / 226-4074 na cidade de João Pessoa - Paraíba, sociedade civil doravante identificada nesta escritura apenas por **VENDEDOR** e, do outro lado, como outorgado(s) promitente(s) comprador(es), ESEQUIEL DE SOUZA BORGES, brasileiro, casado, vendedor, Filiação: Ezequias Borges e Antonia de Souza Borges, R.G.: 1.597.339 2ª Via SSP/PB, CPF: 884.354.744-53, com endereço à Rua Senhor dos Passos, 105 - Jaguariba João Pessoa-PB, telefone: (0**83) 221-3952 daqui por diante identificando(s) simplesmente por **COMPRADOR(ES)**, têm entre si justo e acordado tudo o que a seguir livremente estabelecem, reciprocamente aceitam, outorgam e se obrigam a cumprir, em caráter irrevogável e irretirável, por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, declarando o(s) **COMPRADOR(ES)** que teve (tiveram) conhecimento prévio da minuta-padrão desta promessa de compra e venda.

CLÁUSULA 1.ª O LOTEAMENTO E O LOTE DE TERRENO OBJETO DESTA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, TITULARIDADE DOMINIAL E CARACTERÍSTICAS

O **VENDEDOR**, na qualidade de único proprietário e legítimo possuidor da área de terra urbana caracterizada como sendo **Loteamento Real**, do município de Lucena, Estado da Paraíba, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e quites de tributos, e para esse fim: (a) elaborou o projeto do citado Loteamento e submeteu à Prefeitura Municipal de Lucena/PB, onde foi aprovado conforme processo nº 806-4, em data de 04-02-2000, obedecidas todas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19-12-79; (b) promoveu o registro do mencionado Loteamento no Cartório do Registro de Imóveis de Santa Rita/PB, registro esse que foi feito sob o nº AV-1 da cidade matrícula imobiliária nº 17-53, as fls. 88V do livro nº 2-CI, em data de 03-05-2000, onde se encontram minuciosamente descritos e caracterizados o mencionado Loteamento e os lotes de terreno em que foi parcelado; (c) os lotes de terreno integrantes do referido Loteamento têm destinação residencial e estão sujeitos às seguintes restrições edilícias ou urbanísticas, como se vê do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de LUCENA, (d) o lote de terreno urbano objeto dessa promessa de compra e venda é identificado como **Lote 26 Quadra D** do sítio **LOTEAMENTO REAL**, que tem as seguintes matanças, fronteiras, confrontações e demais características, a saber: medindo 10,00m de frente com a R. João Monteiro, 10,00m de fundo com os lotes 24,23, 25,00m lado direito com o lote 25, 23,00m lado esquerdo com o lote 27.

CLÁUSULA 2ª: A PROMESSA DE COMPRA E VENDA E SUA NATUREZA JURÍDICA

O VENDEDOR promete vender ao(s) COMPRADOR(ES), que se obriga(m) a comprar, o lote de terreno objeto deste negócio jurídico, descrito e caracterizado na cláusula anterior, pelo preço e condições lida ajustadas e a seguir estabelecidas, sendo certo que esta promessa recíproca de venda e de compra é irrevogável e irretirável, nos termos do art. 1.004 do Código Civil Brasileiro, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que assim renunciaram expressamente a essa facilidade.

CLÁUSULA 3ª: O PREÇO

O preço total do lote de terreno urbano objeto desta promessa de compra e venda, é de R\$ 12.800,00 (DOZE MIL E OITOCENTOS REAIS).

CLÁUSULA 4ª: LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

O preço estabelecido na cláusula anterior será pago pelo(s) COMPRADOR(ES) ao VENDEDOR, em dinheiro nacional, moeda corrente e legal do País, pagamento esse que será feito em prestações, da seguinte modo: (a) como sinal e princípio de pagamento, a quantia de R\$ 300,00 (TREZENTOS REAIS); (b) 4 (Quatro) prestações pagas no valor de R\$ 250,00 (DUZENTOS E CINQUENTA REAIS), dando um total pago de R\$ 1.000,00 (Um mil reais); (c) 46 (QUARENTA E SEIS) prestações mensais, cada uma no valor de R\$ 250,00 (DUZENTOS E CINQUENTA REAIS), com vencimentos nas seguintes datas: VENCEN-SE A 5ª PARCELA EM 15/07/2001 E AS DEMAIS PARCELAS SERÃO PARA O DIA 15 DOS MESES SUBSEQUENTES.

Parágrafo primeiro - As prestações do preço a serem pagas a prazo, indicadas no "caput" desta cláusula, estão representadas por igual número de notas promissórias com cobrança bancária, recibos dos montantes básicos em reais nesta data e idênticos vencimentos das prestações que representam, todas emitidas pelo(s) COMPRADOR(ES) em caráter "pro-solvendo" das respectivas obrigações, nominativas ao VENDEDOR e as entregues neste ato, a serem pagas em suas respectivas datas de vencimento, com a correção monetária na forma mais adiante pactuada e juros que sobre elas incidirem incidentes, sob cominações contratuais por impuntualidade previstas nesta escritura, pagamento esse a ser feito no endereço social do COMPRADOR(ES), ou em outro local por ela indicado, ou ainda em instituição financeira, à qual os citados títulos promissórios tenham sido cedidos, ou em que tenham sido descontados, caucionados ou colocados em cobrança, inclusive por meio de cobrança do tipo escritural, porquanto o(s) COMPRADOR(ES) desde já concordam com a cessação dessas notas promissórias a terceiros e com as demais operações ora referidas.

Parágrafo Segundo - Sempre que o pagamento de qualquer obrigação pecuniária for efetuado por meio de cheque, a dívida somente considerará-se quitada após o efetivo acatamento do referido cheque.

Parágrafo Terceiro - Qualquer pagamento recebido pelo VENDEDOR fora dos prazos estabelecidos ou sem as cominações incidentes será lido como ato de mera liberalidade ou tolerância, válido somente para o caso específico, não podendo ser invocado como precedente, justificativa nem impedir em novação.

CLÁUSULA 5ª: AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS OU LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

O(s) COMPRADOR(ES) poder(ão) realizar, em qualquer mês, amortização de prestação(ões) do preço, ou, ainda, a liquidação total antecipada do saldo devedor, observadas as seguintes estipulações: (a) as amortizações extraordinárias e as liquidações antecipadas incidirão das últimas para as primeiras parcelas vencidas sem nenhum desconto.



CLÁUSULA 6ª: DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

O presente contrato é subordinado à condição resolutive expressa, que ficará caracterizada com a falta de pagamento de qualquer das prestações do preço nos respectivos vencimentos, de tal sorte que, vencida e não paga qualquer prestação, o presente contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído(s) em mora o(s) COMPRADOR(ES).

Parágrafo Primeiro - Para fins de constituição em mora, o(s) COMPRADOR(ES) será(ão) intimado(s), a requerimento do VENDEDOR, a satisfizer(em) a(s) prestação(ões) vencida(s) e as que vencerem até a data do pagamento, com juros de 12% A.A., correção monetária pelo IGP-M, MULTA DE 2% a.m. e as custas da intimação.

Parágrafo Segundo - Purgada a mora, convalidará o contrato.

Parágrafo terceiro - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento no cartório de imóveis, o VENDEDOR requererá ao Oficial do Registro de Imóveis o cancelamento da averbação desta promessa de compra e venda.

Parágrafo Quarto - Em qualquer caso de resolução do presente contrato por culpa do(s) COMPRADOR(ES), inclusive pelo não pagamento de prestação(ões) do preço convenionadas nesta escritura, serão observadas as seguintes estipulações: - 1 - se houver(em) pago até 1/3 (um terço) do preço ajustado, os COMPRADOR(ES) perderão em favor do VENDEDOR os pagamentos efetuados, como indenização e ressarcimento pelo reserva e fruição do imóvel desde a data deste contrato até a ocorrência da resolução, como também pelas despesas de corretagem, importâncias despendidas com impostos, de publicidade e de serviços técnicos relativos ao empreendimento, que se tornaram necessários para possibilitar a concretização do presente negócio jurídico; - 2 - se houver(em) pago mais do que 1/3 (um terço) do preço ajustado, o VENDEDOR restituirá ao(s) COMPRADOR(ES) o valor excedente de 1/3 (um terço) do preço, restituição essa que será feita pelo VENDEDOR diretamente ao(s) COMPRADOR(ES) no mesmo prazo que foi feito o respectivo pagamento da aquisição do lote, tendo o comprador a obrigação de fornecer por escrito número de conta bancária, e o(s) dia(s) que deverá ser depositado.

Parágrafo quinto - Na hipótese em que o COMPRADOR, apesar de rescindido o presente contrato, qualquer que seja a causa, necessitar recorrer à intervenção judicial para obter devolução efetiva do referido lote de terreno, o(s) COMPRADOR(ES) obriga-se a pagar ao VENDEDOR, além das despesas processuais, multa de 10% (dez por cento) do valor do terreno e honorários advocatícios em percentual que for fixado pelo juiz da causa.

CLÁUSULA 7ª: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

O(s) COMPRADOR(ES) poder(ão), livremente, ceder e transferir os direitos aquisitivos oriundos dessa promessa de compra e venda, desde que haja(m) pago integralmente o preço total ajustado, ficando livremente convenionada que, enquanto não liquidado o preço total, o(s) COMPRADOR(ES) somente poder(ão) prometer ceder ou ceder tais direitos aquisitivos com a prévia e expressa anuência do VENDEDOR, que poderá recusá-la, sob declaração de motivo.

CLÁUSULA 8ª: HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO E EXIGIBILIDADE IMEDIATA DO SALDO DO PREÇO

Para todos os efeitos de direito, vencer-se-ão, automática e antecipadamente, para, desde logo, serem prontamente exigíveis, acrescidas dos juros e multas incidentes, todas as prestações do preço ainda não pagas pelo(s) COMPRADOR(ES), nos casos previstos em Lei e anteriormente neste contrato, e, ainda, na ocorrência dos seguintes motivos: (a) cessão ou

promessa de cessão e transferência pelo(s) COMPRADOR(ES) de seus direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem intervenção do VENDEDOR no respectivo instrumento, enquanto não concluído o pagamento do preço ajustado; (b) constituição pelo(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer ônus, pessoal ou real, sobre os seus direitos derivados desta escritura; (c) se for movida contra o(s) COMPRADOR(ES) ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que de algum modo afete os direitos derivados desta promessa de compra e venda; (d) se o(s) COMPRADOR(ES) se tornarem insolventes; (e) o(s) COMPRADOR(ES) infringir(em) qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA 9ª: A IMISSÃO DE POSSE

O(s) COMPRADOR(ES) são imitidos, neste ato, na posse do lote de terreno objeto desta promessa de compra e venda, posse essa que é transitória a título precário e condicionada ao pagamento integral do preço convenicionado nesta escritura e ao cumprimento das demais obrigações ora assumidas; e, em decorrência disso, correrão a partir desta data por conta unicamente do(s) COMPRADOR(ES) todos os impostos, taxas, tribos e demais encargos incidentes sobre o mencionado lote de terreno.

CLÁUSULA 10ª: DAS BENFEITORIAS

O(s) COMPRADOR(ES) fará(ão) uso de imóvel comprometido, a partir desta data, podendo fazer nele toda e qualquer benfeitoria que julgar conveniente, inclusive solicitar junto à PM-Lucena alvará de construção em seu nome, porém conservando o lote em nome do VENDEDOR até o final do débito que ora fica a dever. Outrossim, se obriga a pagar as prestações do referido contrato no endereço do VENDEDOR ou local por ele indicado.

CLÁUSULA 11ª: ESCRITURA DEFINITIVA

O VENDEDOR obriga-se a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, em solução desta promessa, tão logo solicitada para esse fim pelo(s) COMPRADOR(ES), mas desde que os COMPRADOR(ES) tenham cumprido integralmente as obrigações assumidas nesta escritura de promessa de compra e venda, especialmente quanto ao pagamento pontual da totalidade do preço ajustado, ficando convenicionado que, havendo recusa ou atraso na outorga de tal escritura, assistirá ao(s) COMPRADOR(ES) o direito a adjudicação compulsória, caso em que a VENDEDOR, uma vez decorrido o prazo de notificação que lhe for feita pelo(s) COMPRADOR(ES) para outorgar a escritura sem cumprir a obrigação, arcará com os ônus da sucumbência, compreendendo a indenização devida, as custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA 12ª: DESPESAS

Correrão unicamente por conta do(s) COMPRADOR(ES) as despesas com averbação desta promessa de compra e venda no competente Cartório de Registro de Imóveis e na Prefeitura Municipal, com os tributos que incidirem sobre o imóvel a partir da data de assinatura deste contrato, com o imposto de transmissão, com o IPTU, com laudêmio (se houver), com a lavratura e com o registro imobiliário da escritura pública definitiva de compra e venda em solução desta promessa, com despachante e emolumentos cartoriais e quaisquer outras despesas decorrentes do presente negócio jurídico.

CLÁUSULA 13ª: ESTIPULAÇÕES DIVERSAS

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) conhecer todos os documentos referentes ao LOTEAMENTO REAL, depositados no Cartório de Registro Geral de Imóveis da comarca de Santa Rita/PB, conforme registro do loteamento indicado na cláusula primeira desta escritura, aderindo a todos os seus termos e aceitando todas as implicações ali impostas.



CLÁUSULA 14ª: MUDANÇA DE ENDEREÇO

Para qualquer correspondência, assim como para quaisquer notificações, intimações ou avisos, o(s) COMPRADOR(ES) indica(m) como seu endereço aquele mencionado no preâmbulo deste contrato, obrigando-se a comunicar ao VENDEDOR qualquer alteração que venha a ocorrer nesse endereço, como também qualquer alteração no estado civil ou na qualificação de cada um deles, sob pena de responder(em) pelos prejuízos que a omissão causar.

CLÁUSULA 15ª: FORO

As partes elegem o foro da Comarca onde está situado o imóvel para resolver qualquer questão decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, independentemente do domicílio e residência, atuais ou futuros, dos contratantes.

O presente contrato é firmado em duas vias de igual teor e forma, a qual foi aceita pelas partes contratantes que o assinam juntamente com a testemunhas a tudo presentes.

Lucena/PB, 10 de Julho de 2001

PROMITENTE VENDEDOR:

M. Genesio R. B. Gonçalves

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):

Empresário de Rua

TESTEMUNHAS:

Maria da Costa Silva de Almeida

Nome: Mª das Neves Matos Silva

CPF: 207.607.444-93

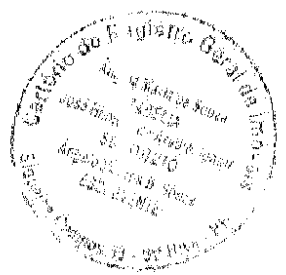
Endereço:

Nome:

CPF:

Endereço:

CANTON DE...
 RESIDENTE GENERAL DE MONTEVISO
 55
 88-V
 11E
 9-23
 JH-423
 AV-2
 JG
 DE ABASTOS FUOR



Site Summary

Site ID:	BR67744-A	Site Name:	Oi2-4042
Status:	Owned / Active	Company:	SBA Torres Brasil Ltda.
Transaction:	Oi 2, 2007 Tamoio		

Main Ground Lease Section

Lease Id:	BR67744-A-0	Lease Seq #:	<input type="checkbox"/> 0
GL Lease Type:	Ground Lease		
Tax Reimbursement Language:	----	Tax Provisions*:	SBA billed for increase due to tower structure
Option Offset?:	No	Landlord Ref No. :	<input type="checkbox"/> PBLUN5051
Acquired Lease #:	<input type="checkbox"/>	Exclusivity:	<input type="checkbox"/> Yes
# Days Notice:	<input type="checkbox"/> 30	Renewal Condition*:	<input type="checkbox"/> Written
Termination Requirements:	<input type="checkbox"/> Remove Tower & Equip	Date Lease Executed:	<input type="checkbox"/> 9/1/2001
Date of Assignment:	<input type="checkbox"/>	Lease Status*:	<input type="checkbox"/> Active
Form of Agreement*:	Written	Assigned Lease:	No
Right of 1st Refusal:	Full ROFR	Printable:	<input type="checkbox"/> Yes
Lease Currency	Brazilian real	Confidentiality:	No
Registration Status:	<input type="checkbox"/> ----	Billing Currency:	[Default: same as lease]
Follow Up:	<input type="checkbox"/>	CPI:	BR IGPM
Use 30 day Proration:	----	Lease Audit Date:	<input type="checkbox"/> 3/7/2018
		3rd Party Term:	<input type="checkbox"/> ----
Utility Reimbursement:	Yes	IPTU/ITR:	LL Pays
Portion of Taxes:	Total	Regularization Clause:	No
Survey:	Yes	Fully Executed:	Yes
Validity Clause:	Yes	Court/Arbitration Chamber:	Foro do Rio de Janeiro/RJ
Intra Company:	----	Intra Company Taxschedule:	

Internal Processing Data Section

Internal ID:	182860	Date Last Unapproved:	3/2/2018
Approval Status:	Approved	Date Last Reviewed:	<input type="checkbox"/> 3/7/2018

Early Termination Section

SBA Early Termination:	<input type="checkbox"/>	30	Days
Landlord's Early Termination:	<input type="checkbox"/>	No	
Landlord Non Renewal:		No	
Verified:			
Statutory Renewal Deadline:	12/1/2025		
Rent Review Lawsuit:	9/1/2004		

Rent Section

1st Payment Start Date:	<input type="checkbox"/>	Rent Start Date:	<input type="checkbox"/> 2/1/2015
Original Rent Rate*:	<input type="checkbox"/> R\$ 1.964,70	Original Payment Freq*:	Monthly
Current Rent Rate:	R\$ 2.693,59	U.S. Rent Rate:	\$512.73
Frequency Rent Paid:	Monthly	Current Term Start Date:	9/1/2001
Current Term End Date:	8/31/2026	Lease Termination Date:	<input type="checkbox"/>