

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	02-MODELO 06																
	12-SEQUENCIAL 1.035094.2	14-INSCRIÇÃO 1.0002.256.01.0060.0000.0																
	15-CONTINÊNCIA 2017 => 2022	16-INSCRIÇÃO/PROCESSO 1171819202122-5																
07-TIPO DE DOCUMENTO Dívida Ativa - IPTU/TCR		08-VENCIMENTO 06/01/2023																
09-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23																		
10-ENDERECO RUA CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE, S/N Lot CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE Quadra F Lote 12 BAIRRO INVÁLIDO - Lucena/PB - Cep: 58315-000																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Exerc</th> <th>Total (R\$)</th> <th>Exerc</th> <th>Total (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017p</td> <td>356,61</td> <td>2018p</td> <td>331,56</td> </tr> <tr> <td>2019p</td> <td>306,78</td> <td>2020p</td> <td>486,14</td> </tr> <tr> <td>2021p</td> <td>435,03</td> <td>2022</td> <td>352,68</td> </tr> </tbody> </table> <p>Déb 1.641,25 Mul 32,84 Jur 594,71 Hon 191,61 Tot R\$ 2.460,41</p>			Exerc	Total (R\$)	Exerc	Total (R\$)	2017p	356,61	2018p	331,56	2019p	306,78	2020p	486,14	2021p	435,03	2022	352,68
Exerc	Total (R\$)	Exerc	Total (R\$)															
2017p	356,61	2018p	331,56															
2019p	306,78	2020p	486,14															
2021p	435,03	2022	352,68															
Nosso Número: 20230001229 Data de Emissão: 06/01/2023																		
11-RECOMENDACOES Pagável nas agências da Caixa ou correspondente, internet opção outros.																		
Contribuinte Operador: Autenticação Mecânica no Verso																		

 PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCENA	11-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - TERRENO	02-MODELO 06																
	12-SEQUENCIAL 1.035094.2	14-INSCRIÇÃO 1.0002.256.01.0060.0000.0																
	15-CONTINÊNCIA 2017 => 2022	16-INSCRIÇÃO/PROCESSO 1171819202122-5																
07-TIPO DE DOCUMENTO Dívida Ativa - IPTU/TCR		08-VENCIMENTO 06/01/2023																
09-CONTRIBUINTE LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.147.572/0001-23																		
10-ENDERECO RUA CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE, S/N Lot CONDOMINIO OASIS DO MAR RESIDENCE PRIVE Quadra F Lote 12 BAIRRO INVÁLIDO - Lucena/PB - Cep: 58315-000																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>(+)</th> <th>Valor</th> <th>(+)</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IPTU</td> <td>1.227,76</td> <td>T C R</td> <td>413,49</td> </tr> <tr> <td>Adicio</td> <td>627,55</td> <td>T S D</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Honor</td> <td>191,61</td> <td>(=) Total</td> <td>2.460,41</td> </tr> </tbody> </table> <p>Até 06/01/2023 - Valor a Pagar R\$ 2.460,41</p>			(+)	Valor	(+)	Valor	IPTU	1.227,76	T C R	413,49	Adicio	627,55	T S D	0,00	Honor	191,61	(=) Total	2.460,41
(+)	Valor	(+)	Valor															
IPTU	1.227,76	T C R	413,49															
Adicio	627,55	T S D	0,00															
Honor	191,61	(=) Total	2.460,41															
<p>Atenção: Não Receber após 06/01/2023 - Valores em Reais BaseHo 1.311,67 Mul 26,24 Jur 578,21 => 1.916,12</p>																		
Nosso Número: 20230001229 Emissão: 06/01/2023																		
Prefeitura Operador: Autenticação Mecânica no Verso																		

8161000024-8 60412454202-7 30106202300-9 01229000000-4



21.000/2011/001

Lote 12 da Quadra F

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO N° 001
LOTE 12 / QUADRA F

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, as partes, supra qualificadas, doravante denominadas abreviadamente **PROMITENTE VENDEDOR**: a empresa **Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.147.572/0001-23, neste ato representada pelo sócio **Eugênio de Carvalho Falcão**, portador do CPF n.º 278.354.134-34 e RG n.º 709.118 SSP/PB, residente e domiciliado nesta Capital, tendo como **INTERVINIENTE ANUENTE, PROMITENTE VENDEDOR: Eugênio de Carvalho Falcão**, portador do CPF n.º 278.354.134-34 e RG n.º 709.118 SSP/PB, residente e domiciliado nesta Capital, tendo como para a intermediação do presente negócio e com poderes para firmar a presente transação, acima indicada, individualizada e qualificada, e **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, o Sr **RODRIGO GOMES DA SILVA**, Brasileiro, Solteiro, CPF n.º 046.888.974-48 - RG n.º 2.590.947 SSP/PB, residente e domiciliado na Rua Praia de Itapuã, n.º 51 – no Bairro de Água Fria – João Pessoa – PB – CEP: 58073-570 têm entre si, justo e combinado, a compra e venda do imóvel abaixo especificado e individualizado, mediante as cláusulas e condições abaixo arroladas, as quais declaram conhecer, aceitar e outorgarem, a saber:

I - DO IMÓVEL OFERECIDO PARA VENDA:

O objeto do presente compromisso de compra e venda é a aquisição, a prazo, por parte do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, do(s) **Lote de n.º 12 da Quadra F do Oásis do Mar Residence Privè**, situado na PB 025 no Município de Lucena, Paraíba, medindo o lote 04: 15,00m de frente; 15,00m fundos; 30,00m de lado esquerdo; 30,00m de lado direito, conforme: Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Lucena, em 13 de outubro de 2004, Escritura Particular de Convenção de Condomínio, Regimento Interno e Memorial Descritivo das Obras de Infra-estrutura, documentação esta que é parte integrante do presente Instrumento e estão devidamente registrada **no livro 2/A as folhas 114 sob n.º AV-1 da matrícula 227'**, Cartório de Serviço Notarial e Registral Josélio Paulo Neto (Lucena/PB);

II – DO PREÇO DA COMPRA E VENDA CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO:

O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se obriga(m) a pagar aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** a importância de **R\$ 62.000,00** (Sessenta e Dois Mil Reais) no endereço já indicado ou em qualquer outro local indicado pelos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, por meio de procurador especial ou instituição creditícia, inclusive por meio de cobrança escritural, nos termos seguintes desta cláusula e representados pelas notas promissórias de natureza pró solvendo, a serem pagas da maneira doravante enumerada:

PARCELA(S) REAJUSTÁVEL (IS) DE ACORDO COM ÍNDICE PACTUADO:

Data Início Pagamento	Número de Parcelas	Valor Unitário	Subtotal
Mensalidade 20/03/2012	80 (Oitenta)	R\$ 400,00	R\$ 32.000,00
Intercalada 1ª p/ 20/12/2012 a cada 12 meses	06 (Seis)	R\$ 5.000,00	R\$ 30.000,00
		Sub-Total	R\$ 62.000,00

- A) 80 (Oitenta) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 400,00 (Quatrocentos reais) cada, vencendo - se a primeira delas em 20 de Março de 2012, e as demais a cada 30 (Trinta) dias dos meses subseqüentes, perfazendo o total de R\$ 32.000,00 (Trinta e Dois Mil Reais);
- B) 06 (Seis) parcelas Intercaladas de 12 (doze) em 12 (doze) meses, no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais). Vencendo a primeira delas em 20 de Dezembro de 2012, perfazendo o total de R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais).

PARAGRAFO PRIMEIRO – Pactuam as partes que as parcelas serão reajustáveis monetariamente, anual e cumulativamente mediante a aplicação da variação do IGPM/FGV, ou, na hipótese de proibição de seu uso, qualquer outro índice que venha a substituí-lo, tomando-se por base de calculo do reajuste monetário, o índice referente ao mês anterior a assinatura do presente contrato, e, o do mês anterior aquele em que se efetuar o pagamento; mais 1% após a entrega.

I - DA PROPRIEDADE

Cláusula Primeira: O **PROMITENTE VENDEDOR**, que neste ato poderá se fazer representar por empresa imobiliária contratada, é legítimo proprietário, senhor e possuidor, do imóvel individualizado no Capítulo Segundo deste contrato, com todos os seus registros escriturações e averbações em dia, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus e gravames, real, convencional, legal, judicial ou extrajudicial, assim como livres também de penhoras, hipotecas, garantias, seqüestro, desapropriações, ações possessórias, interditos proibitórios, servidões, etc.

Cláusula Segunda: O imóvel objeto desta compra e venda encontra-se, com todos os seus registros, licenças, aprovações, impostos de origem Federal, Estadual e Municipal, inclusive sem restrição junto ao Imposto de Renda, IPTU, INSS, com todas as taxas, contribuições sociais, eventuais laudêmios, encargos sociais e trabalhistas, taxas de água, luz e força, e outros encargos que incidam ou porventura venham a incidir sobre os mesmos, em dia, não existindo nenhum tipo de débito recaindo sobre o mesmo.

II - DO IMÓVEL

Cláusula Terceira: Os Imóvel objeto do presente contrato de promessa de compra e venda, possui as seguintes as características e descrições contidas no preâmbulo do presente contrato, os quais declaram as partes contratantes conhecer em todos os seus termos, inclusive quanto ao seu estado de uso e conservação e finalidade a que se destina.

III - DO PREÇO DO IMÓVEL E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Cláusula Quarta: O preço total do imóvel objeto desta compra e venda, encontram-se declarado, individualizado e descrito no preâmbulo deste instrumento, com todas as suas características, registros e averbações, devidamente especificadas.

Cláusula Quinta: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará ao **PROMITENTE VENDEDOR**, o preço total do imóvel especificado na cláusula anterior.

IV - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA PRESENTE COMPRA E VENDA

Cláusula Sexta: A justo título, o **PROMITENTE VENDEDOR**, é senhor, legítimo proprietário e possuidor do imóvel, objeto da presente compra e venda retro descrito e individualizado, declarando expressamente encontrar-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, o qual promete vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, mediante o pagamento integral do preço e nas condições de pagamento determinadas no preâmbulo do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara desde já conhecer, saber e aceitar que as obras de conclusão de arruamento, eletrificação, rede de abastecimento de água e demais obras de infra-estrutura contidas no Memorial Descritivo que passa a integrar o presente contrato na qualidade de **ANEXO I**, terão prazo de conclusão e entrega inicialmente prevista para 30 meses á partir da assinatura do presente instrumento, podendo, entretanto, haver prorrogação automática, por mais 360 (Trezentos e sessenta) dias úteis, caso venham a ocorrer quaisquer fatos que de forma direta e/ou indireta, contribuam para o atraso do término das obras.

Parágrafo Segundo: A entrega do empreendimento se dará mediante a indicação de data, que será comunicada, por escrito, para todos os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, independentemente da sua participação em eventual solenidade e/ou festejo de entrega, arcando, desde aí, para com todas as despesas e rateios de que trata a cláusula Sétima, exceto o IPTU e TCR, cujos pagamentos pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, passam a ser devidos, a partir do ato da assinatura do presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Após a entrega do empreendimento, conforme formalidade acima indicada, e, existindo lotes ainda não alienados por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, a sua contribuição para eventuais rateios e taxas de condomínio, ordinária e/ou extraordinária será reduzida para o valor correspondente a 15% da contribuição devida.

Cláusula Sétima: Todas as despesas, taxas, impostos (vide exceção acima), água, luz, força, condomínio, rateio de despesas, etc., que porventura recaiam sobre os imóveis até a efetiva entrega do imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do **PROMITENTE VENDEDOR**, e, a partir de então, passarão a ser de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Parágrafo Único: Obriga-se o **PROMITENTE VENDEDOR** a entregar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no momento da escrituração do imóvel, todas as Certidões de quitação com o INSS, Receitas Federal, Estadual, Municipal, IBAMA, Sudema, Negativas de Protestos, Falências, Concordatas, Execuções Fiscais, insolvência, CND, Bombeiros, Prefeitura, etc., assim como, todo e qualquer outro documento exigido pelo Poder Público para o uso, escrituração e registro do imóvel.

Cláusula Oitava: É facultado e autorizado a qualquer das partes contratantes o registro e averbação do presente contrato no Cartório do Registro de Imóveis competente e/ou no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, correndo as despesas para com o evento pela interessada em assim proceder.

Cláusula Nona: A posse precária nos imóveis será pelo **PROMITENTE VENDEDOR** outorgada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, na data da entrega do imóvel, acima indicada, e a definitiva, tão somente será efetivada após o pagamento do preço total da compra e venda, não obstante, mediante autorização expressa e por escrito, poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, antes da entrega formal, iniciar edificações e construções, as quais, na hipótese de rescisão do presente contrato, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a nenhum tipo de indenização e/ou ressarcimento, pelo que, renuncia o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a todo e qualquer direito de retenção do bem.

Cláusula Décima: A Escritura definitiva do imóvel, somente será realizada após o pagamento do preço integral desta compra e venda pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, e todas as despesas, taxas, emolumentos cartorais e impostos relativos à realização da Escritura definitiva dos mesmos e respectivos registros serão de responsabilidade exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.



Cláusula Décima Primeira: O presente compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo nenhum tipo de arrependimento, não obstante, presentes e vigentes os preceitos emanados dos artigos 505 A 508, e ss. do Código Civil Brasileiro, obrigando todas as partes contratantes, assim como seus herdeiros e eventuais sucessores, em todos os seus termos.

Cláusula Décima Segunda: Responde o **PROMITENTE VENDEDOR** pela evicção, perda de direitos e vícios redibitórios do imóvel, vícios construtivos, nos termos dos artigos 441 e ss. do Código Civil Brasileiro, como também, em relação à área mínima declarada, nos termos dos artigos 500 e ss. do referido Codex.

Cláusula Décima Terceira: O presente compra e venda está sujeita a adjudicação compulsória nos moldes do Decreto-Lei No. 58/37, Lei No. 4.380/64 Lei No. 6.766/79, e demais diplomas legais pertinentes à espécie.

Cláusula Décima Quarta: É facultada a cessão dos direitos decorrentes do presente contrato, pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para terceiros, desde que, seja comunicado ao **PROMITENTE VENDEDOR** com antecedência de 30 (trinta) dias e seja previamente aprovado o cadastro dos cessionários e expressamente, por escrito, autorizada pelo mesmo.

Cláusula Décima Quinta: A cessão dos direitos decorrentes do presente contrato importará no pagamento pelo cessionário do valor correspondente a 5,0% (cinco por cento) do valor total do LOTE DE TERRENO para o **VENDEDOR**, usando como base o seu preço na tabela vigente à data da consumação do evento.

Cláusula Décima Sexta: Fica eleito o foro da Comarca de eleição no preâmbulo descrito, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja inclusive daquele onde estão situados os imóveis, como o único competente para dirimir toda e qualquer ação advinda do presente contrato.

V – CLÁUSULAS ESPECIAIS

Cláusula Décima Sétima: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara, expressamente, aceitar, concordar e excluir a empresa imobiliária que eventualmente tenha intermediado o presente compra e venda, de todas e quaisquer responsabilidades e encargos ora atribuídos ao **PROMITENTE VENDEDOR**, quer seja de caráter patrimonial como também extra-patrimonial, anuindo com a sua exclusão do pólo passivo de eventuais reclamações, procedimentos administrativos e/ou judiciais, recusando, portanto qualquer solidariedade porventura estipulada, legal e/ou contratualmente, entre a imobiliária e o **PROMITENTE VENDEDOR**, posto que a este último caiba o único e privativo *ônus* e *múnus* de indenizar pelos danos que vier a ocasionar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Cláusula Décima Oitava: O projeto global e geral do empreendimento, inclusive o memorial descritivo, plantas arquitetônicas, urbanização, áreas de laser, estradas e caminhos de acesso, poderão ser modificados, ampliados e anexados a outros adjacentes, desde que sejam respeitadas as características mínimas que ora são apresentados no Memorial Descritivo, sem que se faça necessário o consentimento prévio e escrito por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde que, sejam-lhes respeitadas as suas áreas adquiridas (características e dimensões do lote respectivo) e a localização de cada lote alienado.

Cláusula Décima Nona: Eventuais divergências entre a área efetivamente alienada e aquela constante no local (campo) serão compensadas mediante o pagamento proporcional ao valor do presente contrato, seja para maior, por parte do PROMISSÁRIO COMPRADOR, ou, se for o caso, para menor, por parte do PROMITENTE VENDEDOR, sem que da medida venha a autorizar a rescisão contratual, renunciando, ambas as partes, a toda e qualquer indenização decorrente do fato, e patenteando, desde já que as sobras de áreas superiores a 1/3 de cada lote, pertencerão, sempre, ao PROMITENTE VENDEDOR, que poderá aliená-las para terceiros, distintos do adquirente do lote.

E, por estarem de pleno e total acordo, firmam o presente em três (02) vias de iguais teor e forma, na presença de duas (01) testemunhas, para que surta os efeitos legais.

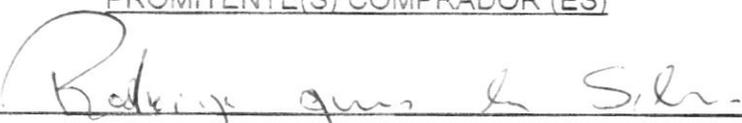
Em, João Pessoa - PB, 14 de Fevereiro de 2012.

PROMITENTE VENDEDOR
LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA

EUGÊNIO DE CARVALHO FALCÃO

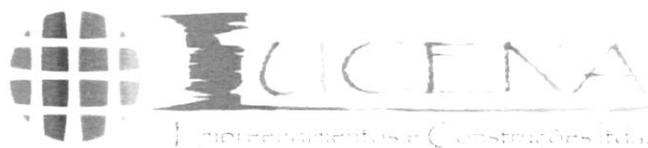
ANUENTE
EUGÊNIO DE CARVALHO FALCÃO

EUGÊNIO DE CARVALHO FALCÃO

PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)

RODRIGO GOMES DA SILVA

TESTEMUNHAS:

01 - _____
Nome: *Rachid Pessoa da Silva*
CPF nº *050.212.444 00*



RECIBO.....R\$ 5.000,00

Recebi de RODRIGO GOMES DA SILVA, CPF: 046.888.974-48, RG: 2.590.947, Solteiro, Residente a Rua Praia de Itapuã, 51 – Água Fria – João Pessoa – PB. a Importância de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), referente ao pagamento da entrada do lote 12 da quadra F do Oásis do Mar Residence Privê, ficando o restante de acordo com contrato posteriormente assinado por ambas as partes. Onde dou plena e total quitação.

João Pessoa, 14 de Fevereiro de 2012.

Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.
CNPJ: 02.147.572/0001-23

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO N° 185

LOTES 11 E 12 / QUADRA F

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**, as partes, supra qualificadas, doravante denominadas abreviadamente **PROMITENTE VENDEDOR: Lucena Empreendimentos e Construções Ltda.**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.147.572/0001-23, neste ato representada pelo sócio **Eugênio de Carvalho Falcão**, portador do CPF n.º 278.354.134-34 e RG n.º 709.118 SSP/PB, residente e domiciliado nesta Capital, tendo como **INTERVENIENTE ANUENTE** a empresa **Máxima Empreendimentos Imobiliários Ltda.** com sede nesta capital à Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, n.º 402 – Tambaú, inscrita no CNPJ sob n.º **08.943.080/0001-20**, Inscrição CRECI N.º **0384/J**, representada neste ato pelo sócio **Francisco das Chagas Santos**, portador do CPF n.º 840.773.604-04 e RG n.º 1.707.976 SSP/PB, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta capital, contratada pelo **PROMITENTE VENDEDOR** para a intermediação do presente negócio e com poderes para firmar a presente transação, acima indicada, individualizada e qualificada, e **PROMISSÁRIO COMPRADOR, Sr.(a). Eugênio de Carvalho Falcão**, Brasileiro, Casado, Empresário, CPF n.º 278.354.134-34, RG n.º 709.118 SSP/PB, residente e domiciliado nesta capital, têm entre si, por justo e combinado, a compra e venda do imóvel abaixo especificado e individualizado, mediante as cláusulas e condições abaixo arroladas, as quais declaram conhecer, aceitar e outorgarem, a saber:

I - DO IMÓVEL OFERECIDO PARA VENDA:

O objeto do presente compromisso de compra e venda é a aquisição, a prazo, por parte do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, do(s) **Lote(s) de n.º 11 e 12 da Quadra F do Oásis do Mar Residence Privê**, situado na PB 025 no Município de Lucena, Paraíba, medindo os lotes **11 e 12**: 15,00m de frente; 15,00m fundos; 30,00m de lado esquerdo; 30,00m de lado direito, cada, conforme: Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Lucena, em 13 de outubro de 2004. Escritura Particular de Convenção de Condomínio, Regimento Interno e Memorial Descritivo das Obras de Infra-estrutura, documentação esta que é parte integrante do presente Instrumento e está devidamente registrada **no livro 2/A às folhas 114 sob n.º AV-1 da matrícula 227**, Cartório de Serviço Notarial e Registral Josélio Paulo Neto (Lucena/PB);

II – DO PREÇO DA COMPRA E VENDA, CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO:

O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a pagar aos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES** a importância de **R\$ 20.000,00** (Vinte mil reais) no endereço já indicado ou em qualquer outro local indicado pelos **COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES**, por meio de procurador especial ou instituição creditícia, inclusive por meio de cobrança escritural, nos termos seguintes desta cláusula e representadas pelas notas promissórias de natureza pró solvendo, a serem pagas da maneira doravante enumerada:

PARCELA(S) FIXA(S) E IRREAJUSTÁVEL(IS) :

SINAL	Descrição	Valor
PARCELA ÚNICA	R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), a serem pagos no ato da assinatura do presente instrumento.	R\$ 20.000,00
	Sub-Total	R\$ 20.000,00

A) 01 (Uma) parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais), á serem pagos no ato da assinatura do presente instrumento, perfazendo o total de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais).

I - DA PROPRIEDADE

Cláusula Primeira: O **PROMITENTE VENDEDOR**, que neste ato poderá se fazer representar por empresa imobiliária contratada, é legítimo proprietário, senhor e possuidor, do imóvel individualizado no Capítulo Segundo deste contrato, com todos os seus registros escriturações e averbações em dia, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus e gravames, real, convencional, legal, judicial ou extrajudicial, assim como livres também de penhoras, hipotecas, garantias, seqüestro, desapropriações, ações possessórias, interditos proibitórios, servidões, etc.

Cláusula Segunda: O imóvel objeto desta compra e venda encontra-se, com todos os seus registros, licenças, aprovações, impostos de origem Federal, Estadual e Municipal, inclusive sem restrição junto ao Imposto de Renda, IPTU, INSS, com todas as taxas, contribuições sociais, eventuais laudêmios, encargos sociais e trabalhistas, taxas de água, luz e força, e outros encargos que incidam ou porventura venham a incidir sobre os mesmos, em dia, não existindo nenhum tipo de débito recaindo sobre o mesmo.

II - DO IMÓVEL

Cláusula Terceira: Os Imóvel objeto do presente contrato de promessa de compra e venda, possui as seguintes as características e descrições contidas no preâmbulo do presente contrato, o qual declaram as partes contratantes conhecer em todos os seus termos., inclusive quanto ao seu estado de uso e conservação e finalidade a que se destina.

III - DO PREÇO DO IMÓVEL E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Cláusula Quarta: O preço total do imóvel objeto desta compra e venda, encontra-se declarado, individualizado e descrito no preâmbulo deste instrumento, com todas as suas características, registros e averbações, devidamente especificadas.

Cláusula Quinta: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, pagará ao **PROMITENTE VENDEDOR**, o preço total do imóvel especificado na cláusula anterior.

IV - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA PRESENTE COMPRA E VENDA

Cláusula Sexta: A justo titulo, o **PROMITENTE VENDEDOR**, é senhor, legítimo proprietário e possuidor do imóvel, objeto da presente compra e venda, retro descrito e individualizado, declarando expressamente encontrar-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, o qual promete vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, mediante o pagamento integral do preço e nas condições de pagamento determinadas no preâmbulo do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara desde já conhecer, saber e aceitar que as obras de conclusão de arruamento, eletrificação, rede de abastecimento de água e demais obras de infra-estrutura contidas no Memorial Descritivo que passa a integrar o presente contrato na qualidade de **ANEXO I**, terão prazo de conclusão e entrega,

inicialmente previsto para 30 meses a partir da assinatura do presente instrumento, podendo, entretanto, haver prorrogação automática, por mais 360 (Trezentos e sessenta) dias úteis, caso venham a ocorrer quaisquer fatos que de forma direta e/ou indireta, contribuam para o atraso do término das obras.

Parágrafo Segundo: A entrega do empreendimento se dará mediante a indicação de data, que será comunicada, por escrito, para todos os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, independentemente da sua participação em eventual solenidade e/ou festejo de entrega, arcando, desde aí, para com todas as despesas e rateios de que trata a cláusula Sétima, exceto o IPTU e TCR, cujos pagamentos pelos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**, passam a ser devidos, a partir do ato da assinatura do presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Após a entrega do empreendimento, conforme formalidade acima indicada, e, existindo lotes ainda não alienados por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, a sua contribuição para eventuais rateios e taxas de condomínio, ordinária e/ou extraordinária será reduzida para o valor correspondente a 15% da contribuição devida.

Cláusula Sétima: Todas as despesas, taxas, impostos (vide exceção acima), água, luz, força, condomínio, rateio de despesas, etc., que porventura recaiam sobre os imóveis até a efetiva entrega do imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do **PROMITENTE VENDEDOR**, e, a partir de então, passarão a ser de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Parágrafo Único: Obriga-se o **PROMITENTE VENDEDOR** a entregar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no momento da escrituração do imóvel, todas as Certidões de quitação com o INSS, Receitas Federal, Estadual, Municipal, Ibama, Sudema, Negativas de Protestos, Falências, Concordatas, Execuções Fiscais, insolvência, CND, Bombeiros, Prefeitura, etc., assim como, todo e qualquer outro documento exigido pelo Poder Público para o uso, escrituração e registro do imóvel.

Cláusula Oitava: É facultado e autorizado a qualquer das partes contratantes o registro e averbação do presente contrato no Cartório do Registro de Imóveis competente e/ou no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, correndo as despesas para com o evento pela interessada em assim proceder.

Cláusula Nona: A posse precária nos imóveis será pelo **PROMITENTE VENDEDOR** outorgada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, na data da entrega do imóvel, acima indicada, e a definitiva, tão somente será efetivada após o pagamento do preço total da compra e venda, não obstante, mediante autorização expressa e por escrito, poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, antes da entrega formal, iniciar edificações e construções, as quais, na hipótese de rescisão do presente contrato, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a nenhum tipo de indenização e/ou ressarcimento, pelo que, renuncia o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a todo e qualquer direito de retenção do bem.

Cláusula Décima: A Escritura definitiva do imóvel, somente será realizada após o pagamento do preço integral desta compra e venda pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, e todas as despesas, taxas, emolumentos cartorais e impostos relativos a realização da Escritura definitiva dos mesmos e respectivos registros serão de responsabilidade exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

Cláusula Décima Primeira: A presente compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo nenhum tipo de arrependimento, não obstante, presentes e vigentes os preceitos emanados dos artigos 505 A 508, e ss. do Código Civil Brasileiro, obrigando todas as partes contratantes, assim como seus herdeiros e eventuais sucessores, em todos os seus termos.

Cláusula Décima Segunda: Responde o **PROMITENTE VENDEDOR** pela evicção, perda de direitos e vícios redibitórios do imóvel, vícios construtivos, nos termos dos artigos 441 e ss. do Código Civil Brasileiro, como também, em relação a área mínima declarada, nos termos dos artigos 500 e ss. do referido Codex.

Cláusula Décima Terceira: A presente compra e venda está sujeita a adjudicação compulsória nos moldes do Decreto-Lei No. 58/37, Lei No. 4.380/64, Lei No. 6.766/79, e demais diplomas legais pertinentes à espécie.

Cláusula Décima Quarta: É facultada a cessão dos direitos decorrentes do presente contrato, pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para terceiros, desde que, seja comunicado ao **PROMITENTE VENDEDOR** com antecedência de 30 (trinta) dias e seja previamente aprovado o cadastro dos cessionários e expressamente, por escrito, autorizada pelo mesmo.

Cláusula Décima Quinta: A cessão dos direitos decorrentes do presente contrato importará no pagamento pelo cessionário do valor correspondente a 5,0% (cinco por cento) do valor total do LOTE DE TERRENO para o **VENDEDOR**, usando como base o seu preço na tabela vigente à data da consumação do evento.

Cláusula Décima Sexta: Fica eleito o foro da Comarca de eleição no preâmbulo descrito, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja inclusive daquele onde estão situados os imóveis, como o único competente para dirimir toda e qualquer ação advinda do presente contrato.

V – CLÁUSULAS ESPECIAIS

Cláusula Décima Sétima: O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara, expressamente, aceitar, concordar e excluir a empresa imobiliária que eventualmente tenha intermediado a presente compra e venda, de todas e quaisquer responsabilidades e encargos ora atribuídos ao **PROMITENTE VENDEDOR**, quer seja de caráter patrimonial como também extra-patrimonial, anuindo com a sua exclusão do pólo passivo de eventuais reclamações, procedimentos administrativos e/ou judiciais, recusando, portanto qualquer solidariedade porventura estipulada, legal e/ou contratualmente, entre a imobiliária e o **PROMITENTE VENDEDOR**, posto que a este último cabe o único e privativo *onus e munus* de indenizar pelos danos que vier a ocasionar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

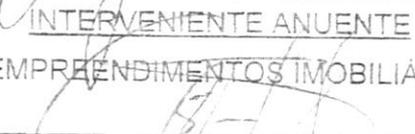
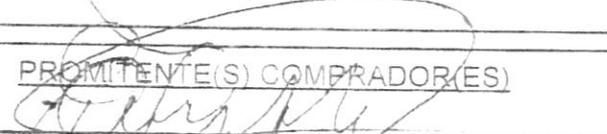
Cláusula Décima Oitava: O projeto global e geral do empreendimento, inclusive o memorial descritivo, plantas arquitetônicas, urbanização, áreas de laser, estradas e caminhos de acesso, poderão ser modificados, ampliados e anexados a outros adjacentes, desde que sejam respeitadas as características mínimas que ora são apresentados no

Memorial Descritivo, sem que se faça necessário o consentimento prévio e escrito por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde que, sejam-lhes respeitadas as suas áreas adquiridas (características e dimensões do lote respectivo) e a localização de cada lote alienado.

Cláusula Décima Nona: Eventuais divergências entre a área efetivamente alienada e aquela constante no local (campo) serão compensadas mediante o pagamento proporcional ao valor do presente contrato, seja para maior, por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou, se for o caso, para menor, por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, sem que da medida venha a autorizar a rescisão contratual, renunciando, ambas as partes, a toda e qualquer indenização decorrente do fato, e patenteando, desde já que as sobras de áreas superiores a 1/3 de cada lote, pertencerão, sempre, ao **PROMITENTE VENDEDOR**, que poderá aliená-las para terceiros, distintos do adquirente do lote.

E, por estarem de pleno e total acordo, firmam o presente em três (03) vias de iguais teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas, para que surta os efeitos legais.

Em, João Pessoa - PB, 19 de maio de 2009.

<p>PROMITENTE VENDEDOR LUCENA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA</p> 
<p>INTERVENIENTE ANUENTE MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</p>  <p>FRANCISCO DAS CHAGAS SANTOS</p>
<p>PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</p>  <p>EUGÊNIO DE CARVALHO FALCÃO</p>

TESTEMUNHAS:

01 - _____

Nome:

CPF nº

02 - _____

Nome:

CPF nº