

LOTEAMENTO

07

VILA DAS FLORES

LOTE 10 - QUADRA F

QUADRO RESUMO

ITEM 01 - VENDEDORES:

JAMES RICHARD DENHAM JÚNIOR, norte americano, pastor evangélico, portador da cédula de identidade RG. para estrangeiros, n. 109179-3-RNE-W-131.590-0-SE/DPMAF, inscrito no CPF/MF sob n. 084.832.998-87 e sua mulher PEARL ARMEN DENHAM, norte americana, do lar, portadora da cédula de identidade para estrangeiros n. 1094318-RNE-W-131.605-D-SE/DPMAF, inscrita no CPF/MF sob n. 159.421.698-37, residentes nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, n. 3.982 - Bosque dos Eucaliptos e, MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA, com sede nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, n. 3.978 - Bosque dos Eucaliptos, inscrita no CGC/MF sob n. 51.548.758/0001-08, representada na forma de seus estatutos sociais, por James Richard Denham Júnior, retro qualificado.

ITEM 01-A - COMPRADORES

BRAZ BATISTA DA SILVA, brasileiro, casado, padeiro, portador da cédula de identidade RG. nº 17.609.606-SSP-SP inscrito no CPF/MF sob nº 064.383.258-05, residente e domiciliado à Rua José Rodrigues Maia nº 47 - Madureira - São José dos Campos, SP.
Cônjuge: SILVIA MARIA DA SILVA, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 17.636.494-SSP-SP inscrita no CPF/MF sob nº 064.383.258-05, residente e domiciliada no endereço supra.

Bioz Batista da Silva

08

ITEM 01-B - DA ÁREA LOTEADA

Os VENDEDORES, por força da escritura pública de venda e compra, lavrada em 14.II.88, no 2º. Tabelionato local, Livro 653, fls. 109/110, devidamente registrada sob n. 04 da matrícula n. 21.236 e escritura pública de venda e compra, lavrada em 04.08.86, no 4º. Tabelionato local, livro 204, fls. 181/182 verso, devidamente registrada sob n. 02, da matrícula n. 77.168, encontrando-se a gleba atualmente matriculada sob n. 120.384, no Serviço de Registro de Imóveis competente, são proprietários e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas de: Uma gleba de terras, situada no Bairro do Capitingal, neste município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de 194.313,99 m2., com as características e confrontações constantes da mencionada matrícula.

Parágrafo Único:

A área supra referida, foi loteada nos termos da Lei 6.766/79, com a denominação de **VILA DAS FLORES**, sendo que o projeto foi devidamente aprovado pelo **GRAPROHAB** - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, conforme Certificado n 311/98 e pela **Prefeitura Municipal desta cidade**, conforme processo n. 78.140-8/98 e o loteamento registrado sob n. R.3 , da matrícula n. 120.384, no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos - SP, em 07 de Dezembro de 1.999.



09

ITEM 02 - DO IMÓVEL -

Lote "10"(Dez)" da Quadra "(F)", do loteamento **VILA DAS FLORES**, com área total de **130,00 m²** e as seguintes medidas e confrontações : frente de 6,50m em reta para a Rua 02; do lado direito de quem da Rua 02 olha o lote por 20,00m com o lote 09; do lado esquerdo por 20,00m com o lote 11; nos fundos por 6,50m com o lote 26.

ITEM 03 - DO PREÇO DO IMÓVEL - O preço à vista do lote de terreno da presente promessa de venda e compra é de R\$ 9.100,00 (Nove Mil e Cem Reais).

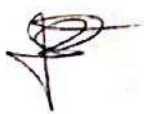
ITEM 04 - DA FORMA DE PAGAMENTO

O preço ajustado no item 03 (três) é pactuado para o pagamento à vista. Para que o pagamento ocorra em prestações, ficam estipuladas as condições básicas consistentes na incidência de juros e atualização monetária, conforme item 5 adiante, por serem essenciais à manutenção do equilíbrio contratual. Desta forma o preço e prestações ajustadas não se sujeitam a congelamentos, expurgos ou desindexações de qualquer espécie.

Condições de venda a prazo :

Sinal de R\$ 1.600,00 (Um Mil e Seiscentos Reais), sendo R\$ 600,00 (Seiscentos Reais) pagos neste ato, R\$ 500,00 (Quinhentos Reais) através da nota promissória com vencimento em 22/07/01 e R\$ 500,00 (Quinhentos Reais) em 22/08/01.

Saldo de R\$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais) pagável em 60 (Sessenta) prestações mensais de R\$ 125,00 (Cento e Vinte e Cinco Reais) vencíveis mensalmente, a partir de 05/10/2001.



Brag Batista da Silva



10

ITEM 05 - DO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES E SALDO DEVEDOR

5.1 - A atualização monetária de todas as prestações e do saldo devedor do preço ajustado será efetuada de acordo com o Índice Geral de Preços - Médios (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas.

5.2 - Sobre o valor das prestações e correspondente saldo devedor, incidem, além da atualização monetária prevista no item 5.1., juros de 1% (um por cento) ao mês.

5.3 - A cada doze (12) meses, ou na menor periodicidade que vier a ser estabelecida em Lei, as prestações e o saldo devedor serão reajustados pela variação do IGP-M/FGV, conforme estabelecido no item 5.1. e acrescidos de juros de financiamento de um por cento (1%) o mês, conforme estabelecido no item 5.2.

5.4 - Independentemente da previsão de reajuste anual mencionada em 5.3. e para manter o equilíbrio econômico do presente contrato, ao final de cada período de 12(doze) meses será apurado e cobrado o resíduo inflacionário na forma prevista na legislação atualmente em vigor.

Parágrafo Único:

Ainda em virtude do disposto neste item, fica condicionada a quitação total do preço do lote à apuração de eventual diferença verificada após



Luiz B. Batista da Silva



11

a liquidação da última prestação de pagamento, no prazo de trinta (30) dias..

5.5 - Todas as correções pelo IGP-M/FGV, retro previstas, aplicar-se-ão entre o mês anterior ao da assinatura do presente contrato (mês base) e o mês anterior dos respectivos pagamentos ou de ajuste entre valores pagos e valores lançados. Eventuais frações do mês serão apuradas "pró rata die", utilizando-se as variações diárias dos índices de atualização dos depósitos das Cadernetas de Poupança Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

5.6 - As partes elegem como substitutivos do **IGP-M/FGV**, caso este não possa ser utilizado ou deixe de ser calculado ou publicado, ou ainda, deixe de refletir a perda do poder aquisitivo da moeda no período, os seguintes índices: **IPC-DI(FGV)** ou **ICV/DIEESE**, ou outros que reflitam a inflação do período.

5.7 - Caso haja reajuste por força de diploma legal superior, que venha a impedir a aplicação da atualização monetária pactuada ou venha a desequilibrar o presente contrato, será imediatamente apurado o saldo devedor, para pagamento à vista. Este saldo poderá ser liquidado pelo (a,os) COMPRADOR(A,ES) no ato da apuração ou em parcelas, desde que com a aplicação de índice que permita a manutenção do equilíbrio contratual. Se as partes contratantes não concordarem quanto às novas condições em até 15 (quinze) dias após o evento que impedir a continuidade das condições ora avençadas, o valor do saldo devedor deverá ser pago de uma só vez, atualizado pró-rata-die, nos escritórios dos VENEDORES, mediante comunicação do valor por escrito.



5
Bes do Batista do Silva



1213

ITEM 06 - LOCAL DE RETIRADA E PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES :

12

As prestações consignadas no item 04, serão pagas nas escritórias da JARDIM SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ou da CHIEDE E ALMENDARY CONSTRUTORA LTDA, situados à Av. Nove de Julho, n. 5.049, conjunto 1 A - 1º andar - Jardim América - SP - Capital. Alternativamente, serão enviados boletos para cobrança através da rede bancária, em nome de uma das empresas supra mencionadas, mediante o pagamento da respectiva taxa bancária.

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que o Banco não está autorizado a receber qualquer pagamento após o seu vencimento, e que após a data do vencimento das prestações, o pagamento deverá, obrigatoriamente, ser realizado no endereço indicado acima.

O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) optar pelo pagamento diretamente no escritório da vendedora ou via bancária, conforme indicado acima.

6

Por meio de Prática de Silva

1010

13

INSTRUMENTO PARTICULAR DE "CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA".

DAS PARTES :

- a) VENDEDORES , conforme qualificação no item 01. do Quadro Resumo.
- b) COMPRADOR(ES), conforme nomeado(s) e qualificado(s) no item 01-A do Quadro Resumo, parte integrante deste instrumento para todos os efeitos legais.
- Assim designados, VENDEDORA e COMPRADOR(ES) , têm entre si justo e contratado o presente Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, que se regea pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO LOTEAMENTO

Os VENDEDORES são proprietários e legítimos possuidores, livre e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas e dívidas, litígios, impostos, taxas e tributos de qualquer natureza, do loteamento Vila das Flores, conforme descrito no item 1-B do Quadro Resumo , parte integrante deste Instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

Pelo presente instrumento os VENDEDORES se comprometem a vender ao(s) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete(m) a adquirir o(s) LOTE(S) de terreno identificado(s) no item 02 do Quadro Resumo, constante(s) do Loteamento mencionado na Cláusula Primeira, retro, cujas características, divisas e confrontações são as constantes do Quadro Resumo, que rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O(s) lote(s) a que se refere(m) a Cláusula Segunda, é(são) comprometido(s) à venda pelo preço indicado no item 03 do Quadro Resumo, estabelecido para pagamento na forma indicada no item 04 do Quadro Resumo, com reajuste conforme item 05 do mesmo Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

Vencida e não paga a prestação conforme a Cláusula Terceira, retro, o contrato será considerado RESCINDIDO, 30 (trinta) dias depois de constituído o(s) COMPRADOR(ES) em mora, nos termos do artigo 32(trinta e dois) e seguintes da lei 6.766/79.

Beoz Batista da Silva



CLÁUSULA QUINTA - DA MORA

Em caso do não pagamento da prestação na data de seu efetivo vencimento, decorridos 30(trinta) dias, prazo de tolerância, incorrerá(o)s o(s) COMPRADOR(ES) em mora de pleno direito, mais juros de 1% (um por cento) ao mês. Decorrendo atraso superior a três (03) meses, será também devida e acrescida a Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, conforme previsto no artigo 26, inciso V, da Lei 6.766/79, além das demais sanções legais.

CLÁUSULA SEXTA - DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO

14

O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) a qualquer tempo liquidar total ou parcialmente o saldo devedor, devidamente atualizado "PRO RATA DIE", na forma retro mencionada. Porém, ocorrendo a amortização parcial da dívida, esta deverá partir das últimas prestações vincendas. Todavia, tal antecipação ficará ao critério exclusivo dos VENDEDORES.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIBERALIDADE DOS VENDEDORES

Qualquer recebimento por parte dos VENDEDORES, fora das condições estabelecidas, será feito a título de mera concessão, não implicando novação ou alteração contratual.

CLÁUSULA OITAVA - DOS ENCARGOS DO(S) COMPRADOR(ES)

a) O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar todos os impostos, taxas e respectivas multas devidas pelo lote, a partir da assinatura deste contrato, ainda que tais encargos sejam lançados em nome dos VENDEDORES. Caso deixe(m) de pagá-los em seus vencimentos, os VENDEDORES poderão fazê-lo em seu lugar, cobrando-lhe, em seguida, os valores desembolsados, atualizados monetariamente, mais a taxa de 10% (dez por cento) a título de despesas administrativas, podendo ser incluídos na primeira prestação que se vencer após esse pagamento, ou cobrança com finalidade específica, a qualquer tempo.

b) O(s) COMPRADOR(es) se obriga(m), a partir da posse precária, a manter o lote em perfeito estado de limpeza e higiene, de acordo com as normas da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, ficando responsável por qualquer solicitação dessa Prefeitura, referente ao lote (limpeza, multa, calçada, etc.), sujeitando-se, se for o caso, às mesmas cominações do item anterior, em caso de os VENDEDORES pagarem os serviços para esse fim.

c) O(s) COMPRADOR(ES) será(ão) obrigado(s) a retirar às suas expensas, muros e cercas feitos em desacordo com a demarcação correta, devendo, por isso, antes de cercar o lote, verificar se este se encontra demarcado pelos VENDEDORES.

8
Braz Batista da Silva

(Assinatura)

d) O(s) COMPRADOR(ES) de lote em nível inferior se obriga(m) a fim de facilitar o escoamento de águas pluviais e a eventual passagem de rede de esgoto do imóvel, em favor dos terrenos vizinhos superiores, permitir a execução das instalações necessárias, obedecendo-se as normas técnicas na distância de até 1,50m. de uma das divisas laterais.

15

e) Após a imissão na posse, o(s) COMPRADOR(ES) fica(m) responsável(is) exclusivo(s) por todo e qualquer acidente, com pessoas, animais ou bens de terceiros, em decorrência de poços abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, etc., responsabilizando-se, outrossim, pelos eventuais prejuízos à terceiros por se instalar ou construir em lugar ou terreno diverso do que adquiriu através deste contrato.

f) O(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) comunicar aos VENDEDORES, no prazo de 10 (dez) dias, se houver transferência de sua residência ou do local para o recebimento de correspondência, sob pena de não o fazendo por escrito, ser considerado como estando em lugar incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais dessa caracterização.

CLÁUSULA NONA - DA POSSE DO LOTE

Os VENDEDORES transmitirão a posse direta do lote ao(s) COMPRADOR(ES), somente após o pagamento de 35% (trinta e cinco por cento) do preço ajustado, que a exercerá a título precário, em nome dos VENDEDORES, até a quitação final do saldo devedor e cumpridas todas as obrigações do presente contrato.

Parágrafo Único:

As construções somente poderão ser iniciadas após a expedição pela Prefeitura Municipal desta cidade, do Alvará de Licença para construção, e habitadas, com o competente "habite-se" e mediante a obtenção do Certificado de Quitação do INSS, sob pena de aplicação do previsto no artigo nº 34 e seu parágrafo único, da Lei nº 6.766/79.

CLÁUSULA DÉCIMA - COMPENSAÇÃO DE ÁREA

Se for verificada, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da posse precária, uma diferença superior a 5% (cinco por cento) na área do lote compromissado, essa diferença será compensada na base do preço do metro quadrado devidamente corrigido, em favor de quem aproveite a diferença, ficando a cargo do(s) COMPRADOR(ES) a verificação das medidas. O valor do metro quadrado será calculado tendo-se em vista o preço do lote e sua área.

9
B. de Batsch da Silva

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

a) É lícito ao(s) COMPRADOR(ES) ceder, prometer ou transferir gratuita ou onerosamente, ou a qualquer outro título os direitos decorrentes deste contrato, na forma do artigo 31 da Lei 6.766/79.

16

b) A falta de anuência ou ciência, por escrito dos VENDEDORES, tem como consequência, até o registro da cessão no Cartório do Registro de Imóveis, a **SOLIDARIEDADE** do Cedente e do Cessionário nos direitos e obrigações contratuais exceto após o pagamento integral do preço e demais encargos contratados.

c) Fica vedado ao(s) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote, pois os VENDEDORES somente outorgarão escritura definitiva do lote todo, à ele ou ao Cessionário. Em caso de transferência de parte ideal, sem anuência dos VENDEDORES, o Cedente(s) ficará(ão) responsável(is) solidariamente com o Cessionário(s), pelas obrigações referentes à porção cedida.

d) Fica igualmente vedado ao(s) COMPRADOR(ES) a cessão da posse, parcial ou total do lote sem que seja, ao mesmo tempo, feita a cessão dos direitos e obrigações deste contrato à mesma pessoa, na forma nele prevista.

e) O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a comunicar aos VENDEDORES, no prazo de 10 (dez dias), eventual cessão ou transferência prevista nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DOS DIREITOS DO COMPRADOR

Os mesmos direitos cabentes à VENDEDORA, por força desse contrato, no que concerne à exigência das obrigações, são conferidos ao(s) COMPRADOR(ES) no que lhe for aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DA ESCRITURA DEFINITIVA

a) Uma vez quitado o preço estabelecido neste contrato, e cumpridas as demais obrigações do(s) COMPRADOR(ES), os VENDEDORES outorgarão a escritura definitiva do **LOTE TODO** à este, ao(s) Cessionário(s), ou a quem estes indicarem, ficando o interessado obrigado a apresentar a certidão negativa de impostos e taxas relativas ao imóvel objeto deste contrato.

b) O(s) COMPRADOR(ES) comparecerá(ão) no endereço dos VENDEDORES indicado neste Contrato para esse fim, 30 (trinta) dias após o pagamento da última prestação, para formalizar o pedido da outorga daquela escritura, quando os VENDEDORES lhes fornecerão ordem para a lavratura da mesma.

Por *os* Batista da Silva ¹⁰

c) Decorrido aquele prazo, sem as providências a que se obriga(m) o(s) COMPRADOR(ES), os VENDEDORES, poderão, a seu critério, depositar o lote em Juízo, por conta e risco do(s) COMPRADOR(ES), a quem incumbirá as despesas judiciais, honorários advocatícios, etc.

d) Havendo atraso no recebimento da escritura definitiva, por culpa do(s) COMPRADOR(ES), arcará(ão) ele(s) com todas as despesas administrativas ou judiciais decorrentes da mesma, ou de adjudicação compulsória, se os VENDEDORES, nessa ocasião, já tiverem encerrado suas atividades comerciais ou econômicas.

CLÁUSULA DÉCIMA -QUARTA - DAS DESPESAS

17

Incumbem ao(s) COMPRADOR(ES) exclusivamente, todas as despesas decorrentes deste contrato e da outorga da escritura definitiva, tais como averbações, emolumentos de Cartórios, minutas, registros, contribuições fiscais, impostos, encargos ou despesas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel compromissado

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DAS RESTRIÇÕES

O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a respeitar(em) as seguintes restrições impostas pelos VENDEDORES: As edificações terão a área mínima de 32,00m². de construção e somente poderão ser construídas em alvenaria, com acabamento externo e pintura, ficando expressamente vedada a construção de barracões de quaisquer espécies e para quaisquer fins, ainda que a título precário.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

a) Os VENDEDORES executarão no LOTEAMENTO VILA DAS FLORES, as obras de infra-estrutura constantes do cronograma físico financeiro, aprovado pela Prefeitura do Município de São José dos Campos - SP., com garantia de escritura pública de Promessa de Execução de Serviços de Utilidade Pública, com Garantia Hipotecária, lavrada no 3º. Tabelionato local, Livro 450, fls. 360/366, cujas obras, de acordo com o cronograma físico financeiro supra citado, são as seguintes: Terraplanagem, Rede de Água, Rede de Esgotos, Drenagem de Águas Pluviais e Rede de Energia Elétrica.

b) Uma vez vistoriadas e aceitas as obras de infra-estrutura retro referidas, pelos órgãos públicos competentes, toda a responsabilidade e manutenção das mesmas, caberá exclusivamente aos respectivos órgãos aprovadores.

Br.ºg. Batista da Silva



CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

a) O(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a providenciar o registro do presente contrato, perante o Cartório do Registro de Imóveis competente, no prazo de noventa 90 (dias) contados a partir da assinatura do presente, entregando uma via do mesmo aos VENDEDORES, no endereço indicado no item 07 do Quadro Resumo.

18

b) O fato dos VENDEDORES não usarem dos direitos deste contrato, quando do descumprimento por parte do(s) COMPRADOR(ES) de quaisquer de suas obrigações, não importará na desistência dos referidos direitos, que poderão ser exigidos a todo tempo em que os VENDEDORES entenderem usá-los.

c) Os VENDEDORES se obrigam, para fins de registro do presente instrumento e da respectiva escritura definitiva, a apresentar as certidões negativas exigidas por lei, relativas a estes VENDEDORES.

d) As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório do Registro de Imóveis, competente, a proceder o registro do presente, podendo fazer todas as averbações e anotações legais.

e) Ocorrendo a hipótese de haver mais de um COMPRADOR constante do item 01-A do Quadro Resumo, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais.

f) O(s) COMPRADOR(ES), neste ato, nomeia(m) e constitui(m) como sua procuradora a empresa, CHEDE E ALMENDARY CONSTRUTORA LTDA., com sede em São Paulo-Capital, na Avenida Nove de Julho, n. 5049 - cj. 1-A, inscrita no CNPJ sob n. 03.344.775/0001-72, para representá-lo(s) especificamente e se necessário for, perante o Registro de Imóveis competente, a fim de autorizar registros, averbações, cancelamentos e arquivamentos exigidos por lei, decorrentes do presente, podendo para tanto a procuradora requerer, alegar e assinar o que preciso for, juntar documentos porventura necessários para atendimento de exigências do



Broz Batista da Silva

12



Cartório do Registro de Imóveis competente, e ainda representar o(s) COMPRADOR(ES) perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos estaduais, federais e concessionárias de serviços públicos e o próprio Cartório de Registro de Imóveis, em eventual(is) processo(s) de modificações de projeto aprovado do empreendimento, podendo assinar e requerer o que necessário for, desde que essas eventuais alterações não impliquem a diminuição da área e das características do (s) lote(s) aqui objetivado(s), podendo utilizar no desempenho deste mandato, dos poderes da Cláusula "et extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui conferidos.

g) O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvada a hipótese de inadimplemento. Obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, não se admitindo arrependimento entre os contratantes, que renunciaram, expressamente, à faculdade conferida pelo artigo nº 1.095, do Código Civil Brasileiro.

19

h) O presente Compromisso representa ato jurídico perfeito, conferindo direito adquirido às partes, por respeitar a sua vontade, tendo força de Lei, entre elas, não estando sujeitos às normas e resoluções de caráter econômico que o Governo Federal venha a editar, por força do disposto na Constituição Federal, em seu Título II, artigo 5º., inciso XXXVI.

i) O(S) COMPRADOR(ES) declara(m) que recebera(m) dos VENDEDORES, previamente, minuta do presente contrato, para conhecimento e análise do mesmo, notadamente no que se refere à atualização do saldo devedor e da forma pela qual o mesmo será liquidado, para viabilizar-se a presente avença.

j) Os contratantes elegem o foro da Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas todas e quaisquer questões ou litígios oriundos do presente contrato.

A Vendedora, MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA, compromete-se apresentar, oportunamente, as certidões negativas de débito da Receita Federal e do INSS, para arquivamento em Cartório, declarando

Bray Batista de Silva

13

os demais Vendedores, sob as penas da lei, não estarem vinculados a qualquer órgão da Previdência Social, na qualidade de empregadores.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTOS E CONTRATADOS, FIRMAM O PRESENTE QUE APÓS LIDO E CONFERIDO, FOI ACHADO CONFORME, EM 03(TRES) VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA, JUNTAMENTE COM AS TESTEMUNHAS INFRA-ASSINADAS.

20

São José dos Campos - SP, 23 de Julho de 2001..

VENDEDORES

James Richard Denham
JAMES RICHARD DENHAM JÚNIOR

Pearl Armen Denham
PEARL ARMEN DENHAM

James Richard Denham
MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA

COMPRADOR(ES) *Bez Batista da Silva*
Bez Batista da Silva

TESTEMUNHAS:

Marcia Ribeiro Rodrigues 32.573.314-1

Maria de Látima S. ASSIS RG. 21.130.053-6



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE COMPROMISSOS DE VENDA E
COMPRA.**

CEDENTE(S): BRAZ BATISTA DA SILVA, brasileiro, maior, padeiro, identidade RG. nº 17.609.606-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº 064.383.258-05 e sua esposa **SILVIA MARIA DA SILVA**, maior, do lar, brasileira, portadora da cédula de identidade RG. nº 17.636.494-SSP/SP e inscritos no CPF sob nº 064.383.258-05, neste ato representada por seu tutor **BRAZ BATISTA DA SILVA**, residentes e domiciliados à Rua José Rodrigues Maia nº 341 – Madureira – São José dos Campos-SP.

CESSIONÁRIO: MARINALVA SEVERINA DA CONCEIÇÃO, brasileira, solteira, maior, portadora da cédula de identidade RG nº 27.918.524-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 842.629.074-49, residente e domiciliada à Av. São João nº 744 – casa 1 – Jacareí - SP - Cep: 12.234-000 – Tel.: 9127-3744.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **CEDENTE(S)** e **CESSIONÁRIO(S)**, supra qualificados e nomeados, têm entre si justo e contratado o seguinte:

1º - Através do instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra, datado de 23 de Julho de 2001, o(s) **CEDENTE(S)** promete(ram) adquirir de **JAMES RICHARD DENHAM JR.** e sua mulher **PEARL ARMEN DENHAM**, e **MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA**, representada na forma de seus estatutos sociais, por

RECCIO 2007	DEPRECIACAO	VALOR	VALOR VENAL DO PRECIO - R\$	0,00	TAXA DE C...	0,00
CLERA			VALOR VENAL DO PRECIO - R\$	118,00	SPRIMOS - R\$	

James Richard Denham Júnior, qualificados naquele instrumento, o imóvel que assim se descreve e caracteriza: Um lote de terreno sob nº "10" (Dez) da Quadra "F", do loteamento denominado **VILA DAS FLORES**, com área total de **130,00m²** com as seguintes medidas e confrontações: frente de 6,50m em reta para a Rua 02; do lado direito de quem da Rua 02 olha o lote por 20,00m com o lote 09; do lado esquerdo por 20,00m com o lote 11; nos fundos por 6,50m com o lote 26.

Referido imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, com inscrição imobiliária nº 57.0590.0001.0000, estando o Loteamento VILA DAS FLORES, registrado sob o nº 02, da matrícula nº 77.168, do Cartório Imobiliário local.

2º - Que, assim possuindo os direitos do instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra do aludido imóvel, pelo presente e na melhor forma de direito, **CEDE(M)** e **TRANSFERE(M)** os mesmos, bem como todas as obrigações dele decorrentes ao(s) **CESSIONÁRIO(S)** nomeado(s), mediante o preço certo e ajustado de **R\$ 1.900,00 (Um Mil e Novecentos Reais)** do qual o(s) **CEDENTE(S)** dão plena e geral quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem de futuro.

3º - Em decorrência da presente cessão, o(s) **CESSIONÁRIO(S)**, declara(m) estar sub-rogado(s) em todos os direitos e obrigações oriundos do Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra que ora se transfere.

4º - A presente cessão é feita em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, como seus herdeiros ou sucessores.

5º - Fica eleito o foro da Comarca de São José dos Campos, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou questões resultantes da presente avença.

6º - **O(S) CEDENTE(S)** declara(m) não estar(em) vinculado(s) como empregador(es) ou contribuinte(s) obrigatório(s), a qualquer órgão da Previdência Social.

Manoel S. da B. Filho

[Assinatura]

03

7º - As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos e quaisquer atos registrários que se façam necessários á perfeita regularização da presente cessão.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (Três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas, abaixo, a tudo presentes.

São José dos Campos, 23 Maio de 2002.

CEDENTE(S)

Braz Batista da Silva
BRAZ BATISTA DA SILVA

Silvia Maria da Silva
SILVIA MARIA DA SILVA

CESSIONÁRIO(S)

Marinalva S. da Conceição
MARINALVA SEVERINA DA CONCEIÇÃO

DE ACORDO COM A TRANSFERÊNCIA:

James Richard Denham Jr.
JAMES RICHARD DENHAM JR.

Pearl Armen Denham
PEARL ARMEN DENHAM

James Richard Denham Jr.
MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA

TESTEMUNHAS

1ª

2ª

Registro Civil 10 Subdistrito
Reconheço por semelhança a firma de Braz Batista da Silva
a qual confere com o padrão registrado nesta serventia. Dou fé.
São José dos Campos, 8 de julho de 2002

Em testemunho da verdade
Clayton Maurício Almeida Aguiar Siqueira - Escrevente Autorizado
Valor: R\$ 1,83
*** Valido somente com o selo de autenticidade ***

R: Mj Antonio Domingues, 84 - Centro
11768-149/2011-11

1ª Tabelião Notarial
ARPEN-SP
RECONHECIMENTO DE FIRMA
21914A035633



AUTORIZAÇÃO PARA OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA

23

COMPRADOR (ES): MARINALVA SEVERINA DA CONCEIÇÃO, brasileira, maior, solteira, cabeleireira, portadora da cédula de identidade RG nº 27.918.524-8-SSP-SP e do CPF nº 842.629.074-49, residente e domiciliada à Rua Maria Cândida Leite de Castro nº12 - Jardim Santa Inês - Cep: 12248-280 - São José dos Campos - SP Tel. 3912-3433/9714-7064.

VENDEDOR(ES): JAMES RICHARD DENHAM JÚNIOR, norte americano, pastor evangélico, portador da cédula de identidade RG. para estrangeiros, n. 109179-3-RNE-W-131.590-0-SE/DPMAF, inscrito no CPF/MF sob n. 084.832.998-87 e sua mulher **PEARL ARMEN DENHAM**, norte americana, do lar, portadora da cédula de identidade para estrangeiros n. 1094318-RNE-W-131.605-D-SE/DPMAF, inscrita no CPF/MF sob n. 159.421.698-37, residentes nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, n. 3.982 - Bosque dos Eucaliptos e, **MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA**, com sede nesta cidade, na Avenida Cidade Jardim, n. 3.978 - Bosque dos Eucaliptos, inscrita no CGC/MF sob n. 51.548.758/0001-08, representada na forma de seus estatutos sociais, por James Richard Denham Júnior, retro qualificado.

NOME DO LOTEAMENTO: **VILA DAS FLORES**

Nº DO LOTE: **10** QUADRA: **F**

DATA DO CONTRATO: **23/07/2001.**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº "10" da Quadra "F" do loteamento denominado **VILA DAS FLORES**, com área total de **130,00m²** e as seguintes medidas e confrontações: frente de 6,50m em reta para a Rua 02; do lado direito de quem da Rua 02 olha o lote por 20,00m com o lote 09; do lado esquerdo por 20,00m com o lote 11; nos fundos por 6,50 com o lote 26.

Av. Nove de Julho, 5.049 • Conj. 2-A • CEP 01407-200 • Jd. América • São Paulo • SP • Fone/Fax: (011) 3167-1503

MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA

TITULO DOMINIAL: Os **VENDEDORES**, por força da escritura pública de venda e compra, lavrada em 14.11.88, no 2º. Tabelionato local, Livro 653, fls. 109/110, devidamente registrada sob n. 04 da matrícula n. 21.236 e escritura pública de venda e compra, lavrada em 04.08.86, no 4º. Tabelionato local, livro 204, fls. 181/182 verso, devidamente registrada sob n. 02, da matrícula n. 77.168 e N11 e 14/79201, encontrando-se a gleba atualmente matriculada sob n. 120.384, no Serviço de Registro de Imóveis competente, são proprietários e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas de: Uma gleba de terras, situada no Bairro do Capitingal, neste município, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de 194.313,99 m²., com as características e confrontações constantes da mencionada matrícula.

Obs. A escritura definitiva será outorgada ao promitente comprador ou eventual cessionário.

Para a outorga da escritura definitiva, deverá ser apresentada a certidão negativa de débitos municipais sobre o imóvel.

Na escritura definitiva deverá ser feito menção do contrato padrão do loteamento.

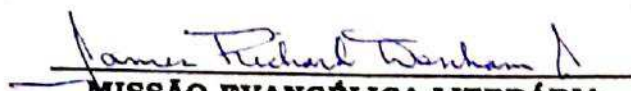
Fica o **COMPRADOR** ciente que a Outorga de Escritura após o prazo de 60 (sessenta) dias da data desta autorização, ficará condicionada à que os **VENDEDORES** estejam no País e em São José dos Campos.

São Paulo, 28 de outubro de 2004.

VENDEDORES:


JAMES RICHARD DENHAM JÚNIOR


PEARL ARMEN DENHAM


MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA

Obs. Toda documentação para lavratura da escritura, estão disponíveis no 3º Cartório de Registro de Imóveis no **prazo** máximo de 90 (noventa) dias.

Este documento é cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008766-40.2020.8.26.0577 e código 81650400.



DECLARAÇÃO RECIBO DE QUITAÇÃO

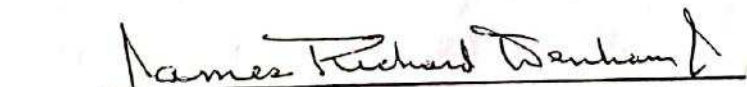
26

Declaramos haver recebido todas as importâncias devidas na compra do lote n.º "10" da Quadra "F" do Loteamento **VILA FLORES**, localizado nesta cidade em nome de **MARINALVA SEVERINA DA CONCEIÇÃO**, conforme compromisso de compra e venda assinado entre as partes, de cuja importância total, damos plena e geral quitação de pagos e satisfeitos para não se repetir.

São Paulo, 28 de outubro de 2004.


JAMES RICHARD DENHAM JR


PEARL ARMEN DENHAM


MISSÃO EVANGÉLICA LITERÁRIA

DESTA PÁGINA ATÉ

CONTRATO PARTICULAR DE (CESSÃO)COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**32**

Por este instrumento de contrato particular de compra e venda, de um lado como compromitente **VENDEDORA**, a seguir simplesmente denominados **VENDEDORA: MARINALVA SEVERINA DA CONCEIÇÃO**, brasileira, soleira, do lar, portadora da Carteira de Identidade **RG 27.918.524-8 SSP/SP** e do **CPF/MF 842.629.074-49**, residente e domiciliada na Rua Joaquim Ribeiro Guedes, n° 325, Jd. Mariana I – São José dos Campos - SP, e de outro lado como promissário **COMPRADOR**, a seguir simplesmente denominado **COMPRADOR: FRANCISCO DONIZETE DE SOUZA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade **RG n° 36.073.390-6**, e inscrito no **CPF/MF 032.681.236-94**, residente e domiciliado na Av. Antonio Natalia Campos de Alcís, n° 131, Vila das Flores – CEP 12.234-750, São José dos Campos - SP.

A ora vendedora vende/cede ao ora comprador/promissário um lote de terreno sob o n° 10 da quadra F do loteamento denominado **VILA DAS FLORES**, com área total de 130m2; do lado direito de quem da Rua 02 olha o lote por 20,00m com o lote 09; do lado esquerdo por 20,00m com o lote 11; nos fundos por 6,50 com o lote 26. em São José dos Campos – SP

CLAUSULA I - O valor do imóvel em tela é de R\$17,500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), pagamento a vista em moeda corrente, nesta Urbe e data, momento em que após assinatura do presente contrato, ficam cientes da transação e assinado será dado plena quitação do referido imóvel com o efetivo pagamento prometido.

CLAUSULA II - Ressalta-se que o ora comprador/promissário está na posse do imóvel, a partir desta data.

CLÁUSULA III – Todos os impostos, taxas, multas, lançados sobre o referido imóvel ora transacionado, a partir da data da e assinatura deste contrato, ficam a cargo exclusivo do **COMPRADOR**, que se obriga a pagar respectivas épocas de seus vencimentos.

CLÁUSULA IV – Todas as despesas com as escrituras definitivas de compra e venda, inclusive impostos, sisa e emolumentos cartórios, ficam a cargo exclusivo do COMPRADOR.

31

CLÁUSULA V - O presente compromisso obriga não só as partes contratantes como também seus herdeiros e/ou sucessores até o final.

CLÁUSULA VI – O presente é de caráter irrevogável e irretratável, nos termos da Lei, constituindo direito real em favor do **COMPRADOR**, sempre oponível a terceiros, ficando desde logo estabelecida a multa de 20%, sobre o valor total da presente transação, mais despesas legais afinal verificadas, e despesas com honorários advocatícios, na qual incidirá a parte que obrigar a outra a recorrer aos meios judiciais ou extra judiciais, para fazer valer os direitos dele decorrentes.

CLÁUSULA VII – OS CONTRATANTES, elegem de comum acordo o foro desta comarca de São José dos Campos, estado de São Paulo, com recusa de outro por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas as dúvidas que porventura oriundas do presente.

Por se acharem devidamente contratados, fizeram este presente contrato particular de compra e venda, digitado em (02) duas vias de igual teor, que assinam na presença de duas testemunhas que de tudo conhecimento tiveram.

São José dos Campos, 08 de abril de 2008.

Manuela S da C. Ribeiro
vendedora

3º Tabelião

comprador

2º Tabelião

Testemunhas, 1

$M = \text{provida citouzer}^2$

Terceiro Tabelião
Lucina Aparecida S.
Escrevente Hab.

PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA
 Rua. João Mendes, 35 Tel. (12) 3291-7088
 Reconheço por semelhante(s) firmat(s) de:
 MARTIALVA GONCALVES DA CONCEICAO, FRANCISCO
 DOMIZETTI DE SOUZA, Seu fê.
 São João dos Campos, 09/04/2008.
 Ex. 1st. _____ da 1ª.