

do

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO
E
TRANSFERENCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Os signatários deste instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos e obrigações, tendo de um lado, como outorgantes promitentes cedentes, adiante designados apenas **CEDENTES** - **WALDETE NETA VIEIRA DE MEDEIROS**, brasileira, viúva, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 8.923.008-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 782.013.818-15; e, **TATIANA NETA DE MEDEIROS**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 33.254.767-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 290.531.578-40, casada com **MARCOS AURELIO DA SILVA MARTINS**, brasileiro, arrumador, portador da cédula de identidade RG nº 33.171.589-2 -SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 792.225.444-04, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados nesta cidade de Guarujá, à Av. D. Pedro I nº 1.305, apart. 52-B, Jardim três Marias; e, de outro lado, como outorgado prometido cessionário, adiante designado apenas **CESSIONÁRIO** - **JOÃO FONTES DE SOUZA JUNIOR**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 18.615.877-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 117.837.778-42, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **FABIANA DE FATIMA CORDEIRO** (brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 22.989.496-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 252.493.028-90, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à Rua Candido Fontoura nº 575, apart. 807-C, Jardim Boa Vista; tem entre si, justos e contratados o seguinte:

Que, através de formal de partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de Geraido Anísio de Medeiros (CPF/MF. sob nº 002.419.738-64), através de processo nº 331/95, expedido pela 2ª Vara e Cartório do 2º Ofício desta comarca de Guarujá/SP, em data de 03 de agosto de 1999, não registrado, foram partilhados os direitos de aquisição, conforme consta do instrumento particular de compromisso de venda e compra, por dação em pagamento, datado de 03 de julho de 1989, também não registrado, adquirido da construtora e incorporadora Gutierrez Empreendimentos Imobiliário S/C. Ltda. e outros, atualmente Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda., elas **CEDENTES**, tornaram-se detentores

s direitos de aquisição da unidade autônoma, designada como **APARTAMENTO DE COBERTURA n° 52-B (cinquenta e dois-B)**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do **EDIFÍCIO MAR Y CÉU, Bloco B**, situado à Av. D. Pedro I n° 1.305, no Jardim Três Marias, nesta cidade, circunscrição e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, composto de: sala, um dormitório, uma suite, ambos com terraço, banheiro, cozinha, área de serviço, hall interno de circulação e terraços descobertos; confrontando de quem da citada via pública olha para o edifício, pela frente com o recuo da construção voltado para o apartamento de cobertura de n° 52-A do bloco A, escadaria e hall de circulação por onde tem sua entrada; pelo lado direito, com o apartamento de cobertura de n° 51-B e escadaria; pelo lado esquerdo, com o recuo da construção voltado para o lote n° 06 da quadra 0 do Jardim Três Marias; e, pelos fundos com o recuo da construção voltado para parte do lote n° 05 da quadra 0 Jardim Três Marias, escadarias e hall de circulação; possui a área útil de 220,87 m²., a área comum de 41,48 m²., a área de garagem de uso comum de 11,50 m²., encerrando a área total de 273,85 m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,214985% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, bem como o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do citado edifício, localizada no andar térreo ou 1º pavimento, em lugar indeterminado e sujeito a auxílio de manobrista; imóvel esse cadastrado sob n° 3-0091-007-036, pela Prefeitura Municipal de Guarujá/SP, com o valor venal de R\$ 215.477,29, para o presente exercício;

Que, assim sendo e possuindo elas **CEDENTES** nomeadas, os direitos de aquisição sobre o imóvel acima descrito e caracterizado, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos ou encargos de qualquer natureza, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, sendo Tatiana Neta de Medeiros, com o consentimento de seu marido, **PROMETEM CEDER E TRANSFERIR**, todos seus direitos, vantagens e obrigações que tinha e exercia sobre referido imóvel, a ora **CESSIONÁRIA** nomeada, que por sua vez se obriga e se compromete a adquiri-lo, mediante o preço, cláusulas e condições, que reciprocamente estipulam e outorgam a saber:

Cláusula Primeira - Que, o preço certo, previamente ajustado e total para o presente instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos, é de R\$ 174.875,68 (cento e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos),

11

ela **CESSIONÁRIA** nomeada, se compromete e se obriga a pagar as ora
CEDENTES nomeadas, da seguinte forma: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em
conta corrente nacional, sendo R\$ 7.000,00 (sete mil reais) neste ato, como
valor e princípio de pagamento, representado pelo cheque nº 010139-7, Banco
Bradesco, agência 2904, do Banco Bradesco S/A., Jardim Paulista/SP, da qual dão
quitação, geral, rasa e irrevogável para não mais se repetir; e,
R\$ 8.000,00 (oito mil reais) que será pago no ato da lavratura e assinatura da
escritura definitiva de venda e compra, com cessão de direitos, destinado
às despesas que elas **CEDENTES** nomeadas, terão, referente a escritura de
cessão de direitos; R\$ 110.537,56 (cento e dez mil, quinhentos e trinta e
sete reais e cinquenta e seis centavos), referente ao débito de IPTU,
existente junto a Prefeitura Municipal de Guarujá/SP, que ora assume
inteiramente e se obriga a pagar por sua conta e risco; R\$ 49.338,12
(quarenta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e doze centavos),
referente ao débito de Condomínio, existente junto Administradora do
edifício, que também assume inteiramente e se obriga a pagar por sua conta
e risco;

Cláusula Segunda - que, a posse provisória do imóvel
objeto do presente instrumento particular de promessa de cessão e
transferência de direitos e obrigações, será dada no prazo máximo de 30
(trinta) dias, a contar desta data, o ora **CESSIONÁRIO** nomeado, dele
usufruindo como melhor lhe convier e com rendimentos totais em benefício
próprio, podendo realizar no mesmo as benfeitorias que julgar necessárias;

Cláusula Terceira - que, o presente instrumento
particular de promessa de cessão e transferência de direitos e obrigações,
é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes
contratantes, bem como todos os seus herdeiros ou sucessores, só podendo
ser rescindido, na forma da lei e mediante prévia notificação com o prazo
de 15(quinze) dias;

Cláusula Quarta - todos os impostos, taxas e demais
tributos que incidem ou incidirem sobre o imóvel objeto deste instrumento
particular, até a presente data e desta data em diante, são de inteira
responsabilidade da ora **CESSIONÁRIA** nomeada, mesmo que lançados em nome
delas **CEDENTES** nomeadas ou de terceiros;

Parágrafo Primeiro: Fica esclarecido que a ora **CESSIONÁRIA** nomeada, fica

12/8

a obrigação e responsabilidade de pagar os débitos existentes junto a Prefeitura Municipal de Guarujá, referente a IPTU, e os de condomínio, conforme mencionado na forma de pagamento;

Cláusula Quinta - que, fica facultado a ora **CESSIONÁRIA** nomeada, o direito de adjudicar-se judicialmente do imóvel objeto deste instrumento particular, caso lhe seja negada ou dificultada a outorga da escritura definitiva de venda e compra, com cessão de direitos ou outra que se fizer necessária, para a perfeita regularização do presente instrumento particular;

Cláusula Sexta - que, a ora **CESSIONÁRIA** nomeada, tem pleno conhecimento e aceitação do título aquisitivo acima citado;

Cláusula Sétima - que, fica estipulada a multa contratual de 10% (dez por cento), imposta a parte faltosa em favor da parte inocente, se preciso for recorrer aos meios judiciais para fazer cumprir o presente instrumento particular, sem prejuízo ainda de custas e honorários de advogados;

Cláusula Oitava - Que, a escritura definitiva de venda e compra, com cessão de direitos, do imóvel objeto deste instrumento particular, será efetuada em nome dela **CESSIONÁRIA** nomeada ou a quem a mesma indicar por escrito, tão logo seja solicitado;

Cláusula Nona - que, as despesas referente a este instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos e obrigações, com a escritura definitiva de venda e compra, taxa, registro e averbações, ficam por conta única e exclusiva da ora **CESSIONÁRIA** nomeada; ficando a cargo e responsabilidade delas **CEDENTES** nomeadas, com as despesas referente a escritura de cessão de direitos de direitos, taxa, escritura, registro, etc.;

Cláusula Décima - que, fica eleito o foro da comarca da situação do imóvel objeto do presente instrumento particular, para nele serem dirimidas e julgadas todas as dúvidas ou questões oriundas deste, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

Cláusula Décima Primeira - que, as **CEDENTES** nomeadas,

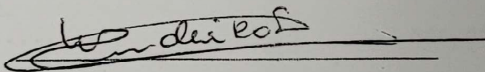
13

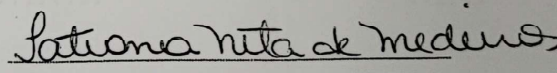
declaram sob a responsabilidade civil e criminal, expressamente sob as penas da lei: a) que não estão vinculados ao Instituto Nacional de Seguro Social-INSS., como empregadoras ou como produtoras rurais; b) que, inexistente qualquer feito contencioso contra elas CEDENTES, com relação ao imóvel objeto deste, que exija a apresentação das respectivas certidões, a que se refere o parágrafo 2º, artigo 1º da Lei Federal 7.433/85;

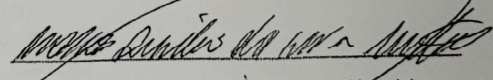
Cláusula Décima Segunda - que, as partes contratantes nomeadas, responsabilizam-se solidariamente, cada qual a seu tempo, pelo pagamento de quaisquer débitos fiscais em atraso, incidentes sobre o imóvel objeto deste, com base no artigo 36 da lei 4.476, de 20/12/84; e requerem e autorizam ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários, a vista da presente;

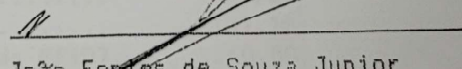
E, por estarem assim justos e contratados, mandaram digitar o presente instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos e obrigações, em 2(duas) vias, de idêntico teor e data, o qual feito, lido em voz alta e achada conforme assinam juntamente com 02(duas) testemunhas abaixo, para que produza seus devidos e legais efeitos de direito.

Guarujá, 17 de setembro de 2006


Waldete Neta Vicira de Medeiros


Tatiana Neta de Medeiros


Marcos Aurelio da Silva Martins


João Fontes de Souza Junior

TESTEMUNHAS: