Escritura de Promessa de Compra e Venda, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta virem que no ano de dois mil e sete, aos dezenove dias do mês de outubro, nesta cidade de Teresópolis, Estado do Rio de Janeiro, neste Cartório do 3º Ofício de Justiça, na rua Duque de Caxias, 53/loja 35, Centro, perante mim Laerson Francisco da Silva Junior, Escrevente Substituto compareceram, as partes justas e contratadas, como Outorgantes Promitentes Vendedores ***PER JOHNS***, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 07.390.888/0001-65, e ***VIBEKE ANDERSEN***, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 07.390.881/0001-43, estabelecidos na Estrada José Gomes da Costa Junior, 2665/106, Posse, nesta cidade, equiparados a pessoa Jurídica nos termos da RIR/99, aprovado pela Instrução Normativa da SRF nº 200 de 13.09.2003, ela neste ato representada por ***WALDEMAR ACHERMAN***, brasileiro, casado, advogado, CI. 15.616 da OAB/RJ, CPF-MF 027.338.387-68, com escritório à Av. Rio Branco, 133, grupo 507, Centro, Rio de Janeiro/RJ, nos termos da procuração lavrada nestas Notas, em 04.06.2004, no livro 150-P, fl. 086, que fica cópia arquivada; e como Outorgada Promitente Compradora ***MARIA DA GUIA ARANTES***, brasileira, publicitária, portadora da Cart. de Ident. nº 12071921-6 de 11.11.1996 do IFP/RJ, inscrita no CPF-MF sob o nº 138.609.677-62, casada com ***JOSÉ MANUEL DE SOUSA MORGADO DA SILVA***, pelo regime da comunhão parcial de bens, em 29.12.1995 na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliada na Av. Oliveira Botelho, 365/414, Alto, nesta cidade. Os presentes identificados como os próprios, pelos documentos que me foram apresentados, dos quais ficam cópias arquivadas, do que dou fé, bem como que, á presente será distribuída na forma da lei. Então aí, pelos Outorgantes Vendedores por seu representante me foi dito o seguinte: **1) DO OBJETO**: Os Outorgantes são proprietários e legítimos possuidores de parte do imóvel constituído pelo lote de terras situada no lugar Posse em Teresópolis/RJ, denominado como "Grota do Fagundes", lote C, tendo a área de 74.275,61m2, atual Estrada José Gomes da Costa Júnior, 2.665, Posse, nesta cidade, havido conforme transcrições do RGI. da 3ª Circunscrição no livro 2.AU-1, na matrícula nº 13.737 sob os R. 03, 06 e 07 e na matrícula nº 13.739 sob os R. 02, 04 e 05, atualmente descrito e caracterizado na matrícula 15.225, do RGI. da 3ª Circunscrição deste Município. **1.1)** Para o referido imóvel foi aprovado pela Prefeitura Municipal o projeto nº 6.292/03 de 23.06.2003, e memorial de incorporação, elaborado em obediência ao disposto no artigo 32 da Lei Federal 4.591/64, devidamente registrado na matrícula nº 15.225 sob o R. 04, do RGI da 3º Circunscrição de Teresópolis/RJ. **1.2)** ***Constituem objetos da presente as unidades autônomas do Condomínio Vale do Sino, sito na Estrada José Gomes da Costa Junior, 2.665, Posse, nesta cidade: A) nº 95 (noventa e cinco), tendo o lote a área de 288,00m2, com as seguintes medidas e confrontações: mede 12,00m de frente para a rua "B"; 12,00m nos fundos para servidão; 24,00m pelo lado direito com a unidade 94; 24,00m pelo lado esquerdo com a unidade 96. Correspondendo a essa***

1º SERVIÇO NOTARIAL E RGI de Teresópolis Jaime Eduardo Simão Titular Luiz Carlos S. Chaves Substituto do Titular Mat. 84/183

3º SERVIÇO NOTARIAL E RGI
de Torres-Polis
Jaime Eduardo Simão
Titular
Luiz Carlos S. Chaves
Substituto do Titular
Fat. 84785

área a fração ideal de 8,18/1000; B) nº 105 (cento e cinco), tendo o lote a área de 446,00m2, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente, em três segmentos: 9,05m, 6,00m e 7,50m para a rua "A"; 17,00m nos fundos para servidão; 31,25m pelo lado direito com a unidade 104; 21,80m em pelo lado esquerdo para a Área de Lazer. Correspondendo a essa área a fração ideal de 10,30/1000. **CONDIÇÕES: O(A) Outorgado(A) têm ciência das anotações constantes da matrícula nº 15.225; bem da convenção de condomínio em especifico os capitulo III, nº 3.6, e capitulo IV, nº 4.4.2, respeitadas as árvores nobre (araucárias) existentes nos lotes objetos da presente, de conhecimento e aceito pela Outorgada e ainda ciência de uma servidão de passagem na lateral do lote 95 (trilha ecológica). 2) DA SITUAÇÃO JURIDICA:** A área divida em unidades autônomas e, por conseguinte, as próprias unidades autônomas objetos da presente estão quite de tributos até a presente data, achando-se as unidades livres e desembaraçadas de ônus ou encargos de qualquer espécie, sejam legais, convencionais, judiciais ou extrajudiciais. **3) DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** Em conseqüência, que constituem a base econômico-financeira deste contrato, os Outorgantes, pela presente e na melhor forma de direito, prometem vender para o(a,s) Outorgado(a,s) da aludida unidade autônoma, pelo preço certo e ajustado de R$50.000,00 (cinqüenta mil reais), sendo R$20.000,00 pelo imóvel descrito na alínea "A" e R$30.000,00 pelo imóvel descrito na alínea "B", que serão pagos da seguinte forma: R$30.000,00 (trinta mil reais) neste ato através dos cheques administrativos nºs 001040 e 001041, ambos do banco 237-Bradesco, agência 3462, no valor de R$15.000,00 cada um, e o restante R$20.000,00 (vinte mil reais) através de 18 (dezoito) parcelas, contra recibo, que deverão ser depositados no banco 341-Itaú, agência 0706, na conta corrente nº 97319-5, em nome de PER JOHNS, no valor de R$1.111,00 (um mil, cento e onze reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 19 de novembro de 2007 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, atualizadas no vencimento pelo índice do IGPM da Fundação Getulio Vargas. Que em caso de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas, será cobrado uma multa no valor de 2% (dois por cento), juros de mora de 01% (hum por cento) ao mês, e ainda correção monetária do período, calculada com base no índice IGPM da Fundação Getulio Vargas-RJ e ainda se as parcelas acima referidas vierem a ter atraso no seu pagamento, de 02 (duas) ou mais parcelas consecutivas, acarretará o vencimento antecipado e do total da dívida e a consequentemente rescisão do presente compromisso de compra e venda, ficando ainda certo e ajustado que a Outorgante estará totalmente desobrigada a devolver as parcelas eventualmente pagas, posto que a perda das parcelas pagas, é pena que integra a pré-fixação convencional das perdas e danos. **4) DA ENTREGA DA UNIDADE:** As unidades objetos deste contrato são entregues ao(a) OUTORGADO(A), caracterizando sua imissão na posse. **4.1)** Para efeitos de cumprimento da obrigação da *OPEN-HOUSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA*

consideradas obras de infra-estrutura, nos termos da Convenção de Condomínio do Empreendimento "Condomínio Vale do Sino": ruas, galerias pluviais, abastecimento proposto pela CEDAE, sistema de águas potável, implantação do projeto de energia elétrica proposta pela AMPLA, guarita. **4.2)** A realizadora do empreendimento também construiu, na forma da Convenção de Condomínio do Empreendimento "Condomínio Vale do Sino", as seguintes obras de lazer: salão, piscina, quadra de tênis, campo de futebol society. **5) DAS DISPOSIÇÕES FINAIS** passa a responsabilidade do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, a partir desta data, o pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e contribuições que incidem ou venham a incidir sobre as unidades em preço. **5.1)** Todas as despesas decorrentes do presente e as necessárias à escritura correção por conta exclusiva do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, tais como imposto de transmissão, escritura definitiva, registros, bem como qualquer tributo que venha a ser criado, incidido diretamente sobres os imóveis e operação, ainda que de responsabilidade legal dos OUTORGANTES. **5.2)** Não serão consideradas diferenças de até 5% (cinco por cento) nas metragens ou nas áreas das unidades autônomas objetos deste instrumento, para mais ou para menos. **5.3)** Fica assegurado aos OUTORGANTES e/ou realizadora do empreendimento, o direito de, sem ônus para ela, manter no local do empreendimento após a aceitação das obras, placas de venda e corretores, até após a comercialização da última unidade autônoma da sua propriedade no empreendimento. **5.4)** Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta do material de publicidade do empreendimento, divulgado ao público, ou de documentos que tenham sido entregues ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** durante o período de tratativas da comercialização do imóvel em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento, para todos os fins e efeitos, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos. **6)** O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, dele não podendo as partes se arrepender. **6.1)** O(a,s) OUTORGADO(A,S) declaram(m), desde logo, que conhece(m) e concorda(m) com as cláusulas da Convenção de Condomínio do Empreendimento "Condomínio Vale do Sino", tendo neste ato rubricado e assinado a respectiva Convenção. **7)** Fica contratado entre as partes em caráter irrevogável e irretratável, que será respeitada a servidão de passagem existente há mais de 60 (sessenta) anos, em favor da unidade nº 106, cedendo a seus residentes, visitante e usuários, o direito de ir e vir sem qualquer restrição pelo novo traçado de acesso. **7.1)** Fica contratado entre as partes em caráter irrevogável e irretratável que a unidade nº 106, em hipótese alguma participará do rateio das despesas condominiais a qualquer título, vez que, não se utilizará dos benefícios da área de lazer (clube) a ser construída, ficando isento, portanto de qualquer pagamento. **7.2)** Fica contratado entre as partes, que o(a,s) OUTORGADO(A,S) fica(m) obrigado(a,s) a comunicar ao(s) novo(s) adquirente(s), a existência das cláusulas nº 7 e 7.1. **DO FORO: 8)** Fica eleito pelos contratantes, como foro do presente instrumento, o da Comarca de Teresópolis/RJ

1º SERVIÇO NOTARIAL E RGI de Teresópolis Jaime Eduardo Simão Titular Luiz Carlos S. Chaves Substituto do Titular Mat. 84188

3º SERVIÇO NOTARIAL E RGI
de Teresópolis
Jaime Eduardo Simão
Titular
Luiz Carlos S. Chaves
Substituto do Titular
Mat. 94/185

para nele se dirimirem todas as questões eventualmente decorrentes do ora pactuado. O outorgado tem ciência da sua obrigação de recolher o imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, no prazo legal. Dados fornecidos por declaração ficando as partes responsáveis pela veracidade, bem como por qualquer incorreção. Pelas partes me foi dito que aceitam a presente como está feita. **Certifico e porto por fé: 1)** Os imóveis em tela, estão inscritos na PMT sob o nº 16.370-1 (global), e não são foreiros. **2)** Foram apresentadas e examinadas pelo Outorgado(a) as certidões, desta Comarca do cartório do Distribuidor de feitos ajuizados de Executivos Fiscais e Ações em Geral; do RCPN do 1º Distrito de Interdições ou Tutela, da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho e de Ônus Reais, ficando ciente das anotações constantes ou não. **3)** Os Outorgantes declaram que exercem atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declaram ainda solenemente sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz parte integrante do seu ativo permanente, estando pois, enquadrados na dispensa da apresentação da certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal nº 085/97; e da Certidão Negativa de Débito-CND do INSS, nos termos da Ordem de Serviços do INSS/DAF nº 156/97; que o imóvel objeto da presente esta quite de impostos e taxas; que não respondem, por quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação, se responsabilizando civil e criminalmente pelas declarações acima. **4)** Da presente é emitido DOI conforme IN/SRF. Certifico que pelo presente ato são devidas custas, com base de cálculo sobre os valores declarados, no valor de R$679,58 de acordo com a tabela 7, nº 01; R$12,06 tabela 7 obs. 14; R$5,24 tabela 1, item 9; R$36,73 tabela 2 nº 01; R$5,24 tabela 1 nº 9; R$6,98 tabela 1 nº 07; R$135,91 Lei 3217/99; R$33,97 Lei 4664/05; R$33,97 Lei 111/06; R$15,64 mútua e Acoterj; e R10,86 tabela 4; conforme tabela da Corregedoria Geral da Justiça/RJ. De como assim disseram do que dou fé, me pediram e eu lavrei esta escritura, que lida e achada conforme, outorgam, aceitam e assinam, dispensando a presença e a assinatura das testemunhas, de acordo com o Art. 291 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça/RJ, aprovada pela Resolução nº 01/2000. Eu, _____ Escrevente substituto, subscrevo e assino.

Teresópolis, 19 de outubro de 2007.

OUTORGANTES. _____