

ALTERADO PELO DECRETO Nº 9090/96

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
v.º 1768 de 05/07/96

DECRETO Nº 9041/96  
de 04 de julho de 1996

DISCIPLINA E REGULAMENTA AS TRANSFERÊNCIAS DOS  
IMÓVEIS DO LOTEAMENTO DENOMINADO CAMPO DOS  
ALEMÃES A FIM DE PROMOVER A SUA REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA E DAS PROVIDÊNCIAS.

A Prefeita Municipal de São José dos Campos,  
no uso das atribuições que lhe são concedidas pelo art.92, IX da Lei  
Orgânica do Município,

CONSIDERANDO ser o Programa de Habitação "Campo  
dos Alemães", de utilidade pública para fins de moradia popular,  
destinado a famílias de baixa renda, domiciliadas neste Município,

CONSIDERANDO ser o loteamento constituído de  
lotes urbanizados, de propriedade da Prefeitura Municipal e sob a  
administração da Urbanizadora Municipal S/A - URBAM, mas com diversos  
problemas que necessitam ser sanados através de normas específicas;

CONSIDERANDO os diversos problemas que vêm se  
alastrando naquele conjunto habitacional, tais como lotes vazios,  
construções inacabadas, moradores inadimplentes, transferências e  
ocupações irregulares, infrações contratuais e outros, que têm sido  
objeto de estudo pelo Conselho Municipal de Habitação, Departamentos  
Habitacional e Jurídico da Urbam, a fim de encontrar-se solução  
definitiva para a pretendida reorganização deste programa  
habitacional;

CONSIDERANDO ainda que existem 8.000 (oito mil)  
famílias inscritas que aguardam solução para o seu problema  
habitacional,

D E C R E T A:

Art. 1º. Todos os lotes criados pelo Programa  
de Habitação denominado CAMPO DOS ALEMÃES serão destinados a famílias  
de baixa renda, domiciliadas no Município e serão administrados pela  
URBANIZADORA MUNICIPAL S.A - URBAM. que deverá administrar e zelar  
integralmente pelos planos de reorganização desse Conjunto  
Habitacional, agindo judicial ou extrajudicialmente, com poderes  
inclusive, para constituir advogados mediante procuração "ad judicium",  
desde que, sejam respeitadas as normas para contratação de serviços em  
vigor.

cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 02.

Parágrafo Único. Considera-se de baixa renda a família que possui renda mensal de até 5(cinco) salários mínimos, inclusive.

Art. 2º. Incumbe à URBAM, como administradora do Programa, através do seu Departamento de Habitação e sob a orientação, da sua Assessoria Jurídica, promover todo o planejamento, organização e controle das diversas situações previstas neste Decreto, mantendo-se rigorosa observância aos prazos e às documentações destinadas a cada caso, podendo, para este fim:

I-Promover a adequada distribuição dos lotes às famílias cadastradas que cumpram os pré requisitos para atendimento no Programa.

II-Cumprir e fazer cumprir as normas estabelecidas no presente Decreto

Art. 3º. Com a finalidade de cumprir o artigo anterior a URBAM poderá promover:

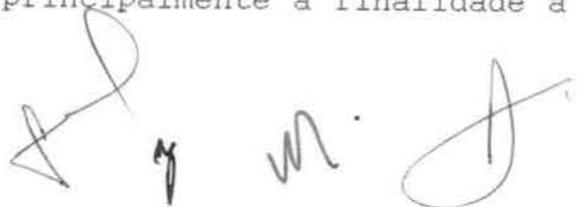
I- Notificações ;  
II-Negociações;  
III- Ações Judiciais e Administrativas que se façam necessárias para o cumprimento do aqui estabelecido.

§ 1º. As notificações citadas neste Decreto deverão ser realizadas pessoalmente, por portador da URBAM ou quem esta designar, mediante protocolo, ou, não sendo possível, por via postal "AR"- Aviso de Recebimento, ou ainda, via Cartório de Notas e até mesmo judicial se for o caso.

§ 2º. O prazo para atendimento às notificações é de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da mesma pelo beneficiário.

§ 3º. Não sendo o beneficiário encontrado no endereço fornecido à URBAM, esta fará publicar em jornal local a convocação para comparecimento, por um prazo igual ao estabelecido para a notificação.

§ 4º. A Notificação, bem como a Convocação de que fala o parágrafo anterior deverá conter a qualificação do beneficiário com nome, estado civil, endereço e documento. de identidade, o número do cadastro e, principalmente a finalidade a que se destinam.



cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 03.

Art. 4º. Serão canceladas as inscrições e rescindidos os "Termos" dos beneficiários que:

- I- Não atenderem a notificação no prazo estipulado
- II- Não forem encontrados e, após a convocação pela imprensa local não comparecerem à URBAM dentro do prazo fixado pela convocação.

Art.5º. Atendendo à notificação o beneficiário terá sua inscrição convalidada, se atender cumulativamente os seguintes requisitos:

I- Estar pagando as parcelas do financiamento;

II- Estar enquadrado nos critérios do plano habitacional, ou seja, residente no Município por, no mínimo, 2(dois) anos; não possuir outro imóvel; possuir renda de até 5(cinco) salários mínimos e ter família constituída;

III- Estar residindo no imóvel; ou estar com sua construção iniciada;

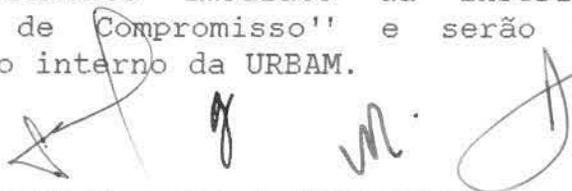
Art. 6º. Estando o imóvel em poder de terceiros, sendo considerada justa e razoável a sua ocupação, será aceita a sua inscrição se atendidos os requisitos acima descritos.

Art. 7º. Os beneficiários que assinaram os "Termos de Compromisso e Posse Provisório mas não iniciaram suas construções nos prazos estipulados, serão notificados de acordo com o acima previsto.(Anexo I).

§ 1º. Atendida a notificação e manifestado o interesse do beneficiário em manter a posse do imóvel, será lavrado "Termo de Prorrogação de Prazo" para início da construção, sendo-lhe concedido 30(trinta) dias para iniciar a construção do embrião e 90(noventa) dias para a sua conclusão, contados sucessivamente, a partir da assinatura do referido Termo.

§ 2º. Não havendo interesse do beneficiário em continuar na posse do imóvel, a URBAM lavrará "Termo de Desistência" que será assinado pelo notificado com as devidas publicações, repassando-se o lote para outra família inscrita no programa, obedecendo-se à ordem de classificação e critérios de chamada.

§ 3º. O não cumprimento dos prazos acima estabelecidos acarretará o cancelamento imediato da inscrição e conseqüente rescisão do "Termo de Compromisso" e serão feitos mediante procedimento administrativo interno da URBAM.



cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 04.

Art. 8º. Os beneficiários que iniciaram a construção do embrião mas as obras estão paradas e já encontra-se vencido o prazo para a sua conclusão, serão notificados conforme o estabelecido.

§ 1º. Atendida a notificação no prazo estipulado e, manifestado o interesse/necessidade do beneficiário em manter a posse do imóvel, ser-lhe-á concedido prazo suplementar de, no máximo, 90(noventa) dias, contados da data da assinatura do respectivo "Termo de Prorrogação", para a conclusão da obra.

§ 2º. Não havendo interesse do beneficiário em continuar na posse do imóvel e concluir as obras já iniciadas, a URBAM, deverá convocar outra família inscrita no Programa, que atenda aos requisitos estabelecidos e promover a negociação das benfeitorias já realizadas mediante "contrato particular de cessão e transferência de direitos possessórios"(anexo VIII), §3º- Aos que não forem encontrados após cumpridas as formalidades previstas, será consignado o valor da benfeitoria em conta poupança de Instituição Financeira, que ficará à disposição do titular pelo prazo de 1(um) ano findo o qual, se reverterá ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 4º- O novo adquirente do lote terá, prazo máximo de 12 meses para ressarcir a URBAM o valor da benfeitoria, concedendo-se ainda, 120 (cento e vinte) dias de carência quando, comprovadamente, houver necessidade de reforma ou término da obra iniciada.

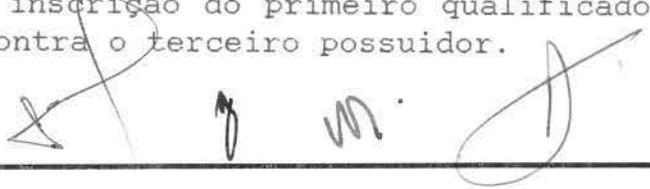
§ 5º. Não atendendo à notificação ou não cumprido os prazos prorrogados, ou ainda, comparecendo e se recusando a qualquer negociação, inclusive assinatura de "Termo de Rescisão", será rescindido unilateralmente pela PMSJC o referido "termo" e a respectiva unidade habitacional será repassada a outra família interessada e inscrita no programa.

§ 6º- A rescisão de que fala a parágrafo anterior será feita pela via administrativa e/ou judicial.

Art. 9º. Os beneficiários que transferiram a posse precária com benfeitoria a terceiros sem anuência da PMSJC/URBAM. e o adquirente reside no imóvel, serão notificados nos moldes já estabelecidos.

§ 1º. Atendida a notificação no prazo estipulado, deverão justificar o ato, fornecer dados sobre a transação efetuada, apresentando-se o terceiro adquirente para ser cadastrado.

§ 2º- O não atendimento à notificação pelo beneficiário, ou não havendo manifestação de interesse do terceiro adquirente em permanecer no imóvel, acarretará o cancelamento da inscrição do primeiro qualificado e conseqüente Reintegração de Posse contra o terceiro possuidor.



cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 05.

a) Se o terceiro adquirente enquadrar-se nos requisitos estabelecidos para o atendimento no Programa, será efetivada a transferência do lote, garantindo-lhe os mesmos prazos e condições oferecidas aos novos adquirentes.

b) Caso o terceiro adquirente não atenda os requisitos para atendimento a PMSJC através da URBAM .promoverá a reintegração de posse do imóvel.

Art. 10. Os beneficiários que transferiram a posse precária do lote com benfeitorias ainda não ocupada pelo adquirente sem anuência da PMSJC/URBAM, serão notificados nos moldes já estabelecidos.

§ 1º. Atendida a notificação no prazo estipulado, deverão justificar o ato, fornecer dados sobre a transação efetuada, apresentando-se o terceiro adquirente para ser cadastrado.

a) Se o terceiro adquirente enquadrar-se nos requisitos estabelecidos para o atendimento no Programa, será efetivada a transferência do lote, garantindo-lhe os mesmos prazos e condições oferecidas aos novos adquirentes.

b) Caso o terceiro adquirente não atenda os requisitos para atendimento a PMSJC através da URBAM .promoverá a reintegração de posse do imóvel.

c) O não cumprimento das exigências estabelecidas para os beneficiários, ensejará para a PMSJC/URBAM a rescisão do "Termo de Ocupação de Posse Provisório e imediata retomada do imóvel pela via administrativa e/ou judicial.

§ 2º. O não atendimento à notificação pelo beneficiário ou terceiro adquirente no prazo determinado, provocará o imediato cancelamento da inscrição e rescisão unilateral do referido termo e conseqüente retomada do imóvel com seus desdobros administrativos e judiciais.

§ 3º. Se houver iniciado a construção ou até mesmo concluída a obra sem a devida autorização da PMSJC ou sem observância das normas exigidas como padrão de construção dessa área habitacional e, não estando o imóvel habitado, ficará sujeito à demolição da obra por ato administrativo da PMSJC.

Art. 11. Os beneficiários que cederam o imóvel a título de locação ou comodato, serão notificados nos moldes já estabelecidos.

X  
g m . J

cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 06.

§ 1º. Atendida a notificação, onde deverá justificar clara e embasadamente o motivo para a violação da norma anteriormente estabelecida para o atendimento e, sendo razoável a argumentação oferecida, será concedido em "Termo Adicional de Compromisso" prazo de 90 (noventa dias) para retorno ao imóvel ou a qualquer tempo desde que comprove, dentro do mesmo prazo, haver providenciado a desocupação do imóvel através de acordo ou pela via judicial, com a postulação de ação competente.

§ 2º. Não sendo razoável a justificativa apresentada, ou não atendida a notificação, será rescindido o "Termo de Ocupação e Posse Provisório" sem prejuízo das ações Judiciais cabíveis, cadastrando-se o Locatário/Comodatário que, atendendo aos requisitos estabelecidos nos incisos I, II e III do art. 5º- deste Decreto, poderá suceder o beneficiário, quitando o débito do imóvel junto à URBAM .ou consignando o valor da benfeitoria nos moldes já anteriormente estabelecidos neste Decreto.

IV - Não atendendo à notificação ou aos requisitos estabelecidos, para atendimento, o locatário/comodatário submeter-se-á às ações judiciais cabíveis.

Art. 12. Os que assinaram Contrato de Compromisso de Compra e venda e se encontram inadimplentes total ou parcialmente com o pagamento do financiamento, serão notificados para comparecimento.

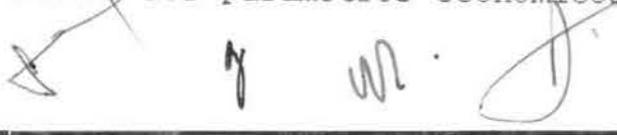
§ 1º. Atendendo à notificação no prazo concedido, negociar as seguintes formas de refinanciamento da dívida.

a) mediante assinatura de "acordo para quitação de parcelas de financiamento em atraso" (Anexo VI), para o inadimplente parcial.

b) O inadimplente total, que ainda tem parcelas vincendas, terá o valor do débito renegociado, embutindo-se nas parcelas vincendas o valor atualizados das parcelas vencidas.

c) Caso já tenha expirado o prazo do financiamento e houver débitos, o acordo para a quitação será feito mediante "termo de refinanciamento de dívida" (anexo V) e o prazo para a quitação das parcelas vencidas não poderá exceder 06 (seis) meses.

d) as parcelas em atraso, descritas nas alíneas, a, b, do parágrafo anterior, deverão ser corrigidas monetariamente e acrescidas de juros legais e multa contratual, dentro dos parâmetros econômicos e legais vigentes.



cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 07.

§ 2º. Os documentos referidos nas alíneas a e c acima passarão a fazer parte integrante dos respectivos contratos originários de "Compromisso de venda-e-compra", firmados entre o devedor e a Prefeitura Municipal.

§ 3º. O não atendimento à notificação ensejará contra o inadimplente as ações judiciais cabíveis.

§ 4º- Se o imóvel em questão já estiver na posse de terceiros e este se responsabilizar pelo débito e ainda preencher os requisitos descritos no art. 5º, I, II e III poderá subrogar-se nos direitos do beneficiário.

§ 6º. O não pagamento do débito ou o não refinanciamento nos moldes já descritos, ensejará a retomada do imóvel.

Art.13. Os beneficiários que abandonaram os imóveis ou facilitaram a invasão por terceiros, serão notificados nos moldes já previstos. para tomar ciência da invasão.

§ 1º. Atendendo à notificação, prestará esclarecimentos sobre o fato e poderá negociar a rescisão do contrato de compra e venda, ou rescindir o termo de posse provisório ou ainda, transferir a sua posse (mod. 07), ou o cancelar a sua inscrição, dependendo de cada caso, para que a URBAM /PMSJC, possa tomar as providências que se façam necessárias.

§ 2º. Se o terceiro possuidor desejar o imóvel para si ou sua família, este poderá lhe ser destinado, desde que preencha os requisitos exigidos nos incisos I, II e III do art.5º deste Decreto.

§ 3º. O não atendimento à notificação ensejará o cancelamento da inscrição do beneficiário e a reintegração na posse do imóvel.

§ 4º. Não serão atendidos aqueles que, comprovadamente, tiverem obtido a posse do imóvel por meio coercitivo e/ou violento mesmo que inscritos no programa.

§ 5º. Neste caso, será providenciada a Reintegração de Posse do imóvel e restabelecida a ordem de atendimento retornando a família expulsa à sua residência.

§ 6º. Caso a família expulsa não queira ficar com o imóvel por motivos de segurança, este poderá ser substituído por outro imóvel desde que haja imóveis disponíveis ou permutado entre beneficiários com anuência expressa da URBAM.

X g m . J

cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 08.

Art. 14. O valor da benfeitoria, quando for o caso, será apurado por avaliação de técnicos da PMSJC que deverão instruir o processo com todos os dados necessários à avaliação, além de juntarem fotografias do local.

Art. 15. Nos casos de transferência de posse das unidades habitacionais, com a anuência da URBAM, o adquirente continuará a pagar as prestações do financiamento no mesmo valor contratado pelo titular e se sub-rogará nos direitos e deveres do seu antecessor nas mesmas condições do contrato originário.

Parágrafo Único. No ato da transferência de posse dos imóveis as prestações deverão estar em dia, condição esta indispensável à obtenção da anuência da URBAM.

Art.16. Salvo condições especiais previstas no presente Decreto, as inscrições no programa habitacional "Campo dos Alemães" são intransferíveis, para que se possa preservar a ordem de preferência das famílias inscritas.

Art. 17. Fica vedada também a permuta de lotes entre as famílias atendidas exceto, nos casos expressos neste Decreto..

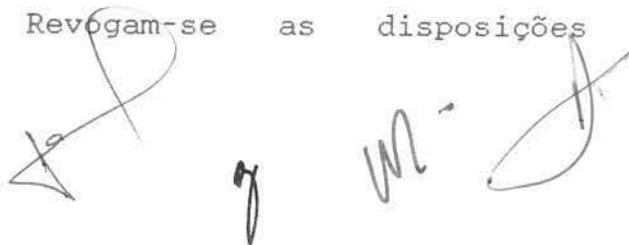
Art.18. Todos os casos que envolverem famílias em situação irregular, inscritas ou não, serão objeto de estudo em processo interno da URBAM, sob o controle do seu Departamento de Habitação, com a orientação da sua Assessoria Jurídica

Art.19. A PMSJC poderá solicitar à URBAM os imóveis retomados através de rescisão de contratos, para acomodar famílias provenientes de áreas de risco ou de situação de emergência, obedecendo-se os critérios do Programa Habitacional, com aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 20. Passam a fazer parte integrante do presente Decreto os anexos I a IX.

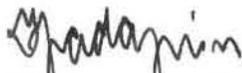
Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and a signature with a horizontal line through it on the right.

cont. do Decreto nº 9041/96 - fls. nº 09.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos,  
04 de julho de 1996.



Angela Moraes Quadagnin  
Prefeita Municipal

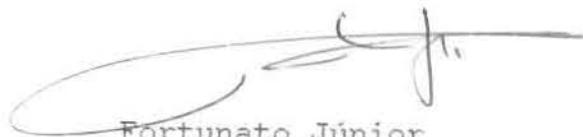


Luiz Carlos R. Pontes  
Secretário de Obras e Habitação



Wladimir Antonio Ribeiro  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Divisão de Formalização e Atos  
da Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos quatro dias do mês de julho  
do ano de mil novecentos e noventa e seis.



Fortunato Júnior  
Divisão de Formalização e Atos

## ANEXO I

### TERMO DE OCUPAÇÃO E POSSE PROVISÓRIO

TERMO DE OCUPAÇÃO E POSSE PROVISÓRIO QUE ENTRE SI ESTABELECEM A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ATRAVÉS DE SUA ADMINISTRADORA, A URBANIZADORA MUNICIPAL S/A URBAM, E O(S) SR(S) <<OCUPANTE>>

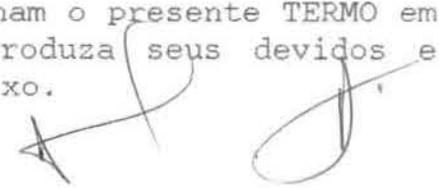
Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, pessoa pública de direito público interno, inscrito no CGC/MF sob o nº 46.643.466/0001-06, com sede nesta cidade, na Rua José de Alencar, nº 213, Centro, neste ato representada por sua administradora URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM, conforme Contrato nº <<CONTR>>/93, doravante denominada simplesmente PREFEITURA e o(s) Sr.(s)<<ATENDIDO>> <<QUALIFICAÇÃO>> doravante denominado(s) simplesmente OCUPANTE(s), firmam o presente TERMO DE OCUPAÇÃO E POSSE PROVISÓRIO de um lote terreno, localizado no bairro CAMPO DOS ALEMÃES, situado na Rua nº<<END>>, Lote nº <<LOTE>>, da Quadra nº<<QUADRA>>, de acordo com as seguintes cláusula e condições:

- 1ª - Compromete-se O(S) OCUPANTE(S) a construir, no prazo último de 120(cento e vinte) dias a contar da data de assinatura deste Termo, um embrião em alvenaria, com 02 (dois) cômodos e 01 (um) banheiro, de acordo com o projeto fornecido pela Prefeitura Municipal.
- 2ª - Obriga-se o OCUPANTE a construir o referido embrião a realizar futuras ampliações, seguindo minuciosamente o projeto e as orientações técnicas que serão fornecidas pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal.
- 3ª - Do início da construção ao término, o OCUPANTE, fica obrigado a dar ciência do andamento da obra à URBAM.
- 4ª - Concluída a obra no prazo previsto pela Clausula 1ª, o OCUPANTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para comparecer à (administradora) URBAM e assinar o Contrato definitivo de VENDA e COMPRA do imóvel em questão.
- 5ª - No descumprimento da Cláusula 1ª, o OCUPANTE não terá direito a retenção do imóvel ou das benfeitorias realizadas, retornando o imóvel à Prefeitura, através da (administradora) URBAM.
- 6ª - Ocorrendo desistência do imóvel, objeto deste Termo, é vedado ao OCUPANTE ceder, alugar ou vender o lote, bem como as benfeitorias

nele realizadas a terceiros, sem autorização expressa da (administradora) URBAM.

- 7ª - Com a rejeição do presente instrumento, somente poderá ser firmado outro termo de ocupação e posse provisória, com pessoas já inscritas no cadastro de Programa Habitacional.
- 8ª - No caso de desistência autorizada pela (administradora) URBAM e havendo benfeitorias no lote do desistente, esta será negociada com o novo OCUPANTE através de anuência expressa por escrito da URBAM e o de acordo do proprietário anterior que fornecerá recibo de quitação.
- 9ª - O presente instrumento será automaticamente rescindido na ocorrência de:
- a) descumprimento dos prazos estabelecidos nas Cláusulas Primeira e Quinta;
  - b) não localização do OCUPANTE, pela falta deste não ter atualizado seu endereço na (administradora) URBAM.
  - c) o não comparecimento do OCUPANTE na (administradora) URBAM, quando notificado a prestar quaisquer esclarecimentos, no prazo especificado na notificação.
- 10ª - O não cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nestes TERMO importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.
- 11ª - Fica assegurado ao OCUPANTE, o direito de posse definitiva do imóvel, desde que cumpridas as exigências do presente instrumento, bem como as do Contrato de Venda e Compra, que será assinado posteriormente.
- 12ª - O prazo de validade do presente TERMO vigorará até a assinatura do Contrato de Venda e Compra, isto se não ocorrer o previsto nas Cláusulas 5ª, 9ª, e 10ª do presente instrumento.
- 13ª - Fica eleito o fóro desta Comarca de São José dos Campos, para a solução de quaisquer questões decorrentes da interpretação ou execução do presente TERMO.
- E, por estarem assim justas e acertadas, a PREFEITURA, a (administradora) URBAM e o(s) OCUPANTE(S), assinam o presente TERMO em três vias de mesmo teor e forma, para que produza seus devidos e legais efeitos, na presença das testemunhas abaixo.

São José dos Campos, <<DATA>>





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/URBAM

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
<<OCUPANTE>>

<< CÔNJUGE>>

TESTEMUNHAS: 1ª NOME:  
CPF/ENDEREÇO:

2ª NOME  
CPF/ENDEREÇO:

## ANEXO II

## CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Nº<<CONTR>>  
Campos dos Alemães  
VALOR <<VLR>>

## I - DAS PARTES

Contrato de compromisso de venda e compra que entre si fazem e mutuamente se obrigam, de um lado, como Promitente Vendedor, a Prefeitura Municipal de São José dos Campos, entidade jurídica de direito público, com sede nesta cidade de São José dos Campos, à Rua José de Alencar, 123, inscrita no CGC/MF sob nº 46.643.466/0001-06, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Dra. Angela Moraes Guadagnin, portador do RG nº<<RG>>e CPF/MF sob o nº <<CPF>>, residente e domiciliado nesta cidade, sob autorização legislativa advinda da lei nº 3496/89 de 17 de maio de 1989, publicada no Boletim do Município nº 661/89, doravante designado simplesmente COMPROMITENTE VENDEDOR e, de outro lado, como Compromissário Comprador,<<COMPRCOMP>> doravante designado simplesmente COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, sob as condições que aqui seguem:

## II - DO TÍTULO

O COMPROMITENTE VENDEDOR, é proprietário, livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais e convencionais e de tributos diversos em atraso, de uma área de terra matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, Estado de São Paulo, sob nº..... do livro.... destinada a um plano de loteamento urbano, devidamente aprovado por esta Prefeitura conforme processo administrativo nº ....., ao qual foi dado a denominação de "LOTEAMENTO CAMPO DOS ALEMÃES ....", quadra... lote... localizado no Bairro do Rio Comprido, zona urbana deste Município e Comarca de São José dos Campos, registrado sob nº 1 da matrícula nº ..... do livro .., no Cartório de Registro de Imóveis local.

## III - DO OBJETO DO CONTRATO

Pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, o COMPROMITENTE VENDEDOR se obriga a vender, por meio deste instrumento particular de compromisso de venda e compra, de maneira irrevogável e irretratável para ambas partes contratantes, o lote de terreno de nº <<LOTE>> da quadra nº<<QUADRA>> do "LOTEAMENTO CAMPO DOS ALEMÃES ....", matriculado sob nº 90.228 sem benfeitorias,<<DESCRIÇÃO/LOTE>>.

#### IV - DO PREÇO

- a) - Considerando o Programa Habitacional desenvolvido pelo Município e de conformidade com as cláusulas e condições estabelecidas pela Lei Municipal nº 3496/89 e este contrato de compromisso de venda e compra, o preço certo e ajustado é de <<REAIS>> em moeda corrente nacional, por conta do qual o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR efetuará o pagamento em números de prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$ cada uma delas, sendo que a primeira vencerá em <<DATAVENC>>, e a outra 30 (trinta) dias após a primeira e assim sucessivamente até o pagamento da última parcela.
- b) - As prestações retro mencionadas, serão pagas mediante guias de pagamento que o COMPROMITENTE VENDEDOR emitirá ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, as quais serão resgatadas em agências bancárias credenciadas pela PMSJC.
- c) - O preço ora pactuado será reajustado anualmente pelo IPC - FIPE ou outro índice legal que vier a substituí-lo.

#### V - DA POSSE

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR poderá entrar na posse do imóvel objeto deste contrato desde já, nele podendo realizar as benfeitorias que entender, obedecidas, no entanto, às restrições aqui contidas e as da legislação municipal, posse essa que exercerá como se já fosse proprietário, sem prejuízo, porém, da posse indireta que fica reservada ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, até a celebração da escritura definitiva de Venda e Compra, após o pagamento integral do preço avençado.

#### VI - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE VENDEDOR

- a) - O COMPROMITENTE VENDEDOR se obriga a dotar o loteamento das obras de infra-estrutura:
- a.1) - Terraplanagem;
  - a.2) - Galerias;
  - a.3) - Sistemas de abastecimento de água potável;
  - a.4) - Energia elétrica domiciliar;
  - a.5) - Sistema de iluminação pública;
  - a.6) - Guias e sarjetas;
  - a.7) - Arborização e paisagismo;
  - a.8) - Demarcação de lotes.
- b) - O COMPROMITENTE VENDEDOR se obriga a outorgar a escritura definitiva do imóvel, tão logo as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR estejam cumpridas e satisfeitas.

#### VII - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

- a) - Cumprir as exigências das Autoridades Públicas em relação ao imóvel objeto do presente contrato, em especial as cláusulas e condições determinadas pela Lei Municipal nº 3496/89 de 17 de maio de 1989;
- b) - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR não poderá transferir, gravar, alugar ou dar destinação diversa ao imóvel objeto do presente contrato, sem ANUÊNCIA expressa do COMPROMITENTE VENDEDOR, enquanto não quitar as prestações objeto deste compromisso.
- c) - Não executar aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possa prejudicar os terrenos vizinhos;
- d) - Qualquer construção (reforma ou acréscimo) só poderá ser feita depois de obter a aprovação de Prefeitura Municipal e de obtenção do Alvará de Licença, devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais vigentes ao tempo da obra;
- e) - Manter o imóvel objeto deste contrato, em perfeito estado de limpeza e higiene, obedecendo às posturas municipais;
- f) - As despesas de registro do presente compromisso e bem assim todas as despesas decorrentes da transmissão da propriedade do lote, serão, sem exceção, de responsabilidade e encargo do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a saber: custas e emolumentos do registro e da lavratura da escritura definitiva, imposto de transmissão "inter-vivos" e certidões em geral;
- g) - Responsabilizar-se, a partir da data da assinatura do presente contrato, pelos impostos, multas, taxas e emolumentos que recaírem ou venham a recair sobre o imóvel objeto deste.

#### VIII - DA SOLIDARIDADE

Na hipótese de serem dois ou mais compradores, estes serão responsáveis solidariamente por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

#### IX - DA FALTA DE PAGAMENTO

- a) - A falta de pagamento de qualquer das prestações mensais implicará na constituição moratória do Compromissário Comprador, por via de notificação. Vencido o prazo de 30 (trinta) dias sem a quitação do débito em aberto, atualizado e acrescido de juros legais e mais multa de 10% (dez por cento), no caso de mora superior a 3 (tres) meses, será rescindido unilateralmente o contrato pelo Compromissário Vendedor, independentemente de outras formalidades, observando-se o disposto nas alíneas subseqüentes.
- b)- Em qualquer caso de rescisão por inadimplência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, exceto as feitas em desconformidade com este compromisso ou com a legislação municipal.

- c) - Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e tendo havido de mais de 1/3 ( um terço) do preço ajustado, serão restituídas ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR as prestações pagas.

#### X - DAS CUSTAS HONORÁRIOS

Nas ações judiciais oriundas do presente contrato, a parte vencida pagará os honorários de advogado, custas e demais cominações legais à vencedora.

#### XI - DA VINCULAÇÃO PREVIDENCIÁRIA

O COMPROMITENTE VENDEDOR declara, expressamente que não está sujeito às exigências e restrições previstas na legislação da Previdência Social.

#### XII - DO FORO

Do foro competente para os procedimentos judiciais será o da situação do imóvel.

Os contratantes declaram aceitar as cláusulas e condições do presente contrato, desde que assinadas por duas testemunhas.

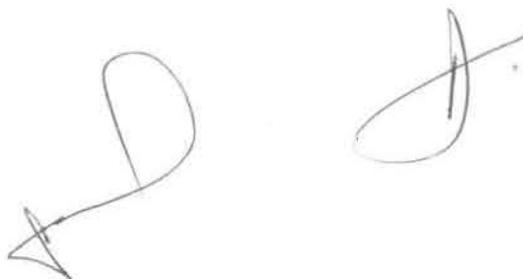
São José dos Campos, <<DATA>>

COMPROMITENTE VENDEDOR <<COMPRVEND>>

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR <<COMPRCOMPR>>

TESTEMUNHAS: <<TEST1>>

<<TEST2>>



## ANEXO III

TERMO DE RE-RATIFICAÇÃO AO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA  
E COMPRA Nº <<CONTR>> CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL  
DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E  
<< ATENDIDO>>

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, entidade jurídica de direito público, com sede nesta cidade de São José dos Campos, à Rua José de Alencar, nº 123, inscrita no CGC/MF sob nº 46.643.466/0001-06, neste ato representada por sua Prefeita Municipal, Dr<sup>a</sup>. ANGELA MORAES GUADAGNIN, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.827.418 SSP/SP e CPF/MF sob nº 831.306.168-53, residente e domiciliada nesta cidade, e <<ATENDIDO>> <<QUALIFICAÇÃO>> celebraram aos <<DATA>>, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra nº <<CONTR>>, referente ao lote de terreno de nº <<LOTE>>, da quadra nº <<QUADRA>> do loteamento denominado "Campo dos Alemães", neste município. Por este instrumento e na melhor forma de direito, resolvem as partes, retificar a cláusula quarta (IV) do contrato originário no que tange ao valor da prestação mensal, para que fique consignado que a mesma passará a ser expressada em número de UNIDADES FISCAIS DE REFERÊNCIA(UFR's), resultante da conversão efetuada no mês de <<MÊSANO>>/92.

Estando assim retificado o Contrato nº<<CONTR>>, ratificam-no as partes, em suas demais cláusulas e condições, vez que o presente não importa em novação, assinando este termo com as testemunhas abaixo, a fim de que, em conjunto com o ajuste originário, produza os seus devidos e legais efeitos.

São José dos Campos, <<DATA>>.

COMPROMITENTE VENDEDORA: \_\_\_\_\_  
ANGELA MORAES GUADAGNIN - Prefeita

COMPROMISSARIO COMPRADOR: \_\_\_\_\_  
<<COMPRCOMPR>>

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_  
<<TEST1>>

\_\_\_\_\_  
<<TEST2>>

#### ANEXO IV

TERMO DE RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO LOTE {{LOTE}} DA QUADRA {{QUADRA}} DO LOTEAMENTO DENOMINADO "CAMPO DOS ALEMÃES", LOCALIZADO NO BAIRRO DO RIO COMPRIDO, NESTE MUNICÍPIO, CELEBRADO AOS (DASS) QUE FAZEM ENTRE SI A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS {{NOME}}.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, entidade jurídica de direito público, com sede nesta cidade de São José dos Campos, à Rua José de Alencar, nº 123, inscrita no CGC/MF sob nº 46.643.466/0001-06, neste ato representada por sua Prefeita Municipal, Dr<sup>a</sup>. ANGELA MORAES GUADAGNIN, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.827.418 SSP/SP e CPF/MF sob nº 831.306.168-53, residente e domiciliada nesta cidade, e <<ATENDIDO>> <<QUALIFICAÇÃO>> residente e domiciliado na <<End.Lote-Quadra>>, do Loteamento denominado "CAMPO DOS ALEMÃES", localizado no bairro Rio Comprido, neste Município resolvem, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito rescindir o contrato nº <<CONTR>> (ou Termo de Ocupação e Posse Provisória <<TERMO>>), dando plena e geral quitação para mais nada reclamar em razão do mesmo.

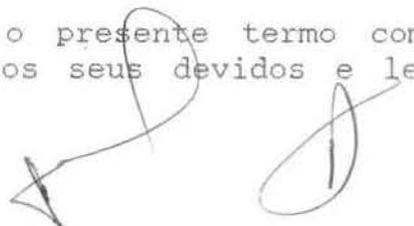
#### Quando for o caso acrescentar:

A Prefeitura paga neste ato ao <<NOME>> a importância de R\$ <<VLR>> relativos às benfeitorias realizadas no imóvel objeto desta rescisão e lhe restitui a importância de R\$ <<VLR>> relativa às prestações do financiamento de <<MESANO>> A <<MESANO>>, conforme previsto na cláusula IX do respectivo contrato de compromisso de venda e compra. (o pagamento será feito pessoalmente ou mediante depósito em conta bancária, conforme previsto na normatização do Campo dos Alemães).

#### Ou ainda:

A Prefeitura Municipal de São José dos Campos deixa de efetuar o pagamento da indenização por benfeitorias ao <<NOME>>, bem como a restituição das parcelas do financiamento já quitadas, tendo em vista que os direitos sobre o imóvel objeto desta rescisão, foram transferidas por contrato particular ao <<NOME>>, em <<DATA>> conforme declaração anexa (ou cópia do respectivo instrumento de transferência ou qualquer documento comprobatório da transação efetuada), sem a anuência da URBAM ou PMSJC.

E, por estarem assim concordes, firmam o presente termo com as testemunhas abaixo, para que produza os seus devidos e legais efeitos.





São José dos Campos, «DATA»

COMPROMITENTE VENDEDORA:

\_\_\_\_\_

<<NOME>>

COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A):

\_\_\_\_\_

<<NOME>>

CÔNJUGE:

\_\_\_\_\_

<<NOME>>

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_

<<TEST1>>

RG.

\_\_\_\_\_

<<TEST2>>

RG.

## ANEXO V

## TERMO ADITIVO DE REFINANCIAMENTO DE DÍVIDA

REF.: CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA-E-COMPRA

COMPROMITENTE-VENDEDORA: "CVENDEDORA"

COMPROMITENTE-COMPRADOR(A): "CCOMPRAINSCR"

OBJETO: QUADRA: "QD" - LOTE "LT" - CAMPO DOS ALEMÃES

As partes signatárias, qualificadas no Contrato de Compromisso de Venda-e-Compra, firmado em "DATACONTR", relativo ao imóvel supra referido, resolvem de comum acordo refinanciar a dívida constante daquele instrumento, ao qual o presente termo passa a fazer parte integrante, alterando-se, por conseguinte, os valores constantes da cláusula IV, conforme abaixo:

O preço certo e ajustado é de "TOTALDIV", em moeda corrente nacional, por conta do qual o(a) compromissário(a)-comprador(a) efetuará o pagamento na mesma espécie em "TOTALPARC" prestações consecutivas, no valor correspondente a R\$ "VLRPARC" ou outro índice que eventualmente venha a substituí-la(o), cada uma delas, sendo que, a primeira vencerá em "DIAVENC", a segunda trinta dias após a primeira e assim sucessivamente até o pagamento da última.

O inadimplemento à novação da dívida ora refinanciada, importará na rescisão do contrato com a retomada do imóvel pelos procedimentos administrativos e judiciais, não sendo mais permitido novo refinanciamento.

As demais cláusulas do contrato originário, permanecem inalteradas e em pleno vigor entre as partes.

Estando, pois, justos e acordados, firmam o presente termo em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas a tudo presente.

S. José dos Campos, "DTEMISSÃO"

---

"COMPVENDED"

---

ADMINISTRADORA:

---

"COMPCOMPRADOR"

ATESTEMUNHAS:

---

"TEST01"

---

"TEST02"

ANEXO VI

TERMO ADITIVO DE CONFISSÃO DE DíVIDA COM PROPOSTA PARA QUITAÇÃO DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO EM ATRASO

REF.: CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA-E-COMPRA

COMPROMITENTE-VENDEDORA: "COMPVENDEDORA"

COMPROMITENTE-COMPRADOR(A): "CCOMPRINSCR"

OBJETO: QUADRA "QUADRA"- LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

"COMPCOMPRADOR", qualificado no Contrato de Compromisso de Venda-e-Compra supra referido, firmado com a "COMPVENDEDORA", em "DATA", declara e confessa ser devedor da importância de R\$("VLRCOMP"), importância esta devidamente corrigida e atualizada até a presente data pelos índices e juros legais, relativa ao acúmulo de prestações em atraso, dos meses "MESANO" a "MESANO", oriundas do financiamento contratual do imóvel acima referido, cuja importância se compromete a quitar da seguinte forma:

Pagará em "TOTALPARC" parcelas fixas no valor de R\$("VLRPARC") cada uma, vencendo a primeira em "MESANO", a segunda trinta dias após a primeira e assim por diante até o pagamento da última.

Declara ainda, estar ciente de que a presente proposta não o exime da obrigação de manter a pontualidade nos pagamentos das demais prestações vincendas do financiamento originário e que, o descumprimento ao presente termo, importará na rescisão do contrato com a retomada imóvel pelos meios administrativos e judiciais.

Nestes termos, firma o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, o qual passa a fazer parte integrante do contrato originário acima referido.

S. José dos Campos, "DATA"

\_\_\_\_\_  
"COMPCOMPRADOR"

RG:

DE ACORDO:

\_\_\_\_\_  
"ADMINISTRADORA"-URBAM



ANEXO VII

TERMO ADITIVO PARA PRORROGAÇÃO DE PRAZO CONTRATUAL

REF.: TERMO DE OCUPAÇÃO E POSSE PROVISÓRIA

PARTES: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E

"OCUPANTE"

OBJETO: QUADRA "QUADRA" - LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

As partes signatárias, qualificadas no Termo de Ocupação e Posse Provisória, firmado em "DATA", sobre o imóvel acima referido, resolvem, de comum acordo, prorrogarem o prazo constante da "cláusula 1ª" do referido "Termo", para início e conclusão da obra a que se compromete o possuidor, conforme segue:

1º- Compromete-se, o possuidor, a dar início às obras no lote em referência, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do presente instrumento.

2º- Compromete-se, ainda, a concluir a obra no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura deste "Termo".

3º- O não cumprimento dos prazos acima, importará na imediata rescisão do contrato e retomada do imóvel, pelos procedimentos administrativos e/ou judiciais.

4º- Fica, desta forma, portanto, prorrogado o prazo inicialmente contratado, mantendo-se inalteradas as demais cláusulas do contrato originário, ao qual o presente "Termo" passa a fazer parte integrante.

Estando, pois, justos e contratados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma juntamente com duas testemunhas presenciais.

S. José dos Campos, "DATA"

\_\_\_\_\_  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

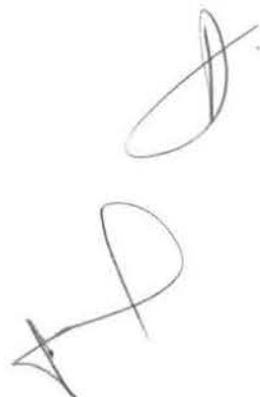
\_\_\_\_\_  
"OCUPANTE"

RG.:

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
"TEST01"

\_\_\_\_\_  
"TEST02"



ANEXO VIII

CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado, denominado(a) CEDENTE, o(a) Sr.(a), "CEDENTE", "QUALIFICAÇÃO", portador do "CPF-RG" residente e domiciliado na "END", e, do outro lado, denominado(a) CESSIONÁRIO(A) o Sr.(a) "CESSIONÁRIO", "QUALIFICAÇÃO", portador do "CPF-RG", residente e domiciliada na "ENDEREÇO", nesta cidade, têm entre si justos e contratados a "Transferência e Cessão (Parcial ou Total) de Direitos Possessórios, que o primeiro faz ao segundo, sobre o imóvel constituído de um lote de terreno sob a quadra "QUADRA", do lote "LOTE", do Loteamento Campo dos Alemães, nesta cidade, adquirido por força da inscrição ao Programa Habitacional do referido Loteamento, "INSCRIÇÃO", junto à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, sob a administração da Urbanizadora Municipal S/A - URBAM MEDIANTE "Termo de Ocupação e Posse Provisória (ou Contrato de Compromisso de Venda-e-Compra), firmado em "DATA", o que fazem pelas seguintes cláusulas e condições:

1ª - O(A) Cedente transfere, neste ato, ao(à) Cessionário(a) (parte ou a totalidade) dos direitos possessórios acima referidos, ficando o segundo sub-rogado nos direitos e obrigações, assumidos pelo primeiro no correspondente termo originário de ocupação e posse provisória (ou contrato de compromisso de venda-e-compra), na proporção da parte adquirida (ou na sua totalidade).

2ª - Ficam ambas as partes solidariamente responsáveis pelos compromissos assumidos perante a Prefeitura Municipal e a URBAM.

3ª - O presente contrato obriga não apenas as partes contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores.

4ª - O preço certo e ajustado da presente Cessão de Direitos é de R\$("VLRCONTR"), que o(a) Cessionário(a) se obriga a pagar ao Cedente da seguinte forma:

- a) "SINAL"
- b) "PARCELA"
- c) "PARCELA"

(ou: a pagar ao Cedente de uma só vez, em moeda corrente, no ato da assinatura deste contrato, ou no dia "DATA").

5ª - O Cedente recebe, neste ato, a importância acima (ou do) item "ITEM" acima) dando plena e geral quitação.


6ª - O não pagamento dos valores acima nas datas aprazadas, importará na imediata rescisão deste contrato, independentemente de prévio aviso ou notificação, observadas as normas peculiares previstas no Código Civil.

7ª - O(A) Cessionário(a) sub-rogando-se nos direitos e deveres do(a) Cedente compromete-se a atender e cumprir a todas as exigências da Prefeitura Municipal e URBAM, para o bom desenvolvimento e organização do Programa Habitacional "Campo dos Alemães".

8ª - O(A) Cedente compromete-se a fornecer ao (à) Cessionária toda a documentação necessária para a presente Cessão inclusive providenciar a anuência da Prefeitura Municipal - URBAM.

9ª - A parte que descumprir qualquer das cláusulas convencionadas, dando causa à rescisão do contrato, responderá por perdas e danos a que der causa, em favor da parte prejudicada, inclusive honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, se a rescisão tiver sido submetida ao crivo do Poder Judiciário.

10ª - Se a rescisão ocorrer por parte do(a) Cedente, restituirá este ao(a) Cessionário(a), devidamente corrigida, as importâncias que já tiver recebido até a data da rescisão, devidamente corrigida e acrescida de juros legais, mais a multa de 10%(dez por cento) sobre a soma destes valores.

11ª - Se a rescisão ocorrer por culpa ou vontade do(a) Cessionário(a), perderá este em favor do(a) Cedente o que já houver pago em razão deste contrato.

12ª - O(A) Cessionário(a) entrará na posse direta do imóvel, imediatamente após a anuência expressa da Prefeitura Municipal, através da URBAM, no presente instrumento.

13ª - As partes elegem o foro da Comarca de situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

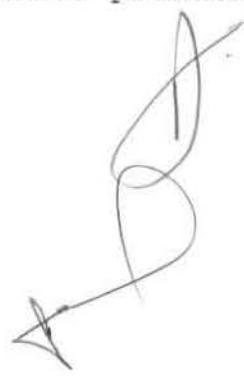
E, por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas presenciais.

S. José dos Campos, "DATA".

CEDENTE:

\_\_\_\_\_  
"CEDENTE"  
RG.:

CESSIONARIO(A):



---

"CESSIONARIO"

RG.:

ANUÊNCIA: A Prefeitura Municipal de São José dos Campos, através da sua administradora Urbanizadora Municipal S/A - URBAM, firma expressamente sua anuência à presente Cessão de Direitos Possessórios que "CEDENTE" faz a "CESSIONARIO", por terem as partes cumprido com as formalidades do Programa Habitacional "Campo dos Alemães".

ADMINISTRADORA:

---

URBANIZADORA MUNICIPAL S/A - URBAM





## ANEXO IX

MODELOS

## MODELO 01 - LOTES VAZIOS

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA"QUADRA" LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Constam dos nossos controles que V.Sa. não cumpriu com as cláusulas do 'Termo de Ocupação e Posse Provisória' do imóvel acima referido, deixando de construir, no prazo legal, um embrião em alvenaria, com 02(dois) cômodos e 01(um) banheiro, de acordo com o projeto fornecido pela Prefeitura Municipal.

Lembramos que o descumprimento das cláusulas contratuais implica no cancelamento da sua inscrição e a chamada de outra família inscrita.

Assim sendo, fica V.Sa. notificado(a) a comparecer ao nosso Departamento de Habitação, portando esta notificação, no prazo de 05(cinco) dias úteis, contados do recebimento desta, para apresentar justificativa e possível regularização dos compromissos assumidos, sob pena de rescisão do termo e cancelamento da sua inscrição, com as publicações de praxe.

Saudações.

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica.....



## MODELO 02 - OBRAS PARADAS

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA"QUADRA" LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(s) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Constam dos nossos controles que V.Sa. não cumpriu com os prazos que lhe foram concedidos para a conclusão da obra no lote acima referido.

Lembramos que o descumprimento aos prazos contratuais implicam na rescisão do termo de ocupação e posse provisória e, conseqüentemente, na retomada do imóvel com o cancelamento de sua inscrição.

Assim sendo, fica V.Sa. notificado(a) a comparecer ao nosso Departamento de Habitação, portando esta notificação, no prazo de 05(cinco) dias , contados do recebimento desta, para se justificar e regularizar seus compromissos. Podendo, inclusive, negociar as benfeitorias realizadas e a rescisão do referido termo com possível transmissão dos seus direitos a outra família inscrita neste programa habitacional, sob pena de responder por ação judicial cabível.

Saudações.

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica

MODELO 03 - TRANSFERÊNCIAS IRREGULARES

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA "QUADRA" LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Constam dos nossos controles que V.Sa. transferiu para terceiros os seus direitos e deveres relativos ao imóvel acima referido, sem a anuência expressa da Urbam, em ofensa às cláusulas contratuais pactuadas e aos princípios do programa habitacional.

Fica, portanto, V.Sa. notificado(a) a comparecer ao Departamento de Habitação da Urbam, no prazo de 05(cinco) dias, contados da data do recebimento desta, portando esta notificação, bem como, os dados da pessoa com quem efetuou a transação, para análise da situação.

Informamos que o não atendimento à presente, importará em imediata propositura de ação judicial para retomada da posse pela PMSJC, ou se for o caso, na rescisão do termo de cancelamento da inscrição, por ato da Administração Pública.

Saudações.

Departamento de Habitação



Ciente: Assessoria Jurídica



## MODELO 04 - TERCEIRO ADQUIRENTE

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA "QUADRA" LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Constam dos nossos controles que V.Sa. adquiriu os direitos possessórios sobre o lote acima referido, sem a devida anuência expressa da URBAM.

Sua condição de adquirente, portanto, está irregular, o que requer o seu comparecimento ao nosso Departamento Habitacional da URBAM, portando esta notificação, no prazo de 05(cinco) dias, contados do recebimento desta, para prestar esclarecimentos, trazendo seu documentos pessoais, para análise da situação.

O não comparecimento no prazo acima, importará na propositura de ação judicial cabível.

Saudações.

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica

MODELO 05 - LOCAÇÕES OU COMODATOS

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA "QUADRA"- LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)

"NOME"

"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Constam dos nossos controles que V.Sa. locou (ou cedeu em comodato) o imóvel acima referido.

Lembramos que a locação (ou o comodato) são proibidos pelo programa habitacional, conforme consta, ainda, dos contratos celebrados entre V.Sa. e a Prefeitura Municipal ou a URBAM.

Assim sendo, notificamos V.Sa. a comparecer ao Departamento de Habitação da URBAM, no prazo de 05(cinco) dias, contados da data do recebimento desta, portando esta notificação, para prestar esclarecimentos, fornecer dados do locatário (ou comodatário), para análise da situação.

O seu não comparecimento, importará na propositura de ação judicial cabível.

Saudações



Departamento de Habitação



Ciente: Assessoria Jurídica

**MODELO 06 - INADIMPLÊNCIAS**

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF"- UPH

REF.: QUADRA "QUADRA"- LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Até a emissão desta notificação não constavam dos nossos controles o pagamento das prestações do(s) mes(es) de "MESANO" a "MESANO", do financiamento do imóvel acima referido, do qual V.Sa. é titular.

Informamos que, a inadimplência aos pagamentos poderá levar à rescisão do Contrato de Compromisso de Venda-e-Compra firmado entre V.Sa. e a Prefeitura Municipal, com a possível retomada do imóvel.

Por isso, notificamos V.Sa. para comparecer ao Departamento de Habitação da URBAM nos horários das 09:30h às 11:30h e das 13:00h às 14:30h, no prazo de 05(cinco) dias, a contar da data do recebimento desta, para se informar sobre o total do seu débito e regularizar sua situação.

O não comparecimento no prazo legal, implicará na propositura da ação judicial competente.

Saudações

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica



## MODELO 07 - INVASÕES

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF" - UPH

REF.: QUADRA "QUADRA" - LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor((a)

Tomamos conhecimento de que o imóvel acima referido do qual V.Sa. é possuidor(a) por direito, encontra-se nas mãos de invasores.

Fica, portanto, V.Sa. notificado(a) a comparecer ao Departamento de Habitação da URBAM, para prestar esclarecimentos e negociar a rescisão do contrato ou o cancelamento da sua inscrição, ou ainda, regularizar sua situação junto aos nossos cadastros.

O não atendimento à notificação implicará na propositura de ação judicial competente, se for o caso, ou, simplesmente, no cancelamento da sua inscrição com as publicações de praxe.

Saudações

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica



## MODELO 08 - TERCEIROS INVASORES

São José dos Campos, "DATA"

NOTIFICAÇÃO Nº "NOTIF" - UPH

REF.: .QUADRA "QUADRA" - LOTE "LOTE" - CAMPO DOS ALEMÃES

Ilmo(a) Sr(a)  
"NOME"  
"END"

Prezado(a) Senhor(a)

Conforme constam dos nossos controles do Conjunto habitacional Campo dos Alemães, nesta cidade, V.Sa. encontra-se irregularmente na posse do imóvel acima referido.

Constam, portanto, dos nossos cadastros, que referido imóvel fora comprometido a outra família.

Assim sendo, para que possamos analisar a sua situação, notificamos V.Sa. a comparecer ao Departamento de Habitação da URBAM, no prazo de 05(cinco) dias, contados da data do recebimento desta, portando todos os seus documentos pessoais, juntamente com esta notificação, para a referida análise.

O não comparecimento no prazo acima, implicará na imediata remessa do caso ao nosso Departamento jurídico para que sejam tomadas as devidas providências judiciais.

Saudações

Departamento de Habitação

Ciente: Assessoria Jurídica

São José dos Campos, 04 julho de 1996.