

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA DE TERRENO POR
ÁREA A SER CONSTRUÍDA COM TORNA**

PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE: VERA MARIA STAMM DA ROSA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EM IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF sob nº 31.808.614/0001-28, com sede à Rua Pernambuco, nº 525, sala 03, bairro: Centro, cidade de Londrina/PR, CEP 86.020-120, e-mail: mariostamm@gmail.com e mvstamm@gmail.com, neste ato representada pelo Administrador por **MARCOS VITORIO STAMM**, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, nascido aos 03/01/1960 na cidade de Londrina/PR, portador da cédula de identidade nº 1.411.861-6 SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 367.672.129-20, residente e domiciliado na cidade de Curitiba/PR e **MARIO CESAR STAMM JUNIOR**, brasileiro, engenheiro civil, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, nascido aos 01/10/955 na cidade de Londrina/PR, portador da cédula de identidade nº 7.883.973 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 808.113.888-91, residente e domiciliado na cidade de Londrina/PR.

SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE: FGN XIV EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 44.220.589/0001-09, com sede à Avenida Brasil, nº 2260, sala 05, CEP 88.330-053, Balneário Camboriú/SC, neste ato abaixo assinado por um de seus administradores: **FRANCISCO GRACIOLA**, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 030.422.009-49 e portador da Cédula de Identidade nº 3/R 143.992 SSI/SC, email: chico@fgempreendimentos.com.br ou **JEAN CARLOS GRACIOLA**, casado, inscrito no CPF sob o nº 005.680.219-67 e portador da Cédula de Identidade nº 3.877.365 SSP/SC, email: diretoria@fgempreendimentos.com.br, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados em Balneário Camboriú/SC.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento particular de compromisso de permuta do imóvel descrito abaixo por área a ser construída no empreendimento com torna, em caráter *ad corpus*, além das demais condições e obrigações específicas previstas nas cláusulas a seguir.

OBJETO: A PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE é proprietária e possuidora dos seguintes imóveis:

UM TERRENO com área de 157,00m², situado no lugar Canto da Praia, nesta cidade, medindo 16,00m de frente com a Rua Maria Luzia e nos fundos, que fazem em terras de quem de direito – 3,00m; estrema de um lado, onde mede 25,00m, com terras dos vendedores e do outro lado numa linha inclinada de 12,50m que estrema com terras de Joaquim Abrahão Rocha, no fim da qual, a largura do terreno fica reduzida para 11,00m, segue ainda mais 3,50m, no mesmo sentido, que estrema com outro terreno, aí fecha mais 1,00, donde segue, até o travessão dos fundos, numa extensão de 12,50 estremando com terras de Ludgera Maria Conceição, devidamente registrado na matrícula de 80.991 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuído o valor de [REDACTED]

UM TERRENO com a área de 80,50m², situado no lugar Canto da Praia, nesta cidade, constituído de um caminho de 3,50m de largura por 23,00m de fundos, que liga um terreno à rua de segue para Praia, entre terras de Joaquim Abrahão e Ludgera Maria Conceição, devidamente registrado na matrícula de 80.992 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuído a [REDACTED]

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Prêmios Fiador Anuentes Inobitatoria Testemunha

Certificação

Página 1 de 15

UM TERRENO com a área de 312,50m², Canto da Praia, nesta cidade, medindo 12,50m de frente, na estrada que segue para a Praia e igual metragem nos fundos com terras de Cristiano José D'Ávila e outros; estrema de um lado com terras de Maria Luiza e do outro lado com terras de Cristiano José D'Ávila, medindo 25,00m em ambos os lados, devidamente registrado na matrícula de 80.993 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuído o valor de [REDACTED]

UM TERRENO com a área de 300,00m², lugar Praia, nesta cidade, medindo 12,50m de frente, ao Norte na estrada que segue para a Praia e igual metragem nos fundos, ao Sul, com terras do adquirente; estrema a Oeste com terras de Vergílio Cantergiani e a Leste com terras do adquirente, medindo 24,00m em ambas as extremas, devidamente registrado na matrícula de 80.994 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuído o valor de [REDACTED]

UM TERRENO, nesta cidade e Comarca, com a área de 1.403,58m², com o perímetro total de 168,03 metros lineares; confrontando ao Norte, com terras de José Sebastião dos Santos e Carlos da Rosa; a leste, com terras de Carlos da Rosa e Rua 600 e a Oeste, com terras de Teresa Borges da Silva e José Sebastião dos Santos, devidamente registrado na matrícula de 66.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuído o valor de [REDACTED]

Parágrafo Primeiro: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, neste ato, apresenta as certidões das matrículas com os imóveis descritos nesta cláusula devidamente registrados em seu nome, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou ações reais, exceto quanto ao imóvel matriculado sob o nº 66.895 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, o qual o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú (Protocolo 309.638), solicitou o procedimento de inserção de medidas na matrícula do imóvel que será concluído após a aprovação do projeto. As partes estão cientes que o cumprimento do procedimento de inserção de medidas perimetrais, dar-se-á após a aprovação do projeto do empreendimento e será executado pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** concomitante ao registro da incorporação imobiliária. Todavia, caso ocorra novas exigências registrais quanto ao registro do título para o nome da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, esta ficará responsável pelo imediato cumprimento da nota devolutiva.

Parágrafo Segundo: O valor atribuído à permuta entre a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** é de [REDACTED], composto de [REDACTED] reais) em imóveis e a torna no valor de [REDACTED]

CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENHIMENTO A SER CONSTRUÍDO

Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** promete permutar o imóvel acima descrito, fazendo-o em favor da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** para fins de que esta nele **CONSTRUA** e **INCORPORE**, nas condições estabelecidas neste instrumento, um empreendimento com fins residenciais e/ou comerciais, nos termos da Lei 4.591/64 e artigo 1.331 e seguintes do Código Civil, podendo utilizar o potencial máximo do terreno.

Parágrafo Primeiro: No tocante à documentação necessária para dar andamento ao projeto junto à Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Balneário Camboriú/SC e demais

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Elidor Ajuentes Imobiliária Testemunha Testemunha
Página 2 de 15

Selos Competência



órgãos competentes para futura incorporação do Edifício junto ao Ofício de Registro de Imóveis, compromete-se a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** a providenciar com máxima urgência os documentos necessários para Incorporar o empreendimento, de forma a não prejudicar o andamento normal do processo ora pactuado, sob pena de ficar caracterizado descumprimento de obrigação contratual. Caso não apresente as documentações necessárias em até 10 (dez) dias após solicitação da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, esta terá a opção de, caso entenda cabível aguardar, serem prorrogados os prazos em tantos dias quanto forem utilizados pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** para apresentação de toda documentação.

Parágrafo Segundo: As partes, desde já concordam expressamente, que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações do presente instrumento a uma nova sociedade da qual faça parte, por cisão, redução de capital ou cessão de direitos, mantendo-se integralmente válidos todos os termos e ajustes previstos para todos os fins de direito, assumindo a nova entidade, se constituída, todos os direitos sobre o que aqui ficou definido, mediante comunicação e aceite da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**. Tal critério e igual direito poderá também ser exercido pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, ficando acordado, que deverão as partes assinar como anuente esta cessão ou transferir a posse e/ou propriedade do imóvel, num prazo máximo de 10 (dez) dias úteis do recebimento do futuro documento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONTRAPRESTAÇÃO DADA EM COMPROMISSO DE PERMUTA

Em contraprestação à permuta do imóvel descrito na Cláusula Primeira do presente instrumento, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** receberá única e exclusivamente:

1. 12 (doze) salas comerciais localizadas no térreo, com 4 metros de frente e pé direito de 5,20m a 5,50m aproximado cada, no empreendimento a ser construído nos terrenos descritos na cláusula primeira, as quais estarão localizadas no terreno de acordo com o anteprojeto anexo, exceto em casos de eventuais alterações de projetos nos moldes previstos neste instrumento; Atribuindo-se o valor de [REDACTED]

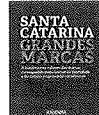
2. 01 (uma) sala comercial de nº 01 e vagas de garagem do nº 01 ao nº 15 para guarda de 18 (dezoito) veículos de passeio, sendo estas localizadas no subsolo, com área total das unidades de 763,25m², todos do Edifício Ocean Palace Residence, conforme incorporação imobiliária registrada na matrícula 6.339 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuindo-se o valor de [REDACTED]

3. 01 (uma) sala comercial de nº 04 e vaga de garagem nº 08 para guarda de 01 (um) veículo de passeio, com área total das unidades de 110,3321m², ambos do Edifício Olympo Tower Residence, conforme instituição de condomínio registrada na matrícula 114.047 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Atribuindo-se o valor [REDACTED]

4. 01 (um) estacionamento público-privado, localizado no primeiro pavimento acima do térreo, no empreendimento a ser construído nos terrenos descritos na cláusula primeira, o qual estará localizado no terreno de acordo com anteprojeto anexo, exceto em casos de eventuais alterações de projetos nos moldes previstos neste instrumento. Atribuindo-se o valor de [REDACTED]

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha
Certificação Prêmios
Página 3 de 15

Selos Competência



5. 01 (um) apartamento cobertura (duplex - final 01) com área mínima privativa de 300,00m², com 6 (seis) vagas de garagens, sendo 02 (duplas) e (02) duas individuais, sendo que o living estará posicionado na direção da orla da praia de Balneário Camboriú, contendo no mínimo 04 (quatro) suítes, no empreendimento a ser construído nos terrenos descritos na cláusula primeira. Atribuindo-se o valor de [REDACTED]

Parágrafo Primeiro: Com relação às unidades do empreendimento a ser construído, durante a construção do empreendimento e até que sejam entregues as unidades à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** esta, quando da eventual venda de suas unidades, terá de solicitar a anuência da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** em seus contratos, anuência esta que será outorgada sem qualquer ônus ou recusa à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Segundo: Fica acordado entre as partes que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderá acrescer a área do empreendimento com as aquisições de Solo Criado, TPC, ICON, ICAD ou qualquer outro potencial construtivo que existir junto ao Município de Balneário Camboriú, sem quaisquer ônus à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, sendo que esta não terá direito, ou seja, a aquisição do potencial não aumentará a permuta e, em consequência, a área ser recebida pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Terceiro: O edifício será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo que integram o memorial de incorporação, podendo a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do Poder Público ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, promover modificações no projeto aprovado, pactuando-se que neste caso não assistirá a qualquer das partes direito a indenização ou compensação. Serão toleradas as diferenças de até 05% (cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito à indenização ou compensação, seja jurídica, econômica ou financeira, exceto as áreas privativas das unidades que permanecerão com as áreas mencionadas na permuta. A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** não poderá interferir, direta ou indiretamente, no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimento com os seus encarregados ou operários, quer permanecendo no local, sem autorização prévia da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**. A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** não poderá introduzir na obra operários ou material, antes da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Quarto: No tocante ao apartamento descrito no item 5, até a apresentação do projeto descrito no Parágrafo Quinto desta cláusula, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** terá a opção de trocá-lo por 02 (dois) apartamentos tipo em andar alto, podendo os dois apartamentos serem no mesmo pavimento, contendo cada apartamento área mínima privativa de 150,00m², cada um com 04 (quatro) vagas de garagem, sendo o total das vagas dos dois apartamentos definidas da seguinte forma, 03 vagas (duplas) e (02) duas vagas individuais e o living estará posicionado na direção da orla da praia de Balneário Camboriú, contendo no mínimo 03 (três) suítes. Caso seja possível, terá 02 (duas) suítes e (02) duas-demi suítes e/ou 03 (três) suítes e (01) um home-office no empreendimento a ser construído, conforme projeto a ser desenvolvido pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**. A alteração do apartamento ficará a escolha e sem qualquer custo à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e caso seja realizada a opção, o valor de cada apartamento será proporcional, ou seja, [REDACTED]

Parágrafo Quinto: As partes estabelecem que o projeto do empreendimento será apresentado à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** quando estiver finalizado, mediante aceite e concordância de ambas as partes.

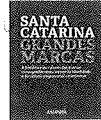
Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Prêmios Fiador Fidor Ajuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência

Certificação

Prêmios

Página 4 de 15



Parágrafo Sexto: No tocante aos imóveis descritos nos itens 2 e 3, assinam como anuente: **GRAND PLACE TOWER EMPREENDEIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.649.579/0001-58, com sede na Avenida Brasil, nº 2260, Sala 06, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.330-053 e **FGP EMPREENDEIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.495.374/0001-52, com sede à Avenida Brasil, nº 2260, sala 05, CEP 88.330-053, Balneário Camboriú/SC, neste ato representadas por um de seus administradores.

Parágrafo Sétimo: No tocante aos imóveis descritos nos itens 2 e 3, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** será imitada na posse no prazo de até **15 dias** após assinatura do presente instrumento.

Parágrafo oitavo: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** declara ter plena ciência que a unidade descrita no item 3 está locada sub-rogando-se nos direitos e deveres e, em até 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** fará o distrato com os atuais locatários e será firmado um novo contrato com as mesmas condições contratuais vigentes, mas figurando a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** como **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUARTA – DA TORNA

A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** receberá da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, a título de torna:

- a) [REDACTED]
b) [REDACTED] na data que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** for imitada na posse total dos imóveis descritos na cláusula primeira.

Parágrafo Primeiro: Caso ocorra a rescisão do presente contrato, após ter sido efetuado algum dos pagamentos especificados nesta cláusula, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** fica obrigada a restituir referidos valores à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** em até 120 (cento e vinte) dias após a rescisão, devidamente corrigidos de acordo com a variação mensal, acumulada, progressiva e positiva do **IPCA** (Índice Nacional de preços ao Consumidor Amplo).

Parágrafo Segundo: Os pagamentos deverão ser realizados através de depósito na conta corrente de titularidade de **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** de nº 130056928, da agência 3708 do Banco SANTANDER.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que a parcela da alínea “b” será devidamente corrigida de acordo com a variação mensal, acumulada e progressiva do **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) a contar da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DA INDENIZAÇÃO

Fica estabelecido que serão pagas à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** **18** (dezoito) parcelas fixas e mensais no valor de [REDACTED] cada, com primeiro vencimento 30 (trinta) dias após a devida imissão da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** na posse dos imóveis descritos na cláusula primeira. Caso a entrega, a título precário, das salas comerciais no empreendimento a ser construído ocorra após os 18 (dezoito) meses

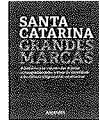
Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência

Certificação

Prêmios

Página 5 de 15



descritos nesta cláusula, serão acrescidas parcelas e aquelas com vencimento após referido prazo passarão a ser no valor de [REDACTED] cada e serão pagas até a entrega, a título precário, ou seja, com habite-se do Corpo de Bombeiros e apta para alvará de funcionamento provisório, das salas comerciais descritas no item 1 da cláusula terceira.

Parágrafo Primeiro: Fica pactuado entre as partes que se ocorrer a rescisão do presente contrato e em caso de ter sido efetuado algum dos pagamentos especificados nesta cláusula, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** fica obrigada a restituir referidos valores à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** em até 120 (cento e vinte) dias após a rescisão, devidamente corrigidos de acordo com a variação mensal, acumulada, progressiva e positiva do **IPCA** (Índice Nacional de preços ao Consumidor Amplo).

Parágrafo Segundo: Os pagamentos deverão ser realizados através de depósito na conta corrente de titularidade de **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** de nº 130056928, da agência 3708 do Banco SANTANDER.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que as eventuais parcelas especificada nesta cláusula a serem pagas após 18 (dezoito) meses, ou seja, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), serão devidamente corrigidas de acordo com a variação mensal, acumulada, progressiva e positiva do **IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), a contar da data que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** for imitada na posse do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMIENTO E DA ENTREGA DAS UNIDADES EM PERMUTA A SEREM CONSTRUÍDAS

As partes estabelecem que o prazo para conclusão do empreendimento e entrega, a título precário, das unidades descritas nos itens 4 e 5 da cláusula terceira é de 70 (setenta) meses após a imissão de posse e do alvará de construção, respectivamente. Por sua vez, a data de entrega, com habite-se do Corpo de Bombeiros e apta para alvará de funcionamento provisório, das unidades descritas no item 1 da cláusula terceira é de 30 (trinta) meses, a contar da imissão da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** na posse dos imóveis descritos na cláusula primeira e alvará de construção.

Parágrafo Primeiro: Além dos prazos definidos acima, fica admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, conforme previsto no artigo 393 do Código Civil, falta de materiais no mercado ou fatores outros que possam influir, direta ou indiretamente, no atraso das obras, mediante comunicação à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Segundo: Consideram-se motivos de caso fortuito ou força maior a que se refere o parágrafo acima, entre outros, os seguintes:

- a) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil e dos órgãos públicos;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais na praça e/ou escassez de mão-de-obra;
- d) chuvas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) eventuais embargos de obra decorrentes de medidas administrativas ou judiciais, que não sejam motivadas por culpa ou erro técnico da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**;
- f) demora na execução de serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;

Prime. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Endor Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência Certificação Prêmios

Página 6 de 15

Selos Competência



- g) problemas consequentes durante a execução das fundações e/ou que necessitem de intervenções em edificações vizinhas;
- h) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- i) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento normal da obra;
- j) exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, mudança na legislação, Corpo de Bombeiros, no Plano Diretor, etc.;
- k) o atraso pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** no cumprimento de suas obrigações contratuais;
- l) medidas determinadas pelo poder público que alterem o relacionamento entre a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** e os fornecedores, empreiteiros e empregados, afetando o andamento e o ritmo da obra;

Parágrafo Terceiro: O empreendimento a ser construído será entregue com suas áreas comuns totalmente acabadas, em alto padrão, conforme memorial descritivo que fará parte integrante do processo de incorporação a ser encaminhado junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Quarto: Qualquer modificação interna das unidades só poderá ser aceita com alteração feita por escrito em projeto com pleno aceite do responsável técnico da obra, comprometendo-se a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** a fazê-lo com um prazo de antecedência não posterior à realização das respectivas tarefas por parte da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Quinto: As alterações internas autorizadas pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** só serão iniciadas após aprovação pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** do orçamento financeiro dessa alteração e que serão cobradas 30 (trinta) dias após o aceite do orçamento.

Parágrafo Sexto: Após a conclusão da obra e da emissão do habite-se, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** deverá proceder à respectiva vistoria e apresentar suas considerações, no prazo de 15 dias, em relação aos defeitos aparentes ou de fácil constatação, em termo próprio firmado pelas partes (Termo de Recebimento e Vistoria). A presente garantia não será concedida caso haja a ocupação, sem a devida assinatura do Termo de Recebimento e Vistoria. Após a entrega da unidade, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho das estruturas e fundações.

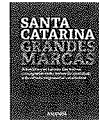
CLÁUSULA SÉTIMA - DA COMERCIALIZAÇÃO E DA PUBLICIDADE DO EMPREENHIMENTO

Poderá a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, a partir da posse dos terrenos, manter equipes de venda com o objetivo de comercializar as unidades que lhe competirão em todo o empreendimento.

Parágrafo Primeiro: A critério e sujeição das partes, as unidades da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** poderão ser submetidas ao "pool" de vendas da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, que, neste caso, o fará por comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda, a fim de preservar a tabela de preços atual a época, porcentagem esta referente à corretagem e marketing, podendo as partes em conjunto com o corretor de imóveis negociar a cada caso eventual redução do referido percentual como forma de aceitação de proposta/negociação de venda das unidades.

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência



Parágrafo Segundo: Se a venda ocorrer de forma direta pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, não haverá o pagamento de qualquer comissão à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, devendo a transação respeitar a tabela de vendas da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, com tolerância para os descontos e margens de negociação praticados no mercado.

Parágrafo Terceiro: Em caso de venda das unidades no “pool de vendas” da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, a sua área comercial se responsabiliza por verificar a solvência e realizar a análise de crédito do comprador repassando dossiê completo do comprador juntamente com a proposta detalhada para avaliação pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, ficando a critério da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** analisar o dossiê e as condições da proposta, aceitando-a ou recusando-a, não se responsabilizando a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** por eventual inadimplemento do comprador da unidade.

Parágrafo Quarto: Até a venda da última unidade, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderá manter no edifício um plantão de vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados à respectiva comercialização.

Parágrafo Quinto: No tocante à eventual comercialização de Unidades antes que seja realizado o registro da incorporação, as PERMUTANTES estabelecem que, até a finalização do prazo de incorporação imobiliária, cada parte arcará com as responsabilidades e danos advindos da venda das unidades que lhe pertencerem individualmente, enquanto ainda não estiver incorporada a obra.

Parágrafo Sexto: A **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** prestará assessoria contratual à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** quanto ao formato de contratação para futura comercialização das unidades que estiverem em seu “pool de vendas”; e para as comercializações feitas diretamente pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, sem intervenção da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, sendo que esta ofertará cópia de minuta/modelo dos contratos utilizados, de forma que a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** possa manter um padrão de contratação com clientes adquirentes dos imóveis do empreendimento, sem prejuízo de adequações que sejam necessárias decorrentes de cada negociação.

Parágrafo Sétimo: Fica a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** autorizada, em caráter vitalício e gratuito, a utilizar as paredes externas da caixa d’água do empreendimento a ser construído, bem como de outros locais que entender conveniente, para o registro ou decalque da sua sigla ou logomarca, devidamente iluminado.

CLÁUSULA OITAVA – DA INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER ÔNUS

A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** declaram, para todos os fins admitidos em direito, que os imóveis descritos na cláusula primeira e cláusula terceira estão e serão entregues inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e ações, impostos e taxas, dívidas, hipoteca de qualquer natureza, ou outros gravames fiscais ou judiciais, respondendo ainda, por qualquer evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil, exceto quanto ao contido no parágrafo primeiro da Cláusula Primeira e o parágrafo segundo da Cláusula Nona de plena ciência e aceitação da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**.

CLÁUSULA NONA – DA IMISSÃO NA POSSE DOS IMÓVEIS

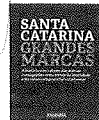
Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência

Certificação

Prêmios

Página 8 de 15



A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** tomará todas as medidas para imitar a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** na posse dos imóveis descritos na Cláusula Primeira em até 18 meses a contar da assinatura deste contrato. A partir do momento que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** for imitada na posse dos imóveis ficará autorizada a efetuar demolições e obras necessárias para a viabilização do empreendimento, sendo que, para tanto, no sentido de facilitar o desenvolvimento do empreendimento, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** confere à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderes especiais e exclusivos para representá-la junto às repartições públicas federais, estaduais e municipais, serventias extrajudiciais e empresas concessionárias de serviços públicos, assinando e requerendo tudo o que fizer necessário para a realização da construção do Edifício no terreno objeto da presente permuta, sem quaisquer ônus à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Primeiro: Para fins de incorporação, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** outorga à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderes para tramitar perante a Municipalidade, CREA, Corpo de Bombeiros, Sondagem do Solo, Levantamento Topográfico, Polícia Militar, INSS, Registros Públicos e demais órgãos competentes, bem como praticar todos os atos preliminares e aprovações de projetos de engenharia e segurança e tudo o que for necessário para a devida regularização da incorporação imobiliária e construção. Logo, por este Instrumento, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** outorga à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** mandato com poderes para atuar em seu nome junto a Municipalidade, CREA, Corpo de Bombeiros e demais Órgãos Competentes, exclusivamente para promover todos os atos que forem mister para as consultas e aprovações dos respectivos projetos de incorporação imobiliária e construção, na forma da lei.

Parágrafo Segundo: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** declara e científica que os imóveis descritos na cláusula primeira se encontram com locações diversas (comerciais e residenciais), dentre as quais com a empresa *Telefônica Brasil S.A (VIVO)*, *Dana Comércio de Decorações Eireli ME*, *Dadam & Hissa Ltda ME (Atual AFD RESTAURANTE LTDA com Ação de Despejo nº 5004009-61.2020.8.24.0005 tramitando junto a 4ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú)*, *Luiza Duz, Mayer e Cia Ltda*, *Witoria Modas Eireli*, *Anthoni Peixoto Leal*, *Diego Borgueti Velasque*, *José Francisco Shmitt*, *Michel Douglas Bitencourt*, *Frederido Ramon Molas Gimenez*, *Anderson Renato Varela*, *Mirna Day*, *Marlene Ribeiro*, *Paulo Sergio Barcellos e Silviana Bizarria dos Santos*. Todavia até o momento que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** for imitada na posse, aquela entregará o imóvel desocupado e arcará com eventual multa e demais despesas que poderão existir decorrentes dos contratos de locação vigentes, assim como será responsável por todas as medidas legais cabíveis, inclusive, quando couber e se for necessário, diligenciar de imediato a propositura das respectivas ações de despejo e apresentar, perante a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, o protocolo de ajuizamento para entregar o imóvel no prazo descrito. Ademais, caso o imóvel não esteja totalmente desocupado na data prevista para imissão de posse da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** demonstre que tomou todas as medidas cabíveis, o prazo para transferência da posse será adiado até a data que o terreno esteja totalmente desocupado e, em consequência, os prazos descritos neste instrumento serão postergados em tantos quantos forem os dias utilizados pela **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS IMPOSTOS E TAXAS DE ESCRITURAÇÃO

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência Certificação Prêmios

Página 9 de 15

Selos Competência



Na efetivação do empreendimento imobiliário, caberá exclusivamente à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de incorporação e construção, que ficarão exclusivamente a seu encargo, impostos, ônus ou gravames que venham recair sobre o imóvel e que estejam vinculadas à incorporação, despesas notariais e de registro do presente instrumento, projetos, mão de obra, fornecimento de materiais, responsabilidade técnica, civil e fiscalização de obra, exigências administrativas, fiscais, trabalhistas, previdenciárias e todas as demais que se fizerem mister para dita construção.

Parágrafo Primeiro: As partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, ficarão responsáveis pelo pagamento de todos os custos da escritura das unidades, bem como ITBI, laudêmio, emolumentos notariais e registrais para transferência das unidades à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, sendo que os terrenos serão suportados na integralidade e exclusivamente pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Segundo: Caberá à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** a responsabilidade pelo pagamento de todos os débitos incidentes sobre os imóveis descritos na cláusula primeira, cujo fato gerador seja anterior à data da entrega da posse à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, aí incluídos todos os impostos, contribuições e taxas municipais, estaduais e federais e SPU de marinha, se houver.

Parágrafo Terceiro: A partir da data de entrega da posse do terreno objeto do presente instrumento, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** assumirá o pagamento de tributos, taxas do uso do imóvel objeto do compromisso de permuta, em especial pelo IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), laudêmio e taxa de ocupação de marinha, caso seja incidente. Enfim, toda e qualquer taxa, imposto ou contribuição de melhoria que esteja vinculado ao imóvel.

Parágrafo Quarto: Uma vez concluída a construção do edifício, terá a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a expedição do habite-se, para concluir os procedimentos junto ao Ofício de Registro de Imóveis e Serviço do Patrimônio da União, quando necessário, de forma a viabilizar a outorga da escritura pública definitiva de permuta de todas as unidades aqui previstas. Referido prazo poderá ser prolongado, por motivos de caso fortuito ou força maior, bem como dificuldades, limitações ou imprevistos, originados pelos órgãos públicos que atrasem os procedimentos normais a serem tomados.

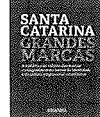
Parágrafo Quinto: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** compromete-se, a partir do habite-se, a receber as chaves das unidades autônomas que serão dadas em pagamento pela permuta, o que ocorrerá através de termo próprio, no prazo de até 10 (dez) dias, a contar da convocação pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**. Desde já, a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** concorda que, após 30 dias da convocação para o recebimento do imóvel, está passando a ser responsável por todas as despesas das unidades permutadas, incluindo os tributos, taxas de condomínio, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre os imóveis, e que deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome de terceiros.

Parágrafo Sexto: Fica estabelecido que a escritura pública de permuta parcial do terreno por área a ser construída no local, à título de antecipação dos imóveis passíveis de transmissão de domínio e a critério da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, poderá ser lavrada na entrega da posse dos terrenos ou no decorrer da obra ou após o término da obra por ocasião da regularização dos imóveis junto a competente serventia imobiliária, mediante solicitação da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Pladôra Plador Plador Aduentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência

Página 10 de 15



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL E DA MULTA CONVENCIONAL

Fica estabelecida uma multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel descrito na cláusula primeira, correspondente ao valor de mercado na data da apuração, estipulado com base na avaliação de três imobiliárias idôneas de Balneário Camboriú/SC a ser aplicada à parte que infringir qualquer das suas cláusulas do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: O presente, naquilo que não ressalvado, é irrevogável e irretratável, não sujeito a arrendimento, obrigando as partes contratantes ao seu exato e fiel cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, reconhecendo-se que foi firmado dentro dos princípios de probidade e boa-fé estabelecidos pelo Código Civil, especialmente aqueles informados pelos artigos 112, 113 e 422 do referido diploma legal.

Parágrafo Segundo: Caso ocorra atraso na entrega das unidades descritas nos itens 4 e 5 da cláusula terceira, respeitadas as tolerâncias descritas no presente instrumento, inclusive dos parágrafos primeiro e segundo da cláusula sexta, a multa descrita no *caput* da presente cláusula não será aplicada e as partes estabelecem que será pago, pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, a cada mês de atraso, multa no valor equivalente à uma locação mensal por unidade imobiliária de semelhante padrão e região, até a data da entrega, a título precário. O valor do aluguel será estipulado com base na avaliação de três imobiliárias idôneas de Balneário Camboriú/SC escolhidas pelas partes, devendo ser aplicada uma redução de 10% (dez por cento) na quantia que será estipulada. Por sua vez, caso ocorra atraso na entrega das unidades descritas no item 1 da cláusula terceira, não serão aplicadas as multas descritas no *caput*, considerando o disposto na cláusula quinta.

Parágrafo Terceiro: Fica expressamente registrado que caso o projeto do empreendimento não possa ser aprovado pelos órgãos públicos competentes, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderá rescindir o presente instrumento sem que caiba à outra parte qualquer reparação ou multa descrita nesta cláusula, voltando tudo ao “*status quo ante*”, ou seja, ao estado em que as coisas estavam antes.

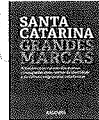
Parágrafo Quarto: As partes estabelecem que caso não seja possível utilizar toda a área de matrícula do imóvel para cálculo de potencial construtivo, ocorra mudança no plano diretor e/ou legislação que diminua ou aumente o percentual existente na presente data, ocorrerá a repactuação do presente instrumento proporcionalmente à diferença constatada, de comum acordo entre as partes, mediante aditivo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS GARANTIAS

Assinam o presente contrato **FG BRAZIL HOLDING LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF sob nº 11.748.631/0001-00, com sede na Avenida Brasil, nº 2260, sala 02, na cidade de Balneário Camboriú/SC - CEP 88.330-053, neste ato abaixo assinado por um de seus administradores, **FRANCISCO GRACIOLA**, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 030.422.009-49 e portador da Cédula de Identidade nº 3/R 143.992 SSI/SC e **JEAN CARLOS GRACIOLA**, casado pelo regime da separação total de bens, inscrito no CPF sob o nº 005.680.219-67 e portador da Cédula de Identidade nº 3.877.365 SSP/SC, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados em Balneário Camboriú/SC, como fiador(es) da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** e principais pagadores, os quais, nesta condição, se responsabilizam pela integral quitação das

Primp. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Prêmios Fiador Fiador Anuentes Imobiliária Testemunha Testemunha
Selos Competência Certificação
Página 11 de 15

Selos Competência



obrigações e encargos contratuais previstos, exceto no caso de rescisão contratual, quando a fiança se limita a eventual saldo devedor em razão do contrato desfeito.

Além da fiança, a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, em garantia do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas no presente contrato, bem como do pagamento de eventuais multas e indenizações decorrentes do descumprimento de tais obrigações, dá em garantia fiduciária (Lei 9.514/97) e na forma prevista na lei, os seguintes imóveis: TERRENO com área de 272,25 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 6707 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC e TERRENO com área de 276,00 metros quadrados, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 35791 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, com anuência de **FGP EMPREENHIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 83.495.374/0001-52, com sede à Avenida Brasil, nº 2260, sala 05, CEP 88.330-053, Balneário Camboriú/SC e **SPLENDIA TOWER EMPREENHIMENTOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF sob nº 17.361.428/0001-62, com sede na Avenida Brasil, nº 2260, sala 02, CEP 88.330-053, Balneário Camboriú/SC, neste ato representadas por um de seus administradores.

Parágrafo Primeiro: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** aceita, neste ato, a possibilidade da substituição do bem dado em garantia acima por outro bem de igual valor, que esteja livre de ônus e gravames, mediante autorização prévia da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Segundo: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** declara estar ciente e concorda que os imóveis descritos na presente cláusula servirão de garantia fiduciária, mediante escritura pública, para esta permuta do momento da imissão da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** até o momento da entrega à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** das salas comerciais e da conclusão da estrutura do pavimento do estacionamento público, esta, por sua vez, compromete-se a liberar o imóvel matriculado sob o nº 6707 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Todavia, permanecerá vinculado o imóvel matriculado sob o nº 35791 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC até o integral cumprimento dos termos e condições pactuadas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DE ELEIÇÃO DO FORO ENTRE OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Primeiro: Qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multa e acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo o falecimento das partes que compõe a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**, os seus herdeiros e/ou sucessores tem o prazo de 60 (sessenta) dias para dar início aos trâmites legais da data de ocorrência, sob pena de responder judicialmente à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** ou ao Condomínio, caso prejudique na legalização do empreendimento.

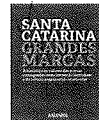
Parágrafo Terceiro: Fica facultado à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, durante a construção e após a efetiva averbação do prédio, a contratação de financiamento do tipo empresarial junto a Instituições Financeiras Bancárias e outros, desde que não atinjam as unidades aqui comprometidas.

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Prêmios Fiador Fiador Agentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Selos Competência Certificação Prêmios

Página 12 de 15

Selos Competência



Parágrafo Quarto: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** declara que nada tem a opor caso haja interesse da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** em realizar a alteração do empreendimento com a inclusão de imóveis lindeiros, cuja a alteração do projeto deverá, obrigatoriamente, conter a concordância da **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Quinto: A **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** declara que exploram a atividade de incorporação de imóveis e que as futuras unidades ora compromissadas, **NÃO PERTENCEM AO SEU ATIVO PERMANENTE**, razão pela qual não estão obrigados a apresentar CND do INSS, conforme OS/INSS nº 207/99, de 08/04/99, assim como também estão dispensados de apresentar Certidão Negativa de Tributos Federais, conforme determinado pela Instrução Normativa SRF nº 093/2001 de 12/12/2001. A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** apresenta, neste ato, a **CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014. Emitida às 15:28:28 do dia 27/04/2022. Válida até 24/10/2022. Código de controle da certidão: 5D77.92 92.B7EF.13D0

Parágrafo Sexto: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** declaram que:

- foi(ram) cientificado(s) e teve(tiveram) conhecimento prévio das cláusulas do presente instrumento, leram e compreenderam o disposto, razão pela qual o celebram;
- é (são) parte(s) plenamente capaz(es), não houve qualquer coação, fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade ou ainda inexperiência para gerir negócios ou assunção de obrigações.
- comunicarão, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, autorizando, se não o fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital.

Parágrafo Sétimo: Declaram as partes que o presente contrato foi intermediado, exclusivamente, pelo(a) Sr(a). Ivalmor Augusto Bedin, corretor de imóveis, inscrito(a) no CRECI/SC sob o nº 9274-F e no CPF sob o nº 320.202.609-72, através da Imobiliária Bedin Imóveis Ltda, inscrita no CRECI/SC sob o nº 3513J e no CNPJ 10.484.602/0002-15.

Parágrafo Oitavo: A comissão do corretor será arcada por ambas as partes, sendo cabível à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** o pagamento de [REDACTED] diretamente ao corretor e na forma a ser combinada e à **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** o pagamento de 5% do valor da torna, na forma a ser combinada entre as partes por instrumento próprio.

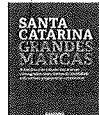
Parágrafo Nono: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** declaram que, de forma livre, informaram seus dados pessoais e cópia dos documentos com referidas informações, bem como autorizou a utilização dos mesmos nos procedimentos prévios, análise cadastral, emissão de certidões em órgãos públicos e demais necessários com a finalidade de aprovação da proposta e confecção do presente instrumento particular, respeitada a boa-fé e os princípios descritos no art. 6º da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados).

Parágrafo Décimo: A **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** autorizam que os dados pessoais, informações e documentos relacionados ao presente instrumento serão repassados a empresas e profissionais responsáveis pelos lançamentos contábeis e fiscais, para instituições financeiras, inclusive para comprovação dos direitos

Selos Competência

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Fiadora Fiador Fiador Agentes Imobiliária Testemunha Testemunha

Página 13 de 15



creditórios decorrentes deste instrumento e sua eventual cessão, Receita Federal, Estadual e Municipal e, posteriormente, serão também encaminhados à Administradora de Condomínio, Serventias Extrajudiciais e Serviço do Patrimônio da União, quando cabível, a fim de cumprir toda e qualquer obrigação legal ou regulatória inerente à finalidade deste contrato.

Parágrafo Décimo Primeiro: Conforme estabelece o artigo 7º da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** e a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** poderão utilizar os dados em processos judiciais, administrativos ou de arbitragem, bem como poderá armazenar, acessar, transferir, compartilhar e nas hipóteses autorizadas em referida legislação. Ademais, as partes autorizam, por tempo indeterminado, que sejam realizadas comunicações por email, telefones, mensagens por aplicativos, correspondências e demais meios cabíveis acerca de documentos relativos ao objeto deste contrato.

Parágrafo Décimo Segundo: Em caso de falência ou insolvência da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** os imóveis objetos do presente instrumento não serão incluídos na massa falimentar, ficando a **PRIMEIRA PROMITENTE PERMUTANTE** exonerada de quaisquer contribuições para o custeio e término da obra, inclusive em caso de destituição da construtora e assunção pelo condomínio na forma da Lei 4.591/64.

Parágrafo Décimo Terceiro: Acordam as Partes que, toda e qualquer controvérsia ou disputa relativa à interpretação ou execução deste instrumento, ou mesmo de qualquer questão oriunda ou associada a esse contrato, será submetida inicialmente à Mediação, nos moldes da Lei nº 13.140/2015, a qual será administrada pela CMAJ – Câmara de Mediação e Arbitragem de Joinville, CNPJ/MF 11.791.291/0001-08, sediada na Rua Blumenau, nº 1739, salas 107 a 110, Joinville/SC, CEP: 89.204-328, em conformidade com a Lei 9.307/96, através de seu Regulamento disponível no <https://www.cmaj.org.br/> ou onde essa estiver sediada.

(i) Definem as Partes que, caso a controvérsia ou disputa não seja resolvida pela mediação, qualquer das partes poderá instaurar o procedimento arbitral, por simples notificação com aviso de recebimento para o endereço da outra parte, que se regerá pela Lei nº 9.307/96 e alterações introduzidas pela Lei nº 13.129/15, nos termos do Regulamento de Arbitragem da CMAJ – Câmara de Mediação e Arbitragem de Joinville, e sob a sua administração.

(ii) Instituído o Tribunal Arbitral, esse deverá ser composto por 03 (três) árbitros, cabendo a cada uma das partes a escolha de 01 (um) árbitro. O terceiro árbitro será escolhido em conjunto pelos dois árbitros nomeados pelas partes, a quem caberá a Presidência do Tribunal Arbitral. Em caso de não haver consenso na escolha do terceiro árbitro, este será nomeado na do Regulamento da CMAJ.

(iii) Fica definida que a sede da Arbitragem e da prolação da Sentença será a cidade de Joinville/SC.

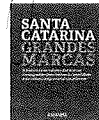
(iv) Elegem os contratantes como idioma oficial da Arbitragem o Português.

(v) Declaram-se as partes cientes que a sentença arbitral constitui título executivo vinculante entre os contratantes.

(vi) Nos termos do regulamento, as partes concordam em manter confidencialidade e comprometem-se a não divulgar, bem como não permitir que se divulgue, qualquer informação ou documento referente à Arbitragem, com exceção dos casos em que: (a) exista o dever legal de divulgação; (b) seja necessária a divulgação das informações para fins de execução judicial da(s) decisão(ões) proferida(s) pelo Tribunal Arbitral; (c) as informações sejam solicitadas por Autoridade Estatal. As controvérsias ou danos relacionados ao compromisso da obrigação de manter sigilo, serão resolvidos pelo Tribunal Arbitral, de forma final e vinculante.

Prim. Prom. Prim. Prom. Seg. Prom. Adora Prêmios Fiador Fiador Fiador Agentes Arbitradora Testemunha Testemunha
Certificação
Página 14 de 15

Selos Competência



Parágrafo Décimo Quarto: As partes, inclusive o Sr. Ivalmor Augusto Bedin, comprometem-se a manter sigilo total sobre o presente negócio jurídico no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvada desta exigência, as providências legais junto aos órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Parágrafo Décimo Quinto: Fica eleito o Foro de Balneário Camboriú – Santa Catarina para dirimir as medidas judiciais necessárias, incluindo a execução da Sentença Arbitral. Comprometem-se as partes que a propositura de toda e qualquer medida judicial oriunda desse instrumento deverá ser imediatamente comunicada à CMAJ e ao Tribunal Arbitral, caso já constituído, e não implica nem deverá ser interpretada como renúncia à Arbitragem, nem afetará a existência, validade e eficácia da presente Cláusula Arbitral.

E por assim estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento particular de compromisso de permuta juntamente com as duas testemunhas que a tudo presenciaram.

Balneário Camboriú/SC, 11 de maio de 2022.

VERA M. STAMM DA ROSA ADM. E PARTICIPAÇÕES EM IMÓVEIS LTDA
Primeira Promitente Permutante

FGN XIV EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
Segunda Promitente Permutante

VERA M. STAMM DA ROSA ADM. E PARTICIPAÇÕES EM IMÓVEIS LTDA
Primeira Promitente Permutante

FG BRAZIL HOLDING LTDA
Fiadora e Garantidora

FRANCISCO GRACIOLA
Fiador e Garantidor

JEAN CARLOS GRACIOLA
Fiador e Garantidor

GRAND PLACE TOWER EMPREENDIMENTOS SPE LTDA E FGP EMPREENDIMENTOS LTDA
Anuentes

IVALMOR AUGUSTO BEDIN
Corretor de Imóveis

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: