

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

PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE:

MEDICOR CLÍNICA CARDIOLÓGICA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 79.690.210/0001-09, com sede na rua 300, nº 31, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, neste ato abaixo assinado por seu administrador: **JOSÉ APARECIDO LAGO**, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF sob o nº 174.788.479-00, portador da Cédula de Identidade nº 5.569.613 SSP/SC, residente e domiciliado em Balneário Camboriú/SC, telefone: (47) 99983-7731, e-mail: lllago0706@gmail.com

SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE: FGN XIV EMPREENHIMENTOS

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 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, 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, além das demais condições e obrigações específicas previstas nas cláusulas a seguir.

OBJETO: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** é proprietário e possuidor do “UM TERRENO com área de 518,40m², situado na Rua 500, Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, medindo 24,00m de frente ao Norte com a Rua 500 e fundos ao Sul com a mesma medida com terras de Carlos da Rosa Administradora de Imóveis Ltda, estrema a leste com Norberto Jose Zonenfeld e a oeste com o Edifício Vila paraíso, medindo em ambas as extremas 21,60m”. O imóvel está devidamente registrado na matrícula 123.217 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO

Por este instrumento e na melhor forma de direito, o **PRIMEIRO 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** 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 órgãos competentes para futura incorporação do Edifício junto ao Ofício de Registro de Imóveis, compromete-se o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** a providenciar com máxima urgência os documentos necessários 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**

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Italmor A. B.
Corretor de Im.

Dayana K. B. F.
Testemunha

Ranieri C.
Testemunha

Selos Competência



PROMITENTE PERMUTANTE, esta terá a opção de, caso entenda cabível aguardar, serem prorrogados os prazos em tantos dias quanto forem utilizados pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** para apresentação de toda documentação.

Parágrafo Segundo: As partes, desde já concordam expressamente, que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, a seu critério, 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. Tal critério e igual direito poderá também ser exercido pelo **PRIMEIRO 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, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** receberá única e exclusivamente:

a) **07 (sete) salas comerciais** no térreo do empreendimento a ser construído no terreno da unificação do imóvel objeto deste contrato com outros lindeiros, as quais serão projetadas com frente para Rua 600. As salas estarão dispostas lado a lado de forma subsequente, sendo que a primeira sala descrita nesta alínea será a mais distante da Avenida Central e construída no térreo do edifício e as demais na sequência até atingir o total de 07 (sete) unidades. Cada sala terá área total, incluso o mezanino, de aproximadamente 108m² (cento e oito metros quadrados) e uma vaga de garagem individual. Sendo que cada sala terá aproximadamente 3,8 metros de frente e aproximadamente 36 m² de mezanino.

b) **03 (três) apartamentos-tipo** com 04 (quatro) dormitórios cada um, no empreendimento a ser construído no terreno da unificação do imóvel objeto deste contrato com outros lindeiros, com área privativa de aproximadamente 130m² (cento e trinta metros quadrados) a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) cada um, os quais estarão localizados pelo menos no terceiro pavimento acima do pavimento médio da torre residencial, podendo ser no mesmo andar e cada apartamento terá 03 (três) vagas de garagem, sendo uma dupla (gaveta) e uma simples.

Parágrafo Primeiro: Com relação às unidades do empreendimento a ser construído, durante a construção do empreendimento e até que sejam entregues as unidades ao **PRIMEIRO 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 ao **PRIMEIRO 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 ou qualquer outro potencial construtivo que existir junto ao Município de Balneário Camboriú, sem quaisquer ônus ao **PRIMEIRO 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 pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**.

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Kalmer A. B.
Corretor de Im.
Prêmios

Daviana K. B. E.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



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. O **PRIMEIRO 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**. O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** não poderá introduzir na obra operários ou material, antes da efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E DA ENTREGA DAS UNIDADES EM PERMUTA

As partes estabelecem que o prazo para conclusão do empreendimento e entrega, a título precário, das unidades é de 60 (sessenta) meses após finalizar a fundação. Por sua vez, o prazo de entrega, a título precário, das salas comerciais é de 24 (vinte e quatro) meses após a expedição do 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.

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;
- g) demora dos poderes públicos nas aprovações de projetos, estudo de impacto de vizinhança (EIV), na emissão do alvará para construção e concessão do "Habite-se" por razões independentes dos serviços de responsabilidade da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**;
- h) problemas consequentes durante a execução das fundações e/ou que necessitem de intervenções em edificações vizinhas;
- i) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- j) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento normal da obra;
- k) exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, mudança na legislação, Corpo de Bombeiros, no Plano Diretor, etc.;
- l) o atraso pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** no cumprimento de suas obrigações contratuais;

Medicor C.C.
Prim. Prom. Perm.

ECN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Kalmar A. B.
Corredor de Imóveis
Prêmios

Dayana K. B. E.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



m) 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;

n) o acréscimo da área da obra através do TPC (Transferência de Potencial Construtivo) e ou aquisição do Solo Criado ou outro instrumento de transferência e alienação do direito de construir, todos junto ao Município de Balneário Camboriú.

Parágrafo Terceiro: O empreendimento será entregue com suas áreas comuns totalmente acabadas conforme memorial descritivo que fará parte integrante do processo de incorporação a ser encaminhado junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente. Desde já, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** aceita e concorda que poderão ser entregues as unidades antes da emissão do habite-se.

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 o **PRIMEIRO 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 pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** do orçamento financeiro dessa alteração e que serão cobradas 30 (trinta) dias após o aceite do orçamento. Desde já, fica estabelecido que só será cobrado o custo que exceda aquele necessário à execução do tipo-padrão das demais unidades, ou seja, pactua-se que só será cobrado o valor da diferença entre o custo do apartamento padrão que **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** irá entregar, conforme padrão descrito no parágrafo segundo da cláusula segunda, e o apartamento que será entregue ao **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Sexto: Após a conclusão da obra e a entrega das chaves das unidades aqui comprometidas, que poderá ocorrer de forma precária, ou seja, antes da emissão do habite-se, sejam para o fim de moradia ou de mobília, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** deverá proceder à respectiva vistoria e apresentar suas reclamações, 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 QUINTA – DA COMERCIALIZAÇÃO E DA PUBLICIDADE DO EMPREENDIMENTO

Poderá a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, desde a assinatura do presente contrato, 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 do **PRIMEIRO 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

Selos Competência

Medicio C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN NIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Valmor A. B.
Corretor de Im.

Dayana K. B. F.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha



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.

Parágrafo Segundo: Se a venda ocorrer de forma direta pelo **PRIMEIRO 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 realizar a análise de crédito do comprador repassando dossiê do comprador juntamente com a proposta detalhada para avaliação pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**, ficando a critério do **PRIMEIRO 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 **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** antes que seja realizado o registro da incorporação, ficará totalmente responsável e arcará com eventuais 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 ao **PRIMEIRO 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 pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**, sem intervenção da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, sendo que esta ofertará cópia de minuta/modelo dos contratos utilizados, de forma que o **PRIMEIRO 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 SEXTA – DA INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER ÔNUS

O imóvel dado em compromisso de permuta é de domínio, propriedade e posse do **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** e declara, para todos os fins admitidos em direito, que está inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer 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.

Medicor C/C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

João A. B.
Corretor de Im.

Daviana K. B. F.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



CLÁUSULA SÉTIMA – DA IMISSÃO NA POSSE DOS IMÓVEIS

A **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** será imitada na posse da totalidade do imóvel descrito na Cláusula Primeira em até 30 (trinta) dias após a aprovação do projeto arquitetônico e ficará, a partir de então, autorizada a efetuar demolições e obras necessárias para a viabilização do empreendimento, sendo que, para tanto, no sentido de facilitar o desenvolvimento do empreendimento, o **PRIMEIRO 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 ao **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Único: Para fins de incorporação, o **PRIMEIRO 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, o **PRIMEIRO 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.

CLÁUSULA OITAVA – DOS IMPOSTOS E TAXAS DE ESCRITURAÇÃO

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 obrigações acima mencionadas não compreendem os encargos de transmissão (entre eles tributos e todas as despesas de serventias extrajudiciais, inclusive para lavratura da escritura pública de permuta e respectivo registro) das unidades recebidas em pagamento pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**. O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** ficará responsável pelo pagamento de todos os custos da escritura das unidades, bem como ITBI, laudêmio, emolumentos notariais e registrais.

Parágrafo Segundo: Caberá ao **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** a responsabilidade pelo pagamento de todos os débitos incidentes sobre os imóveis, 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,

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Walmor A. B.
Corretor de Imóveis

Dayana K. B. F.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



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 24 (vinte e quatro) meses 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 das escrituras públicas definitivas de compra e venda. 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. Desde já, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** declara ter ciência que a expedição do habite-se depende da aprovação dos órgãos competentes e, por este motivo, também poderá ocorrer casos fortuitos, sem culpa e/ou responsabilidade da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Quinto: Concluído o empreendimento, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** compromete-se, desde já, 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, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** concorda que, efetivada a entrega do empreendimento e realizada a convocação para recebimento do imóvel, passará 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 poderá ser lavrada no decorrer da obra ou após o término da obra por ocasião da regularização dos imóveis junto a competente serventia imobiliária.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO CONTRATUAL E DA MULTA CONVENCIONAL

Fica estabelecida uma multa correspondente a 05% (cinco por cento) do valor do imóvel descrito na cláusula primeira, correspondente ao valor de mercado na data da apuração, 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 arrependimento, 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 na cláusula terceira, respeitadas as tolerâncias descritas no presente instrumento, inclusive dos parágrafos primeiro e segundo da cláusula quarta, 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 que o apartamento esteja pronto para ser entregue, a título precário. O valor do aluguel será estipulado com base na avaliação de três imobiliárias idôneas de Balneário Camboriú/SC

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Valmor A. B.
Corredor de Im.

Diana K. P. F.
Testemunha

Rafael C.
Testemunha

Selos Competência



escolhidas pelas partes, devendo ser aplicada uma redução de 20% (vinte por cento) na quantia que será estipulada.

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, de comum acordo, estabelecem que a eficácia e validade do disposto no presente instrumento dependerá da concordância de Vera Maria Stamm da Rosa Administração e Participações em Imóveis Ltda no tocante à alteração do projeto do empreendimento com a inclusão do terreno objeto do presente contrato. Ademais, 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 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 - DA 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 o **PRIMEIRO 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. O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** concede, neste ato, mandato expresso para promover, junto ao Ofício de Registro de Imóveis hipoteca das unidades contratadas, o cancelamento de qualquer eventual averbação das unidades contratadas e comprometidas, assim como a proceder as operações necessárias acima mencionadas, independente de posterior notificação.

Parágrafo Quarto: Desde já, o **PRIMEIRO 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 e que este fato não poderá, por qualquer motivo, majorar as unidades a serem recebidas pelo **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**.

Parágrafo Quinto: A **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** declara que explora a atividade de incorporação de imóveis e que as futuras unidades ora compromissadas, NÃO PERTENCEM AO SEU ATIVO PERMANENTE, razão pela qual não está obrigada a apresentar CND do INSS, conforme OS/INSS nº 207/99, de 08/04/99, assim como também está dispensada de

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom Perm.
Certificação

Valmor A. B.
Construtor de Im.

Dayana K. B. F.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



apresentar Certidão Negativa de Tributos Federais, conforme determinado pela Instrução Normativa SRF nº 093/2001 de 12/12/2001.

Parágrafo Sexto: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** declara que:

a) foi(ram) cientificado(s) e teve(tiveram) conhecimento prévio das cláusulas do presente instrumento e seu respectivo quadro resumo, com a possibilidade da análise e ajustes por advogado de sua confiança, bem como leram, compreenderam e aceitaram o disposto, razão pela qual o celebram;

b) 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. Ademais, declara que inexistem pendências que afetem ou possam vir a afetar o negócio objeto do presente instrumento;

c) Veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

d) comunicará à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, autorizando, se não o fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital.

Parágrafo Sétimo: Desde a assinatura do presente contrato, é facultado à **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** a colocação, em caráter definitivo e em local por ela escolhido, de marcos ou placas alusivas ao empreendimento, à sua construção e da marca FG.

Parágrafo Oitavo: 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. Os **PRIMEIROS PROMITENTES PERMUTANTES** não reconhecem qualquer autorização para intermediar, aproximar as partes ou intermediação feita por outro corretor de imóveis, desde o início até ser concluída e concretizada a negociação descrita no presente instrumento.

O pagamento da comissão de corretagem será realizado pela **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE**, de acordo com as condições estabelecidas, as quais são de pleno conhecimento do corretor de imóveis.

Parágrafo Nono: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** declara que, de forma livre, informou 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: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** autoriza 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 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.

Medicor C. C.
Prim. Prom. Perm.

FGN XIV Emp.
Seg. Prom. Perm.
Certificação

Ivalmor A. B.
Corretor de Im.

Dayana K. B. F.
Testemunha

Ramon C.
Testemunha

Selos Competência



A MARCA
DAS
MELHORES
MARCAS



Parágrafo Décimo Primeiro: Conforme estabelece o artigo 7º da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** poderá 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, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** autoriza, 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: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** autoriza que sejam realizados contatos, através dos meios de comunicação cabíveis e por tempo indeterminado, acerca de informações dos empreendimentos ou imóveis à venda no portfólio seja da **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** ou de qualquer outra empresa vinculada a esta. Entretanto, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** poderá, a qualquer tempo, solicitar o seu descadastramento com relação às comunicações descritas no presente parágrafo, através do e-mail: relacionamento2@fgempreendimentos.com.br.

Parágrafo Décimo Terceiro: O **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** declara ter plena ciência que nas hipóteses em que a **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** seja obrigada pela legislação, por autoridade judiciária ou administrativa competente a revelar as informações não se faz necessário o consentimento prévio, bem como nas hipóteses estabelecidas no presente instrumento. Ademais, o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** não se responsabilizará por eventuais dados que o **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE** repasse a terceiros ou os tornem público.

Parágrafo Décimo Quarto: As partes elegem o foro da Comarca de Balneário Camboriú/SC como o único competente para conhecer das ações e demais medidas judiciais que possam decorrer do presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem justos e contratados, as **PERMUTANTES** assinam o presente instrumento particular de compromisso de permuta em 02 (duas) vias de igual conteúdo, juntamente com as duas testemunhas que a tudo presenciaram.

Balneário Camboriú/SC, 24 de outubro de 2022.

MEDICOR CLÍNICA CARDIOLÓGICA
LTDA

Primeiro Promitente Permutante

FGN XIV EMP. SPE LTDA
Segunda Promitente Permutante

IVALMOR AUGUSTO BEDIN
Corretor de Imóveis

TESTEMUNHAS:

Nome: Dayana Kelly Batista Feitosa
CPF: 048.507.389-74

Nome: Ramon Caramalak
CPF: 017.145.550-97

1º TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ