

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR FRAÇÕES IDEAIS DE SOLO  
CORRESPONDENTES A ÁREAS (UNIDADES) A SEREM CONSTRUÍDAS, COM TORNA**

Por este instrumento particular, as partes qualificadas abaixo têm entre si justa e acertada a presente relação contratual em caráter irrevogável e irretratável.

**DAS PARTES:**

**1- ARTUR MANUEL ALVES**, de nacionalidade portuguesa, aposentado, divorciado, natural de Póvoa do Varzim, Portugal, nascido em 30/08/1951, inscrito no CPF sob Nº 120.801.440-49, residente e domiciliado na Rua 910, Nº 515, Centro, município de Balneário Camboriú/SC, doravante denominada **PRIMEIRO PROMITENTE PERMUTANTE**, ou simplesmente **PRIMEIRO PERMUTANTE** e

**2- PIONEIRA 3550 SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 51.597.312/0001-65, com sede na Rua 904, nº 958, apto 501, Centro, Balneário Camboriú- SC, representada neste ato pelos Sócios **ALTAMIR OSNI TEIXEIRA**, brasileiro, casado, contador, portador do RG 2.295.211 SSP/SC, e inscrito no CPF sob o nº 722.265.609-04, residente e domiciliado na Cidade de Balneário Camboriú – SC, doravante denominada **SEGUNDA PROMITENTE PERMUTANTE** ou simplesmente **SEGUNDA PERMUTANTE**.

**3- ADAÍDES DE SOUZA ALVES**, brasileira, aposentada, divorciada, natural de Porto Alegre/RS, nascida em 04/05/1953, portadora da cédula de identidade RG Nº 7.364.851 – SESP/SC, inscrita no CPF sob Nº 852.266.539-72, residente e domiciliada na Rua 3712, Nº 41, Apto. 307, Centro, município de Balneário Camboriú/SC, doravante denominada **ANUENTE**

**DAS CONSIDERAÇÕES:**

- a) Considerando que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** tem interesse em negociar a parte que lhe pertence (50% - cinquenta por cento) do imóvel a seguir descrito, na forma de permuta por unidades a serem construídas sobre o mesmo e sobre os demais terrenos lindeiros;
- b) Considerando que a **SEGUNDA PERMUTANTE** vai edificar, nos termos da Lei 4591/64 e correlatas, o empreendimento condomínio edifício comercial e residencial sobre os terrenos lindeiros ao imóvel do **PRIMEIRO PERMUTANTE** e tem interesse na aquisição do mesmo para agregá-lo ao empreendimento;
- c) Considerando que a **ANUENTE**, proprietária dos outros 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto deste contrato, não se opõe à presente negociação e também firmará, em contrato a parte, a permuta de sua fração do terreno com a **SEGUNDA PERMUTANTE**;

As partes, na melhor forma de direito, resolvem firmar o presente instrumento de Contrato Particular de Promessa de Permuta de Terreno por Frações Ideais de Solo Correspondentes d Áreas (Unidades) a Serem Construídas, Com Torna (doravante denominado **CONTRATO** ou **INSTRUMENTO**), o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir ajustadas:

**DO OBJETO E DA TORNA:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O **PRIMEIRO PERMUTANTE** é legítimo proprietário da fração de 50% (cinquenta por cento) do seguinte imóvel, o qual permuta através deste instrumento:

- a) **Terreno, localizado na Rua 3450, nº 189, centro, Balneário Camboriú – SC**, com área de 252,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) representado pelo **Lote 69 do Jardim Indaial**, com as seguintes medidas e confrontações: 12,00m (doze metros) de frente a oeste com a Rua 3450, por 21,00m (vinte e um metros) de fundos, a leste, com terras de José Sandri Sobrinho; estrema ao norte com terras de Serafim Luiz Mondin e ao sul com lote 68, cadastrado na PMBC sob DIC Nº 23697, conforme **Matrícula nº 38058**, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, com casa de alvenaria de 03 pavimentos, com 378,00m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e oito metros quadrados) de área total, não averbada na matrícula.



**Parágrafo único:** O imóvel possui registro de ônus R1: Arresto, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 005.09.010125-6, da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Balneário Camboriú/SC, em 30/09/2009 e, está com ordem de Penhora ainda não averbada na matrícula, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0310450-75.2017.8.24.0005, determinada em 13/12/2023 e, quanto ao seu aspecto fiscal, possui dívida ativa referente a débito de imposto predial e territorial urbano e ainda as ações de execução fiscal nº 5079119-75.2021.8.24.0023, 5091213.21.2022.8.24.0023 e 5091214-06.2022.8.24.0023. Os ônus, ações e dívidas que recaem sobre o imóvel serão devidamente pagos e cancelados pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, de forma solidária com a **ANUENTE**, uma vez que os gravames recaem sobre a totalidade do imóvel, até data a ser estipulada em cláusula a seguir, entregando-o totalmente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus, penhoras, arrestos, sequestros, embargos, vínculos, litígios, gravames, pendências, ações, execuções, impostos e taxas em atraso e hipotecas de qualquer natureza, legais ou convencionais, pensão, e sem ações reais ou pessoais em relação a ele.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A fração de 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel foi havida pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** através de partilha na ação de Separação Judicial Consensual nº 005.97.001234-3 da Vara da Fazenda Pública, Família, Infância e Juventude da Comarca de Camboriú/SC, com sentença datada de 07/04/1997 e convertida em divórcio através da ação de nº 005.01.006456-1 da Vara da Família, Infância e Juventude da Comarca de Balneário Camboriú/SC, com sentença datada de 03/03/2005, partilha esta não averbada na matrícula do imóvel objeto do presente instrumento.

**Parágrafo Único:** A promessa de permuta ora celebrada é realizada em caráter **AD CORPUS**, ou seja, caracteriza-se pela metragem verificada e demarcada no local, inclusa a edificação, prevalecendo mesmo que perante as metragens constantes em outros documentos.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PERMUTANTE** ajustam, entre si, a permuta da fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel de propriedade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, pela fração ideal de solo que corresponderá a unidades a serem construídas, conforme planta anexa, com características e medidas exatas que serão apuradas após a aprovação de projeto arquitetônico junto à Prefeitura de Balneário Camboriú/SC, representada na seguinte forma e condições:

- a) **01 (um) APARTAMENTO TIPO de nº 2202**, com **04 (quatro) suítes**, com aproximadamente 170m<sup>2</sup> (cento e setenta metros quadrados) de área privativa e 03 (três) vagas de garagem, a ser construído conforme projeto a ser aprovado junto à Prefeitura de Balneário Camboriú;
- b) **01 (uma) SALA COMERCIAL TÉRREA de nº 11**, com aproximadamente 124,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e quatro metros quadrados) incluso o mezanino, com a frente de aproximadamente 5,00m (cinco metros), com 02 (dois) BWC e infraestrutura para copa, e 01 (uma) vaga de garagem, a ser construída conforme projeto a ser aprovado junto à Prefeitura de Balneário Camboriú.

**Parágrafo Primeiro:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** se compromete a promover e edificar sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira, sob regime de incorporação imobiliária, por sua conta e risco, observando a legislação em vigor e posteriores alterações, um empreendimento imobiliário de natureza mista, integrado por unidades autônomas (apartamentos residenciais, salas comerciais, garagem pública, se for o caso, e demais vagas para garagens), e partes de uso comum, doravante denominado **EMPREENHIMENTO**, dentro dos moldes do projeto a ser aprovado pela Prefeitura de Balneário Camboriú, denominado **MARINE PALACE**, cujo projeto, após aprovação pelos órgãos competentes, passará a fazer parte integrante deste instrumento para todos os efeitos, ressalvadas as alterações e modificações que possa a vir a sofrer por imposição de normas técnicas, exigências de órgãos públicos, que eventualmente possam surgir no curso de sua execução, independentemente de consulta e/ou anuência do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, por força da cláusula mandato concedida neste ato e prevista na Cláusula Oitava deste instrumento, sem que tais atos impliquem no direito à indenização de qualquer das partes.

**Parágrafo Segundo:** As unidades a serem permutadas farão parte do **EMPREENHIMENTO** que será construído pela **SEGUNDA PERMUTANTE** sobre o imóvel terreno do **PRIMEIRO PERMUTANTE** e sobre outros terrenos contíguos a este com contratos à parte deste, terrenos estes de Matrículas Nº 12103, 22993, 49105 e 45635 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, a serem unificados.

**Parágrafo Terceiro:** Fica expressamente convencionado que a **SEGUNDA PERMUTANTE** poderá adquirir outros imóveis contíguos ao imóvel objeto da presente permuta para o fim de englobar área ao **EMPREENHIMENTO**, sem que seja necessária a anuência prévia do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, sem que, com isto, altere as condições previstas nesta permuta, relacionadas quantitativamente às unidades residenciais aqui compromissadas.



**Parágrafo Quarto:** Considerando a possibilidade de aumento de área construída mediante institutos de Outorga Onerosa e/ou Solo Criado e/ou outra forma de Transferência de Potencial Construtivo, fica a **SEGUNDA PERMUTANTE** autorizada pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE**, em caráter irrevogável e irretratável, a alterar o plano inicial da incorporação, acrescentando ou diminuindo pavimentos e unidades, quantas sejam possíveis, aos inicialmente projetados, desde que aprovados pelos órgãos públicos, sem que isso aumente as unidades e/ou valores permutados.

**CLÁUSULA QUARTA:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** pagará ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, a título de torna, o valor de **R\$ 900.000,00 (Novecentos Mil Reais)**, a ser pago em **06 (seis)** parcelas, sem correção, através de depósito bancário no Banco Bradesco, Agência 3483, conta corrente 0175063-1, titularidade Artur Manuel Alves, CPF: 120.801.440-49, sendo as 03 (três) primeiras parcelas no valor de **R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)** cada parcela com vencimentos em 05/02/2024, 05/03/2024 e 05/04/2024 e as demais parcelas no valor de **R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)** cada parcela, com vencimentos em 05/05/2024, 05/06/2024 e 05/07/2024, sem nenhuma correção monetária, servindo os comprovantes de depósito como recibo de quitação da parcela.

**Parágrafo primeiro:** O pagamento da última parcela está condicionado à quitação, por parte da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, de todos os débitos de quaisquer espécies que recaiam sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira que tenham fato gerador até a data da imissão da **SEGUNDA PERMUTANTE** na posse do imóvel, mesmo que lançados e cobrados posteriormente, ao arquivamento e baixa definitiva das ações de execução fiscal referentes às dívidas ativas que têm origem na falta de pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel, e ao cancelamento de todos o ônus e ações que estão ou venham a ser gravados na matrícula nº 38058 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, deixando-o livre de quaisquer ônus e ações que impeçam a outorga de escritura pública, até o dia 02 de maio de 2024.

**Parágrafo Segundo:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara ciência e concordância que, caso incidam débitos e gravames sobre o imóvel após o dia 02 de maio de 2024, a **SEGUNDA PERMUTANTE** poderá proceder o pagamento dos débitos e descontar estes valores do valor de parcela que o **PRIMEIRO PERMUTANTE** tem a receber, sendo que a última parcela somente será quitada se houver a liberação total do imóvel para a outorga da escritura pública transferindo a propriedade para a **SEGUNDA PERMUTANTE** até a véspera do vencimento da última parcela, **sem que o pagamento após o vencimento estipulado no caput desta Cláusula Quarta caracterize inadimplência.**

**Parágrafo terceiro:** Diante de acordo entre o **PRIMEIRO PERMUTANTE** e a **ANUENTE**, os imóveis descritos na Cláusula Terceira e os valores descritos na presente cláusula e na Cláusula Quinta deste contrato caberão exclusivamente ao **PRIMEIRO PERMUTANTE, ARTUR MANUEL ALVES**, o qual poderá dispor dos direitos relacionados aos imóveis independentemente de anuência da **ANUENTE, ADAÍDES DE SOUZA ALVES**.

**CLÁUSULA QUINTA:** Além do valor da torna previsto na Cláusula Quarta, a **SEGUNDA PERMUTANTE** compromete-se a pagar ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, a partir da imissão na posse do imóvel terreno objeto deste instrumento, estipulada para a data de **20 de junho de 2024**, até a data da entrega para o mesmo da posse da Sala Comercial nº 11 descrita no item "b" da Cláusula Terceira, o valor de **R\$ 8.500,00 (Oito Mil e Quinhentos Reais)** por mês. Após a entrega da posse da Sala comercial nº 11 ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, o valor mensal a pagar será reduzido em 50% (cinquenta por cento), corrigido anualmente pelo índice IPCA, até a entrega da posse do apartamento nº 2202 e das vagas de garagem.

**Parágrafo único:** As **PARTES** contratantes declaram expressamente que a presente permuta é realizada pura e simplesmente com o pagamento em área construída e torna, descritas nas Cláusulas Terceira e Quarta acima e valores descritos nesta Cláusula Quinta, sem reposição de ambas as partes de quaisquer outros valores.

**CLÁUSULA SEXTA:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** deverá, sob sua inteira responsabilidade, exercer a administração da construção, podendo terceirizar serviços de administração, técnicos, complementares e de projetos para a execução da obra.

#### DA POSSE

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A entrega e imissão na posse do terreno previsto na Cláusula Primeira deste instrumento se dará até a data de **20 de junho de 2024**. A partir da imissão na posse, a **SEGUNDA PERMUTANTE** assumirá toda e qualquer responsabilidade civil, criminal ou administrativa em relação à referida área, os ônus, encargos e despesas decorrentes da posse do mesmo. Serão de inteira e exclusiva responsabilidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE** toda e qualquer dívida, ônus, encargos, impostos, taxas e despesas decorrentes da posse e propriedade do terreno permutado anteriores à data de imissão na posse pela **SEGUNDA PERMUTANTE**.



**Parágrafo Primeiro:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** desde já autoriza a construção sobre o terreno objeto deste instrumento do empreendimento **MARINE PALACE** referido no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, integrado por unidades autônomas e áreas de uso comum, construção esta que deverá iniciar em até 06 (seis) meses a contar da data do alvará de construção.

**Parágrafo Segundo:** Após a assinatura do presente instrumento, a **SEGUNDA PERMUTANTE** fica autorizada a requerer, autorização de demolição, o alvará de construção e demais autorizações perante os órgãos públicos e, após a imissão na posse, a demolir a edificação.

**CLÁUSULA OITAVA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** neste ato nomeia e constitui a **SEGUNDA PERMUTANTE** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do art. 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si para:

- a) Representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, a unificação dos terrenos, assim como os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do Empreendimento Marine Palace, a averbação da construção, rerratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis, assinando termos, plantas e requerimentos, se necessário for, todas as ações necessárias para o fiel cumprimento deste instrumento;
- b) Perante a Municipalidade, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, bem como para promover as eventuais alterações de projeto, na forma deste contrato.
- c) Representar a ele, **PRIMEIRO PERMUTANTE**, perante todos os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao **EMPREENDIMENTO**, licenciamento ambiental e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; e, assim também, representá-lo perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no empreendimento e nas unidades autônomas, objeto desta contratação.
- d) Representar o **PRIMEIRO PERMUTANTE** perante as Assembleias Ordinárias, Extraordinárias e demais reuniões da Sociedade com Propósito Específico (SPE) constituída para a construção do empreendimento, outorgando poderes à **SEGUNDA PERMUTANTE** para deliberar, decidir e votar sobre os assuntos exclusivamente de interesses da Sociedade e do Empreendimento e relativos às suas unidades recebidas em permuta neste instrumento, com representatividade proporcional às suas frações ideais de área construída.

**Parágrafo Único:** Além dos poderes conferidos no caput desta Cláusula Oitava, o **PRIMEIRO PERMUTANTE**, a fim de cumprir a exigência de instrumento de procuração pública necessário para alguns atos, se compromete a outorgar procuração pública com poderes gerais e específicos, todos relacionados à presente relação contratual em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** ou de terceiros por esta indicados, para o fim de cumprir todos os atos exigidos para a aprovação dos projetos e regularização da documentação junto aos diversos órgãos públicos, Tabelionatos, Registros de Imóveis, etc.

#### **DO PRAZO PARA APROVAÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO**

**CLÁUSULA NONA:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** edificará às suas expensas e responsabilidades, no prazo de 50 (cinquenta) meses após emissão do alvará de construção; aprovação dos projetos pela municipalidade e demais órgãos governamentais; da outorga da escritura na forma do parágrafo segundo da Cláusula Vigésima Quinta deste instrumento, bem como de todas as licenças necessárias para a boa execução das obras do **EMPREENDIMENTO**, inclusive a licença ambiental e incorporação imobiliária.

**Parágrafo Primeiro:** No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de decoração e ajardinamento, averbação da construção e implantação do condomínio.

**Parágrafo Segundo:** O prazo previsto nesta cláusula poderá ser prorrogado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente da ocorrência de qualquer evento futuro, podendo também ser majorado por motivo de força maior ou caso fortuito, conforme art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou razões de origem alheia à vontade da **SEGUNDA**



**PERMUTANTE**, considerando-se como tais quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada tais como, exemplificativamente, mas não se limitando a estes, chuvas excessivas e prolongadas que impeçam ou dificultem a normal execução de serviços na obra, greves parciais ou gerais na indústria da construção civil, falta generalizada de materiais, interrupção ou redução no fornecimento dos serviços públicos básicos, falta ou racionamento de combustíveis que diga diretamente com a obra, suspensão ou falta de transporte público que afete a obra, ação ou omissão de terceiros ou da autoridade pública que afete o andamento ou conclusão das obras, eventuais embargos das obras, demandas judiciais provocados por proprietários de terrenos vizinhos ou por autoridade competente, desde que não haja qualquer ato culposos/doloso da **SEGUNDA PERMUTANTE**, demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da **SEGUNDA PERMUTANTE**, racionamento ou falta de água, energia elétrica ou combustível, exigência por parte dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente, condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na sondagem prévia, guerras, revoluções, epidemias, decretação de pandemias ou quaisquer calamidades públicas, que impeçam ou reduzam o ritmo dos trabalhos desenvolvidos na construção.

**Parágrafo Terceiro:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** está ciente de que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, referido no parágrafo anterior, dispensa a comprovação de motivos justificadores da postergação do prazo de conclusão das obras.

**Parágrafo Quarto:** Durante o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias citado no parágrafo segundo desta Cláusula, não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória à **SEGUNDA PERMUTANTE**, que tenha como causa o não cumprimento do prazo de conclusão das obras.

**Parágrafo Quinto:** Na hipótese de paralisação da obra por qualquer motivo, alheio a vontade da **SEGUNDA PERMUTANTE**, o prazo de entrega da mesma será acrescido ao final, na mesma quantidade de dias paralisados, resguardado ainda o prazo de tolerância.

**Parágrafo Sexto:** Para os efeitos deste contrato, será considerada concluída e entregue a unidade Sala Comercial Térrea nº 11 com a transmissão da posse e o habite-se parcial, e serão consideradas concluídas as unidades autônomas apartamento e vagas de garagem e integralmente cumprido o prazo de entrega do **EMPREENDIMENTO**, com a possibilidade de transmissão da posse das mesmas ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, independente da emissão do "Habite-se" e registros de instrumentos de Instituição, Divisão, Especificação e Convenção de Condomínio edifício do **EMPREENDIMENTO** assim como da averbação da construção.

**Parágrafo Sétimo:** Concluídas as unidades autônomas, ainda que eventualmente sem o "Habite-se", a **SEGUNDA PERMUTANTE** convocará o **PRIMEIRO PERMUTANTE** para realizar a vistoria das suas unidades e manifestar sua aceitação, firmando em nome do mesmo os Termos de Vistoria e Entrega, bem como outros documentos que se fizerem necessários, momento em que receberá as chaves das suas unidades autônomas, sendo a obra considerada concluída e as unidades entregues.

**Parágrafo Oitavo:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** terá o prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da convocação às vistorias para comparecer e se manifestar. Após este prazo, não havendo o comparecimento para vistoria e recebimento das chaves, as unidades serão consideradas aceitas e entregues e o **PRIMEIRO PERMUTANTE** será, a partir de então, o único e exclusivo responsável pelas despesas do condomínio e demais taxas e impostos incidentes sobre a sua unidade.

**Parágrafo Nono:** A partir do momento em que as unidades forem colocadas à disposição para entrega ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**, passarão a correr por conta deste todos os impostos, taxas, rateios de condomínio e outras obrigações incidentes sobre suas unidades, obrigando-se a pagá-los aos seus respectivos credores.

**Parágrafo Décimo:** Até a lavratura da escritura definitiva, o não pagamento das despesas mencionadas no Parágrafo Nono desta cláusula, colocará o **PRIMEIRO PERMUTANTE** em mora com a **SEGUNDA PERMUTANTE** para todos os fins de direito, estando a **SEGUNDA PERMUTANTE** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Fica certo e ajustado que a existência de pequenos reparos que não impeçam a habitabilidade quer na unidade autônoma, quer no **EMPREENDIMENTO** como um todo, não poderão servir de fundamento à recusa de recebimento da posse dos imóveis.



## DA CESSÃO DE DIREITOS

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento somente poderão ser cedidos ou transferidos pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** após o lançamento do **EMPREENDIMENTO** e com a expressa concordância da **SEGUNDA PERMUTANTE**, sob pena de qualquer cessão feita sem tal anuência ser considerada inválida.

**Parágrafo Primeiro:** Durante a construção do empreendimento e até que sejam entregues as unidades autônomas e antes da transmissão da escritura definitiva, para ocorrer a cessão dos direitos e obrigações ou transmissão da posse total ou parcial das unidades autônomas previstas nesta cláusula e ora permutadas, o **PRIMEIRO PERMUTANTE** deverá obter a anuência da **SEGUNDA PERMUTANTE**, sendo necessário que o cessionário ou o promitente cessionário ou adquirente fique sub-rogado em todas as obrigações e compromissos contraídos pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese de cessão de direitos relativos às unidades a receber em razão da presente permuta, o **PRIMEIRO PERMUTANTE** pagará em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** a taxa administrativa de 2% (dois por cento) sobre o valor de tabela de venda de unidades equivalentes às unidades cedidas, sendo admitida somente 02 (duas) cessões. Fica estabelecido que a primeira cessão de direitos será isenta da taxa administrativa.

**Parágrafo Terceiro:** Além da taxa administrativa todos os custos inerentes à cessão de direitos serão de responsabilidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, dentre eles taxas, custas, emolumentos, impostos e outros

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** poderá ceder os seus direitos sobre o imóvel objeto do presente instrumento, respondendo o cessionário aos mesmos termos e condições estipuladas neste instrumento.

## DA SOCIEDADE COM PROPÓSITOS ESPECÍFICOS - SPE

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O empreendimento a ser construído sobre o imóvel ora permutado será incorporado, construído e vendido pela Sociedade com Propósito Específico (SPE) constituída (**SEGUNDA PERMUTANTE**), na qual o **PRIMEIRO PERMUTANTE** poderá ser admitido como sócio, seja como pessoa física, pessoa jurídica, com direito às quotas na proporção da fração ideal de solo a receber pela presente permuta, através da integralização de capital equivalente ao valor da referida fração ideal de solo, juntamente com os demais adquirentes de frações ideais de solo do empreendimento, sendo a integralidade de direitos e obrigações do presente contrato cedida à mesma.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A **SEGUNDA PERMUTANTE** contratará empresa para os serviços de administração do empreendimento se o mesmo for construído sob o regime de Construção Por Administração a preço de custo, ficando esta responsável pela contratação, em nome da SPE, de todos os serviços necessários ao empreendimento, como elaboração e aprovação dos projetos, obtenção de licenças, construção e regularização do edifício, compra de materiais e todos os demais atos para o efetivo cumprimento do objeto social da SPE, constituída para este fim. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** concorda neste ato com a contratação da administradora da construção escolhida pela SPE, respeitadas as condições previstas na Cláusula Sexta.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Todos os encargos sociais, previdenciários, trabalhistas e tributários relativos aos serviços e obras executados serão de responsabilidade e obrigação da **SPE (SEGUNDA PERMUTANTE)** constituída para a incorporação e construção do **EMPREENDIMENTO**.

**Parágrafo Único:** As despesas com as ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público ou a seus concessionários, referente às redes gerais, bem como as despesas indispensáveis à instalação e regulamentação do condomínio, correrão por conta e responsabilidade da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

## DA IRRETRATABILIDADE

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** O presente instrumento obriga em todos os seus termos e relações aos contratantes, por si, seus herdeiros ou sucessores, uma vez que é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, sendo, pois, vedado às partes, o direito de arrependimento, ressalvadas as hipóteses resolutivas e o inadimplemento contratual.

## DAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Em decorrência do negócio ora realizado, cujo pagamento será efetuado parte através de área construída, a **SEGUNDA PERMUTANTE** assume, perante o **PRIMEIRO PERMUTANTE**, as seguintes obrigações de fazer:



- I - Elaborar, às suas próprias custas, expensas e total responsabilidade os projetos arquitetônicos e de engenharia civil, hidro sanitário, prevenção de incêndio, e elétrico-telefônico, estrutural e sondagem;
- II - Adotar todos os procedimentos de segurança pertinentes, a fim de evitar danos a terceiros.
- III - Executar a construção e a administração, às suas próprias custas, expensas e total responsabilidade, do Edifício a ser construído, de acordo com as normas definidas e legais, devendo:
- a) Empregar mão-de-obra e materiais de primeira qualidade, com pessoal técnico qualificado e compatível com o nível do projeto, conforme memorial descritivo a ser elaborado.
  - b) Entregar o Edifício pronto e acabado no prazo determinado na Cláusula Nona deste instrumento.
- III - Pagar todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre a construção a partir desta data até a data da entrega das unidades.

**Parágrafo único:** Todas as despesas relativas à construção do Edifício, sejam referentes a serviços e obras de construção do Edifício, tais como elaboração de todos os projetos; compra de materiais necessários à obra; contratação de mão-de-obra geral e ou especializada; emolumentos; alvarás; seguro de engenharia de obra civil em construção, habite-se; registros; averbações; encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas; alvará de bombeiros, ISS e INSS da obra, indenizações a terceiros por danos causados no curso da construção; multas que venham a ser aplicadas por infrações de leis ou regulamentos e quaisquer outros custos ou despesas necessários exclusivamente à construção e seus acabamentos, monumentos, muros e outros do gênero, correrão por conta exclusiva da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara que não existe até o presente momento qualquer proposta de desapropriação direta ou indireta dos imóveis, tal como limitação de viabilidade construtiva por ato ou decreto do Poder Público.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara, sob as penas da lei, que adquiriu o imóvel objeto desta promessa de permuta com recursos próprios e de origem lícita.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara desconhecer que o imóvel possua qualquer passivo de natureza ambiental ou administrativa, estando em dia com relação aos tributos e obrigações *propter rem*, exceto os descritos no parágrafo único da Cláusula Primeira, assumindo ainda integral responsabilidade por eventual recomposição ambiental em área de intervenção indevidas no imóvel.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara que não existem sobreposições de área do imóvel, afirmando ainda expressamente a inexistência quaisquer invasões, esbulhos ou turbações até a presente data.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara que não é devedor das Fazendas Federal, Estadual e Municipal, nem à Previdência Social, em sua pessoa física e também através de eventuais pessoas jurídicas às quais figure como sócio, associado e participante, responsabilizando-se ilimitadamente por quaisquer débitos que por ventura venham a existir sobre o imóvel ora permutado.

**Parágrafo Único:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** se compromete a apresentar certidão de propriedade, com negativa de ônus e ações do imóvel objeto deste instrumento, bem como se obriga, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura deste instrumento a entregar à **SEGUNDA PERMUTANTE**, devidamente atualizadas, as certidões que lhe cabem e obrigatórias para as transações imobiliárias, a saber: (I) Título aquisitivo devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis, bem como certidão de propriedade e negativa de ônus e ações e alienações II) Certidão Negativa da Receita Federal ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa da Receita Federal; (III) Certidão de quitação de tributos e Contribuições Federais e a respectiva Certidão Negativa do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana; (IV) Certidão dos Distribuidores Cíveis, Família e Execução Fiscal pelo período de 10 (dez) anos anteriores; (V) Certidão Negativa dos Cartórios de Protestos pelo período de 05 (cinco) anos anteriores; (VI) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, pelo período de 10 (dez) anos anteriores e (VII) Certidão Negativa de Execuções Trabalhistas do TST.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** As **Partes** declaram que não são devedoras das Fazendas Federal, Estadual e Municipal, nem à Previdência Social, responsabilizando-se ilimitadamente por quaisquer débitos que por ventura venham a existir até a entrega definitiva dos imóveis ao **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** Ocorrendo a extinção, insolvência, falência ou recuperação judicial das **Partes**, os direitos e obrigações assumidas deverão ser preservados e respeitados pelos herdeiros, espólio e sucessores dos mesmos.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** se reputará integralmente pago após o cumprimento total das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive com a entrega efetiva à mesma, das referidas unidades autônomas, livres e desembaraçadas de despesas de qualquer natureza, tais como impostos, taxas, tarifas e emolumentos, que recaiam ou venham a recair sobre o **EMPREENDIMENTO**, exceto as despesas inerentes à outorga das escrituras e matrículas definitivas das unidades construídas acima mencionadas, recebidas em permuta, inclusive imposto de transmissão (ITBI), certidões, Tabelionato, Registro de Imóveis e outras que se fizerem necessárias, que serão responsabilidade do **PRIMEIRO PERMUTANTE**.

**Parágrafo único:** Fica acordado entre as partes que a **SEGUNDA PERMUTANTE** pagará as despesas com emolumentos de tabelionato e registro de imóveis e o imposto de transmissão (ITBI) inerentes às escrituras e matrículas da sala 11 e respectiva vaga de garagem. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** pagará as despesas com emolumentos de tabelionato e registro de imóveis e o imposto de transmissão (ITBI) inerentes às escrituras e matrículas do apartamento 2202 e das demais vagas de garagem descritas na Cláusula Terceira item "a".

#### DAS ESCRITURAS

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Pelo presente instrumento, o **PRIMEIRO PERMUTANTE** promete a transferência da propriedade em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** do imóvel objeto da presente permuta e sob o qual será construído o **EMPREENDIMENTO**.

**Parágrafo Primeiro:** Em cumprimento ao disposto no art.132, do Decreto 9.580 de 22 de novembro de 2018, as **Partes** confeccionarão Escritura Pública de Venda com Cláusula Pró-Soluto e Compra e Escritura Pública de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento de Unidades a Construir, na forma estabelecida, o que fará no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de vencimento da última parcela da torna prevista na Cláusula Quarta, sendo que as despesas referentes aos emolumentos, taxas, impostos e quaisquer outras provenientes da lavratura destas escrituras serão suportadas pela **SEGUNDA PERMUTANTE**.

**Parágrafo Segundo:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** expressamente se compromete em praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento deste instrumento, como também em fornecer os documentos tão logo lhe seja solicitado.

**Parágrafo Terceiro:** As **Partes** se comprometem reciprocamente, caso solicitado e para o fim do cumprimento do disposto nesta cláusula, em outorgar instrumento público de procuração, livre de prestação de contas e cláusula de negócio e causa própria, podendo ainda substabelecer.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** Caso não seja transmitido pelo **PRIMEIRO PERMUTANTE** o imóvel descrito na Cláusula Primeira, consistindo na não outorga da escritura pública de que trata a Cláusula Vigésima Quinta, será dado à **SEGUNDA PERMUTANTE** o direito de pedir a adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei e, em caso de atraso na incorporação ou na execução e entrega da obra em virtude da necessidade da adjudicação compulsória, a **SEGUNDA PERMUTANTE** estará isenta da obrigatoriedade da entrega das unidades autônomas dentro do prazo previsto na Cláusula Nona.

#### DAS DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - Entende-se para todos os efeitos, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada unidade por despesa do condomínio, ordinária ou extraordinária, para manutenção, conservação aquisição de equipagem ou mesmo para atender a feitura de obras voluptuárias, úteis ou necessárias, para aquisição de móveis ou utensílios ou para melhoramento.

**Parágrafo Primeiro:** Até a instalação formal do condomínio edilício a Administradora contratada para a administração da obra ou a **SEGUNDA PERMUTANTE**, ou empresa especializada contratada pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, administrará o edifício diretamente, ocupando função de síndico ou por meio de empresa especializada contratada por ela com esse fim, rateando previamente entre as unidades as respectivas despesas, respeitando o disposto no caput desta cláusula;

**Parágrafo Segundo:** É dever do **PRIMEIRO PERMUTANTE** atender ao chamado da **SEGUNDA PERMUTANTE**, ou da Administradora para instalar formalmente a administração do condomínio.

**Parágrafo Terceiro:** Recebidas as chaves da sua unidade ou as mesmas tendo sido colocadas à sua disposição, imediatamente inicia-se a obrigação do **PRIMEIRO PERMUTANTE** de pagar suas taxas condominiais.



**Parágrafo Quarto:** Se assim o preferir, poderá a **SEGUNDA PERMUTANTE** ou a Administradora nomeada por aquela, em nome e por conta do condomínio assumir o cargo na qualidade de síndico, administrá-lo e gerir pelo prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, após o "habite-se", os funcionários necessários ao edifício, à manutenção e conservação dos respectivos elevadores e outros serviços indispensáveis, bem como providenciar a ligação dos medidores de energia elétrica das unidades do edifício, pagar as contas de luz, água e gás. Os custos respectivos serão prontamente ressarcidos pelo condomínio, devidamente atualizados.

#### DOS REPAROS E DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA** - A **SEGUNDA PERMUTANTE** ou a Administradora responsável pela administração da obra, prestarão assistência ao empreendimento, exigindo da empreiteira e demais fornecedores de bens e serviços contratados para a execução da obra, a prestação de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, Condômino ou usuário, observado o prazo legal de garantia constante nas Normas Técnicas (NBR) criadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e expresso no Manual do Proprietário. Os eventuais defeitos construtivos que afetem exclusivamente a solidez e segurança da obra, desde que não seja comprovado mau uso ou falta de conservação ou manutenção serão de responsabilidade exclusiva da empresa construtora que executou a obra, pelo prazo legal de 05 (cinco) anos a partir da entrega.

#### DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E DA CLÁUSULA PENAL

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA:** Na forma do artigo 474 e seguintes do Código Civil Brasileiro, ficam instituídas as seguintes condições resolutivas expressas, cuja ocorrência acarretará em resolução do presente instrumento:

- a) A inexistência de aprovação do **EMPREENDIMENTO** pelos órgãos e entidades do Poder Público, limitando-se a aplicação desta hipótese à **SEGUNDA PERMUTANTE**, sendo facultado o seu exercício;
- b) Decretação de utilidade pública do imóvel que impeça o desenvolvimento do **EMPREENDIMENTO**
- c) Readequação do projeto por parte do Poder Público de modo a ocasionar redução substancial relativa à quantidade de unidades a serem construídas, inviabilizando economicamente o **EMPREENDIMENTO** até o início das obras;
- d) Impossibilidade de transmissão da propriedade da totalidade da área da Cláusula Primeira em favor da Sociedade de Propósito Específico;
- e) Ciência de contingências não relacionadas neste instrumento e/ou nas matrículas imobiliárias que venham a inviabilizar ou majorar economicamente a continuidade do negócio, incorrendo neste caso em culpa o **PRIMEIRO PERMUTANTE**

**Parágrafo Primeiro:** A ocorrência das hipóteses dos itens "a", "b", "c" e "d" não sujeitarão aplicação de multa em face de quaisquer das **Partes**.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese de resolução, em decorrência de ato omissivo ou comissivo culposo por parte do **PRIMEIRO PERMUTANTE**, fica instituído que os gastos suportados pela **SEGUNDA PERMUTANTE** serão ressarcidos, sem prejuízo da aplicação da cláusula penal.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA:** A parte que der causa à rescisão contratual, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste instrumento, pagará à outra multa equivalente de 20% (vinte por cento) do valor de mercado dos imóveis prometidos em permuta (apartamentos, salas e vagas de garagem).

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA:** O presente instrumento somente poderá ser alterado ou modificado por aditamento ou retificação assinada por todas as **Partes** contratantes.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA:** As **Partes** declaram expressamente que leram detidamente o presente instrumento, e em especial as condições do negócio e suas obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial de que desconhecia as condições do negócio aceitando o presente contrato nos seus expressos termos em que foi redigido, firmando-o em caráter irrevogável e irretratável, respondendo pela evicção, obrigando herdeiros e sucessores, por tudo aqui declarado.



**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA:** Ocorrendo intervenção judicial para cumprimento de quaisquer das cláusulas descritas neste instrumento contratual, assim como sua rescisão, a parte que der causa responderá pelo pagamento de honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) do valor da ação.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA:** Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações, interpelações de qualquer das partes serão feitas por escrito e consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente mediante contra-recibo ou remetidas pelo correio, sob registro e por aviso de recebimento (AR), aos endereços constantes do contrato. O **PRIMEIRO PERMUTANTE** comunicará por escrito à **SEGUNDA PERMUTANTE** o novo endereço após a entrega da posse do imóvel descrito da Cláusula Primeira, autorizando, se não o fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação através de edital.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** responde por quaisquer vícios contidos nos bens que porventura possam existir, devendo entregá-los, desta forma, com todas as garantias e de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda restrições de qualquer natureza como hipotecas, averbações e registros.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** neste ato autoriza a **SEGUNDA PERMUTANTE**, a comercializar as unidades autônomas correspondentes à fração ideal de solo do **EMPREENDIMENTO**, salvo as unidades destinadas ao **PRIMEIRO PERMUTANTE** neste instrumento para cumprimento da permuta ora prometida.

**Parágrafo Único:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** declara expressamente que renuncia a qualquer direito de preferência na aquisição das demais unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO**.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA:** Demais instrumentos, acordos bilaterais ou entendimentos verbais firmados entre as Partes anteriores à data do presente contrato tornam-se efetivamente sem efeito, passando a vigorar as condições previstas neste COMPROMISSO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA POR ÁREA CONSTRUÍDA

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** reconhece e aceita neste ato o direito da **SEGUNDA PERMUTANTE** e da Administradora da obra de construção de fixar placas com suas logomarcas, junto à entrada do Condomínio e manter, permanentemente, seus logotipos, letreiros, inclusive luminosos ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e áreas externas, inclusive na cobertura do Condomínio, arcando elas, **SEGUNDA PERMUTANTE** e Administradora, com os respectivos custos de instalação e manutenção.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA:** O **PRIMEIRO PERMUTANTE** se declara ciente de que a **SEGUNDA PERMUTANTE** poderá contratar com agente financeiro, financiamento com garantia hipotecária das unidades do **EMPREENDIMENTO**, excluindo as unidades permutadas neste instrumento de eventual garantia, e cessão dos créditos decorrentes dos contratos de comercialização das unidades, objetivando a produção e/ou comercialização do **EMPREENDIMENTO**, no qual se estabelecerá as obrigações da proprietária quanto aos valores, prazos, reajuste monetário, remuneração e demais aspectos próprios ao princípio da autonomia contratual, com base nos critérios estipulados pelo agente financeiro.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA:** A tolerância de uma parte para com a outra, relativamente ao descumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas nesta promessa de permuta não será considerada novação, moratória ou renúncia de qualquer direito, constituindo mera liberalidade que não impedirá a parte tolerante de exigir da outra o fiel cumprimento do presente instrumento.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA:** As Partes reconhecem, por meio do presente instrumento, a validade da assinatura eletrônica, nos termos do §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, bem como de que a referida assinatura eletrônica não implicará em qualquer alteração, desqualificação ou desnaturação de quaisquer deveres ou obrigações aqui previstas, as quais as Partes continuam integralmente obrigadas a observar.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA:** Com base na Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) as partes declaram sob todos os termos da legislação que, de forma livre, consentiram em informar seus dados pessoais para a execução do contrato e procedimentos preliminares, nos termos do art. 7º, inciso V, do referido diploma legal, com a finalidade de se realizar a prévia análise cadastral para emissão das respectivas certidões junto aos órgãos públicos fiscais, judiciário, notarial, registral, entre outros que se façam eventualmente necessários, observada a finalidade deste contrato, e a confecção do presente instrumento, respeitados, ainda, a boa-fé e os princípios previstos no art. 6º da LGPD.





**Parágrafo Primeiro:** Em cumprimento à referida legislação, os envolvidos na negociação se obrigam a respeitar a privacidade uns dos outros, comprometendo-se a proteger e manter em sigilo, conforme art. 46 da LGPD, os dados pessoais e sensíveis fornecidos pelas mesmas em função deste contrato, salvo os casos em que seja obrigada, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros, de dispensa de consentimento previstos em lei ou nas hipóteses convencionadas neste instrumento.

**Parágrafo Segundo:** As partes declaram estar cientes e concordam que os termos, informações e dados pessoais contidos neste instrumento serão repassados a empresas e profissionais responsáveis pelos lançamentos contábeis e fiscais, sobretudo, para instituições financeiras, Receita Federal, Estadual e Municipal e, posteriormente, serão também encaminhados para a administradora de condomínio, tabelionato e fôlio imobiliário competente, para fins de transferência da posse e propriedade do imóvel objeto deste contrato, a fim de viabilizar o cumprimento de toda e qualquer obrigação legal ou regulatória inerente à finalidade deste contrato, conforme autoriza o art. 7º, inciso II, da LGPD.

**Parágrafo Terceiro:** Nos termos do art. 7º, inciso VI, da LGPD, as partes estão autorizadas a realizar o tratamento de dados pessoais para assegurar o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativos ou arbitrais que possam decorrer do presente contrato e, com base no art. 7º, inciso IX, da LGPD, a ostenta legítimo interesse em armazenar, acessar, avaliar, tratar, transferir, compartilhar e comunicar sob qualquer forma e por tempo indeterminado, até que se configure necessário, todos e quaisquer contratos, e-mails, mensagens por aplicativos, cartas e demais documentos relativos ao objeto deste contrato.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA:** As partes elegem desde já o foro da Comarca de Balneário Camboriú-SC, para dirimir as eventuais dúvidas oriundas do presente, convencionando, previamente, que em caso de eventual demanda poderão as citações e notificações efetivarem-se através de carta nos endereços declinados neste documento.

E por estarem assim justas e contratadas as partes assinam o presente contrato em 03 vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Balneário Camboriú, 29 de janeiro de 2024.

ARTUR MANUEL ALVES  
PRIMEIRO PERMUTANTE  
CPF: 120.801.440-49



PIONEIRA 3550 SPE LTDA  
SEGUNDA PERMUTANTE  
ALTAMIR OSNI TEIXEIRA  
CPF: 722.265.609-04



ADAÍDES DE SOUZA ALVES  
ANUENTE  
CPF: 852.266.539-72



#### TESTEMUNHAS

NOME: Karina Karina da Silva  
CPF: 082.537.589-44

NOME: ANGELA JULIANA ZUCCHETTO  
CPF: 709.602.370-68





Nº: 1787306 - Reconheço a(s) assinatura(s) por SEMELHANÇA de:  
(1) ALTAMIR OSNI TEIXEIRA  
CONTRATO - O DEST DEV VER O CONT.SOCIAL. Balneário Camboriú, 01 de fevereiro de 2024. Em test. da verdade. Emolumentos: R\$ 4,40; FRJ: R\$ 1,00; ISS R\$ 0,11 - Total: R\$ 5,51. (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,56%)

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente:  
Selo normal HAB42874-FAPX  
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br



Nº: 1787268 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de:  
(1) ADAILDES DE SOUZA ALVES  
CONTRATO PARTICULAR. Balneário Camboriú, 01 de fevereiro de 2024. Em test. da verdade. Emolumentos: R\$ 4,40; FRJ: R\$ 1,00; ISS R\$ 0,11 - Total: R\$ 5,51. (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,56%)

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente:  
Selo normal HAB42809-GV9D  
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br



Nº: 1787195 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de:  
(1) ARTUR MANUEL ALVES  
CONTRATO PARTICULAR. Balneário Camboriú, 01 de fevereiro de 2024. Em test. da verdade. Emolumentos: R\$ 4,40; FRJ: R\$ 1,00; ISS R\$ 0,11 - Total: R\$ 5,51. (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,56%)

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente:  
Selo normal HAB42688-1SIR  
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



BALNEÁRIO CAMBORIÚ  
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br