
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA A
SER CONSTRUÍDA NO LOCAL, COM TORNA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

AG7 SANTA CATARINA LTDA.

E

HTG CONSULTORIA LTDA

E como interveniente anuente

AG7 PARTNERS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S/A

28 de setembro de 2022

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA A SER CONSTRUÍDA NO LOCAL, COM TORNA FINANCEIRA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes (em conjunto referidas como “Partes” ou, isoladamente, como “Parte”):

I. De um lado, **AG7 SANTA CATARINA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na ROD L.A.P Rodesindo Pavan, 2870, Apto. 102, Taquaras, Balneário Camboriú - SC, CEP: 88.333-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.275.992/0001-23, neste ato representada por **Alfredo Gulin Neto**, brasileiro, natural de Curitiba estado do Paraná, solteiro, nascido em 01/08/1987, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade Civil nº 7.942.353- 0/SSP-PR, CNH sob nº 03712580340 Detran-PR., CPF nº 056.838.609-46, residente e domiciliado à Brasília Itiberê, 3940, AP 701- A, Água Verde, Curitiba - PR, CEP: 80.240-060, doravante denominada simplesmente “**PRIMEIRA PERMUTANTE**”;

II. De outro lado, **HTG CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Município de Blumenau, Estado de Santa Catarina, na Rua Nova Fraiburgo, nº 384, Petrópolis, CEP: 89.010-290, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.756.465/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, pelos seus sócios e administradores: **TIAGO GIROLAMO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da cédula de identidade nº 2.025.317-6/SSP/SC e cadastrado no CPF sob o nº 891.391.949-49, residente e domiciliado na Rua Nova Fraiburgo, nº 384, bairro Petrópolis, CEP: 89010-290, Blumenau, SC; **HUGO GIROLAMO**, brasileiro, viúvo, comerciante, portador da cédula de identidade nº 4007444906 SSP/RS e cadastrado no CPF sob o nº 001.740-53, residente e domiciliado na Rua Nova Fraiburgo, nº 384, bairro Petrópolis, CEP:89010-290, Blumenau, SC; **LIANE GIROLAMO**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portadora do RG 6.464.934 SSP/SC e cadastrada no CPF sob o nº 646.512.589-72, residente e domiciliado na Rua Nova Fraiburgo, nº 384, bairro Petrópolis, CEP: 89010-290; e **JOSÉ MAURICIO GIROLAMO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº 3.612.080-8 SSP/SC e cadastrado no CPF sob o nº 686.070.679-15, residente e domiciliado na Rua Nova Fraiburgo, nº 384, bairro Petrópolis, CEP:89010-29, Blumenau, SC, doravante denominado simplesmente “**SEGUNDA PERMUTANTE**”;

III. E como interveniente anuente, **AG7 PARTNERS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S/A**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Rua Paulo Gorski, 231. Mossunguê. Curitiba - PR, CEP: 81.200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.828.134/0001-00, neste ato representada por seu diretor presidente **Alfredo Gulin Neto**, acima qualificado e **Andressa Seixas Gulin**, brasileira, natural de Curitiba estado do Paraná, maior, solteira, nascida em 31/07/1984, médica, portadora da Cédula de Identidade Civil nº 8.313.819-0/SSP-PR, CNH sob nº 02592674910 Detran-Pr., CPF nº 047.429.149-96, residente e domiciliada à Rua Paulo Gorski, 2165. Apto 601 D . Mossunguê. Curitiba - PR, CEP: 81.200-000, doravante denominada simplesmente “**INTERVENIENTE ANUENTE**”;

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **PRIMEIRA PERMUTANTE** é a primeira incorporadora de *wellness building* do Brasil, pioneira em conectar saúde e bem-estar a moradias inovadoras e sustentáveis, tendo como propósito inspirar as pessoas a viver bem, sendo reconhecida no mercado pela qualidade e inovação de seus projetos e expertise no ramo imobiliário;

(B) a **PRIMEIRA PERMUTANTE** e a **SEGUNDA PERMUTANTE** têm interesse em negociar a aquisição, pela primeira ou diretamente por SPE por ela constituída, dos imóveis de propriedade da segunda, adiante descritos e caracterizados, para, sobre eles e os terrenos lindeiros a serem adquiridos, a

PRIMEIRA PERMUTANTE desenvolver e implantar um **empreendimento imobiliário**, na forma de um complexo residencial com características de resort frente ao mar, de padrões internacionais e com conceito super luxo, nos termos da Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias ("Empreendimento"), desde que superadas todas as condições indicadas adiante no presente instrumento;

(C) a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, dada sua expertise no ramo imobiliário e equipe técnica qualificada, por força deste instrumento, assume completa responsabilidade pela satisfação das consultas técnicas adicionais que se apresentarem obrigatórias e necessárias para a construção do Empreendimento, especialmente, mas não se limitando ao estudo de impacto de vizinhança (EIV) e verificações ambientais;

(D) a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, declara estar em vias de concluir a aquisição dos terrenos lindeiros, objetos das matrículas nº 10.468 e 24.349 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, sobre os quais se encontra construído o *Parador Hotel* ("Terrenos Lindeiros"), imóveis estes que, somados aos imóveis de propriedade da **SEGUNDA PERMUTANTE**, compõem a área necessária para fins de implantação e desenvolvimento do Empreendimento pretendido, conforme previamente acordado no *TermSheet* celebrado em 22 de junho de 2022 ("TermSheet");

(E) a **PRIMEIRA PERMUTANTE** se compromete a concluir a realização das consultas técnicas prévias, imprescindíveis para a consecução do Empreendimento que pretende construir sobre o imóvel objeto deste contrato e nos Terrenos Lindeiros, tal como, mas não se limitando, a consulta de viabilidade de projeto junto a prefeitura municipal, consultas mercadológicas, consultas ambientais, topografia dos terrenos, assim como as verificações jurídicas ("*Due Diligence*") acerca das certidões municipais, estaduais, federais e de processos jurídicos da **SEGUNDA PERMUTANTE**, tudo a fim de certificar, a exclusivo critério da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, quanto à viabilidade jurídica, técnica e comercial para a implementação do Empreendimento que ora se propõe, num prazo impreritável de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do presente, conforme definido nas condições resolutivas deste instrumento estabelecidas na Cláusula 5ª.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente ***Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Terreno por Área a ser Construída no Local, com Torna Financeira e Outras Avenças*** ("Contrato"), que reger-se-á pelos princípios da probidade e boa-fé, estabelecidos pelo Código Civil Brasileiro, especialmente, aqueles elencados nos Artigos 112, 113, 422 e 533, e observadas as premissas, declarações, garantias, obrigações e acordos mútuos aqui estabelecidos, com o intuito de vincular-se legalmente de acordo com os seguintes termos e condições.

1. DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA SEGUNDA PERMUTANTE

1.1. A **SEGUNDA PERMUTANTE** declara que é proprietária e legítima possuidora dos imóveis urbanos denominados "**área A**" e "**área B**", cada qual com área total de 2.010m², **que juntos totalizam a área de 4.020m²**, localizados no bairro Mato de Camboriú, Município de Balneário Camboriú, Santa Catarina, objetos das matrículas imobiliárias nº 20.135 e 30.271, respectivamente, do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú ("Imóveis"), ficando dispensada sua completa descrição e caracterização para fins deste Contrato nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.443/1985.

1.2. A **SEGUNDA PERMUTANTE** declara, ainda, que os Imóveis estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou ações, gravames ou restrições de qualquer natureza, sejam reais, pessoais ou fiscais, judicial ou extrajudicial de caráter real, foro, arresto, pensão, sequestro, protesto e hipoteca de qualquer espécie e grau, ou mesmo de tributos em atraso, respondendo pela evicção de direitos.

1.3. Os Imóveis foram adquiridos pela **SEGUNDA PERMUTANTE** de acordo com os termos do Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 14 de setembro de 2010, registrado na Junta Comercial

do Estado de Santa Catarina sob o nº 20103341544, em 17 de novembro de 2010, conforme registrado sob R.8-20135 e R.6-30271 nas referidas matrículas, em 22 de fevereiro de 2013.

1.4. Os Imóveis encontram-se cadastrados como urbanos perante a Prefeitura do Município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, sob os números de contribuinte a serem oportunamente informados em conjunto pelas Partes quando da outorga das Escritura, conforme definido adiante.

1.5. As Partes, desde já, concordam para todos os fins e efeitos de direito, que os Imóveis objeto do presente Contrato são negociados sob égide da **cláusula ad corpus**, de modo que serão permutados como coisa certa e determinada, tendo sido apenas enunciativas as referências às suas dimensões, declarando a **PRIMEIRA PERMUTANTE** que vistoriou os Imóveis e que conhece todas as suas medidas, confrontações e peculiaridades.

1.6. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** declara ter conhecimento que existe um pequeno quiosque sobre os Imóveis, cuja construção não está averbada nas matrículas imobiliárias, e que deverá ser objeto de demolição a ser realizada pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, permanecendo a **SEGUNDA PERMUTANTE** responsável perante a **PRIMEIRA PERMUTANTE** e quaisquer órgãos públicos, por todo e qualquer passivo e/ou contingência resultante da irregularidade da referida construção, incluindo tributos, autuações e demais penalidades decorrentes dessa situação.

2. DA PROMESSA DE PERMUTA

2.1. Pelo presente Contrato, e na melhor forma de direito, a **SEGUNDA PERMUTANTE** promete permutar os Imóveis descritos na cláusula anterior com a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, desde que superadas todas as Condições Resolutivas (termo definido adiante), sendo que a **PRIMEIRA PERMUTANTE** compromete-se a adquiri-los, na forma de permuta, de acordo com as condições previstas neste Contrato (“Permuta”).

2.2. Em contrapartida dos Imóveis recebidos, a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, compromete-se: (i) a entregar em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**, **unidade(s) autônoma(s) a ser(em) construída(s) no local**, integrantes de um empreendimento imobiliário de alto padrão construtivo, condizente com o local e com a proposta de moradias inovadoras e sustentáveis, com conceito de resort frente mar e padrões internacionais, tendo como referência o prédio da Construtora Ícaro “Jardins da Graciosa”, sob a égide da Lei nº 4.591/64 e de acordo com os índices constantes na consulta prévia apresentada e formalizada entre as Partes; e (ii) a realizar o **pagamento de torna financeira**, da seguinte forma:

(a) Sobre a torna financeira:

(a.1) **Sobre a área de 333,00m² dos Imóveis (“Área da Torna”)**, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** pagará em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** o valor de **R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)** em moeda corrente nacional (“Torna”). O valor da Torna será pago através de 6 (seis) parcelas trimestrais e consecutivas, no valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) cada uma**, sendo a primeira parcela devida em até 90 (noventa) dias contados da presente data e desde que superadas as Condições Resolutivas indicadas na Cláusula 5.1. (a) e (b); as demais a cada 3 (três) meses a contar do pagamento da parcela antecedente, valores estes que serão corrigidos monetariamente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da data de assinatura do presente Contrato até a data dos efetivos pagamentos.

(a.2) As parcelas em dinheiro, previstas acima, serão pagas mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta corrente a seguir indicada, de titularidade da **SEGUNDA PERMUTANTE**:

Correntista Titular: HTG CONSULTORIA LTDA ME
CNPJ do Correntista Titular: 07/756.465/0001-16
Banco: Itaú - 341D
Agência: 7008
Conta Corrente: 31520-7

(b) Sobre a permuta por unidades autônomas construídas no local:

(b.1). **Sobre a área remanescente (“Área Remanescente”) equivalente a 3.687m², a PRIMEIRA PERMUTANTE** entregará em permuta o equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) do potencial de construção do terreno, estabelecendo a entrega de, no mínimo, 1.419,49m² de área construída privativa, incluindo áreas privativas computáveis a serem estabelecidas no Memorial de Incorporação (termo definido adiante) do Empreendimento.

(b.2) Para fins de cálculo da área construída as Partes estabelecem, desde já, que a metragem indicada acima foi estabelecida com base na premissa de que a área de 1.419m² equivale à 1,1x (um inteiro e um décimo vezes) o potencial de construção no terreno, ou seja: (3.687 x 35%)x1,1 - dessa forma, caso o coeficiente alcançado na aprovação do alvará do Empreendimento seja maior, a metragem a ser recebida pela **SEGUNDA PERMUTANTE** aumentará proporcionalmente. Para fins de esclarecimento a título de exemplo, caso o coeficiente alcançado na aprovação do alvará seja de 1,2x (um inteiro e dois décimo vezes) o potencial do terreno, a **SEGUNDA PERMUTANTE** fará jus a uma metragem de 1.548m².

(b.3) Para fins de apuração da área a ser entregue à **SEGUNDA PERMUTANTE**, as Partes acordam que as vagas de garagem que estarão vinculadas a(s) unidade(s) autônoma(s), apesar de serem consideradas como áreas privativas do Empreendimento, não serão computadas na área que será considerada para fins da Permuta.

(b.4) A(s) unidade(s) a ser(em) entregues em permuta a serem futuramente localizadas nos Imóveis à **SEGUNDA PERMUTANTE** serão escolhidas mediante comunicação enviada pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, observado os seguintes critérios: o sistema espiral consiste em escolher uma unidade localizada no andar do meio, e a seguir, alternadamente, escolher uma unidade na torre mais distante do mar, em andar baixo, girando-se no sentido horário, de forma a que as unidades escolhidas fiquem bem distribuídas proporcionalmente em altos e aqueles andares baixos, médios e intermediários que lhe são próximos, em variadas situações de localização (vista mar, vista montanha, vista cobertura), no que se refere a pavimentos, fachadas e incidência solar.

(b.4.1) A **PRIMEIRA PERMUTANTE** se obriga que a primeira unidade do sistema espiral, previsto acima, será localizada na cobertura de uma das torres do empreendimento com frente mar, ou, mediante mútuo acordo entre as Partes, em outro pavimento tipo com frente mar e as demais unidades serão definidas conforme regramento anterior.

(b.4.2) A **SEGUNDA PERMUTANTE** reconhece que a(s) unidade(s) a ser(em) recebida em permuta estarão localizadas estritamente nos Imóveis, considerando a área *ad corpus* dos imóveis.

(b.5) Observados os critérios acima, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** notificará a **SEGUNDA PERMUTANTE**, antes da aprovação do projeto, para que escolha, de comum acordo, dentro de até 30 (trinta) dias corridos e contados do recebimento inequívoco da comunicação neste sentido, a(s) unidade(s) que será(ão) entregue(s) em permuta a **SEGUNDA PERMUTANTE**. Caso a **SEGUNDA PERMUTANTE** não escolha a(s) unidade(s) dentro do prazo acima estabelecido, poderá a **PRIMEIRA PERMUTANTE** escolher a(s) unidade(s) a ser(em) entregue(s) em permuta, observados os critérios estabelecidos nos itens (b.4) e (b.4.1) acima, comunicando a escolha à **SEGUNDA PERMUTANTE**, que, por sua vez, poderá negar a escolha no caso de não

terem sido integralmente respeitados os critérios estabelecidos no presente Contrato, ocasião na qual as Partes definirão em conjunto a escolha de nova(s) unidade(s).

(b.6) Quando da escolha da(s) unidade(s), se a metragem prometida em permuta à **SEGUNDA PERMUTANTE**, nos termos deste Contrato, **não for suficiente para aquisição de uma unidade inteira**, as Partes negociarão uma das seguintes hipóteses: **(i)** a **SEGUNDA PERMUTANTE** receber da **PRIMEIRA PERMUTANTE** a diferença relativa à metragem de saldo de área construída privativa a que teria direito, mas que não foi suficiente para adquirir uma unidade inteira em moeda corrente nacional; **ou (ii)** a **SEGUNDA PERMUTANTE** pagar para a **PRIMEIRA PERMUTANTE** a diferença relativa à metragem de saldo de área construída privativa a que teria direito, mas que não foi suficiente para adquirir uma unidade inteira;

(b.7) O pagamento previsto no item (b.6) acima será realizado em até 10 (dez) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias a contar da expedição do habite-se do Empreendimento, submetida ao regime de patrimônio de afetação, e as demais na mesma data dos meses subsequentes ao vencimento da primeira parcela, e o montante devido será calculado de acordo com o valor médio do metro quadrado das unidades do Empreendimento.

(b.8) Para os fins previstos na Cláusula acima, fica atribuído o valor de R\$ 20.000,00/m² (vinte mil reais por metro quadrado) de área útil privativa, a ser corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

(b.9) Após a escolha da(s) unidade(s) autônoma(s) pelas Partes objeto da permuta em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**, conforme acima definido, As Partes formalizam um aditivo contratual ao presente Contrato, a fim de especificar a(s) unidade(s) que serão objeto de permuta em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**, de modo que, a(s) unidade(s) também deverão ser especificadas na escritura pública de permuta dos terrenos por promessa de entrega de área construída, ou outro instrumento admitido, que atenda a presente negociação, conforme tratado na Cláusula 4ª do presente Contrato.

(b.10) Na hipótese do projeto do Empreendimento a ser aprovado perante a Prefeitura do Município de Balneário Camboriú/SC e demais os órgãos governamentais competentes, resultar em uma exigência expressa dos respectivos órgãos, que implique na obrigatoriedade de redução da área do empreendimento, ora convencionada pelas Partes, estabelecem que as áreas a serem entregues à **SEGUNDA PERMUTANTE** a título de Permuta, conforme descritas acima, também serão reduzidas proporcionalmente.

(b.11) O disposto no item (b.10) acima também será aplicável na hipótese do projeto do Empreendimento ou a construção do Empreendimento serem objeto de questionamentos por parte do Ministério Público que possam vir a resultar em decréscimo da área pretendida para a construção do Empreendimento.

3. DAS ETAPAS E PRAZOS PARA O DESENVOLVIMENTO E CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

Quadro Resumo: o início das obras está previsto para 6 (seis) meses, contados da data do lançamento do Empreendimento. A entrega de obras, que corresponde a conclusão da construção das edificações do Empreendimento e, conseqüentemente, entrega da(s) unidade(s), nas condições deste instrumento, está prevista para até 36 (trinta e seis) meses contados do início das obras do Empreendimento. Os prazos descritos no presente item poderão ser prorrogados por 180 (cento e oitenta) dias, cada. Assim, para fins de resumo das datas tratadas no presente instrumento, segue quadro abaixo:

01.	Aprovação/obtenção do alvará.	Até 31 de agosto de 2024, podendo ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias.
02.	Registro de Incorporação e Lançamento.	6 (seis) meses contados a partir da data de expedição do alvará de construção autorizando o início das obras do Empreendimento, podendo ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias.
03.	Início das Obras.	6 (seis) meses, contados da data do lançamento do Empreendimento, podendo ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias.
04.	Entrega das Obras.	36 (trinta e seis) meses contados do início das obras do Empreendimento, podendo ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias.

3.1. DOS PROJETOS E OBTENÇÃO DE LICENÇAS

3.1.1. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** será responsável pela elaboração, custos e despesas relativas à aprovação do projeto do Empreendimento (“Projeto”) perante a Prefeitura do Município de Balneário Camboriú/SC e demais órgãos governamentais competentes, assim como pela elaboração e aprovação do projeto preventivo contra incêndios, EIV (estudo de impacto de vizinhança), licenças ambientais, licenças de construção, projetos elétricos, hidráulicos e hidrossanitários, estruturais e de sondagem, entre todos os outros complementares que far-se-ão necessários a implementação e regulamentação do Empreendimento, a fim de obter os competentes alvarás e licenças necessários para execução das obras do Empreendimento.

3.1.2. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** assumirá, ainda, toda e qualquer responsabilidade e despesas por processos de unificações de terrenos, desmembramentos, retificações de áreas, entre outros, à medida que se fizerem necessários para a consecução do Empreendimento, isentando a **SEGUNDA PERMUTANTE** de quaisquer responsabilidades desta natureza, exceto quanto à demolição do quiosque indicado na Cláusula 1.6 acima, cuja responsabilidade por qualquer passivo e/ou contingência resultante da irregularidade da referida construção permanece exclusivamente com a **SEGUNDA PERMUTANTE**.

3.1.3. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** terá o prazo convencionado até **31 de agosto de 2024** para obter: **(i)** todas as licenças ambientais, sendo elas: Licença Ambiental Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO); **(ii)** bem como a aprovação do projeto do empreendimento perante a municipalidade, e **(iii)** a obtenção do alvará de construção.

3.1.3.1. Tal prazo poderá ser prorrogado uma única vez pelo período máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, e desde que plenamente e expressamente justificado.

3.1.4. A **SEGUNDA PERMUTANTE** se compromete a envidar seus melhores esforços e cooperar, de boa-fé, com a **PRIMEIRA PERMUTANTE** para aprovação do Projeto na Prefeitura do Município de Balneário Camboriú/SC e demais órgãos competentes, inclusive assinando e/ou apresentando todo e qualquer documento eventualmente requerido, assim como comparecendo a reuniões eventualmente solicitadas.

3.1.5. A **SEGUNDA PERMUTANTE** autoriza desde já a **PRIMEIRA PERMUTANTE** a requerer, em nome próprio, alvará de construção e demais autorizações necessárias perante órgãos públicos e aprovação dos projetos, retificações, unificações nos órgãos competentes, relativos ao empreendimento a ser construído, valendo este contrato como instrumento de mandado para que a **PRIMEIRA PERMUTANTE** represente-a perante as pessoas jurídicas de direito público e privado, bem como órgãos, departamentos, fundações e entidades a eles ligados, tudo no intuito de implementar a execução da obra, comprometendo-se a outorgar procuração com poderes específicos prontamente quando solicitado pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** assegura à **SEGUNDA**

PERMUTANTE que os poderes conferidos no mandato serão exercidos sempre de boa-fé e idoneidade, observados os estritos objetivos traçados no presente Contrato e, ainda, nos limites da lei.

3.2. DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.2.1. Após a aprovação do projeto junto a municipalidade e obtenção do alvará de construção autorizando o início das obras do Empreendimento, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** deverá providenciar o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento, que deverá ser submetida, obrigatoriamente ao regime de patrimônio de afetação, instituído pela Lei nº 10.931/04, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis (“Memorial de Incorporação”), comprometendo-se a concluir todo o processo de registro em **até 180 (cento e oitenta) dias da data da obtenção do alvará de construção**.

3.2.1.1. O prazo supra convencionado poderá ser prorrogado uma única vez e pelo período máximo de 180 (cento e oitenta dias) corridos.

3.3. DO LANÇAMENTO DO EMPREENDIMENTO E INÍCIO DAS OBRAS

3.3.1. Para fins de lançamento do Empreendimento, fica convencionado o mesmo prazo do registro da incorporação imobiliária, isto é, **até a data de 28 de fevereiro de 2025**, de forma concomitante com o registro da incorporação imobiliária, observada a tolerância de postergação estabelecidas neste Contrato.

3.3.2. As obras do Empreendimento serão iniciadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos e contados da sua data de lançamento, prevista, portanto, para agosto de 2025.

3.3.2.1. Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez e pelo período máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos.

3.3.3. A **SEGUNDA PERMUTANTE** poderá, após decorrido o prazo de 120 dias do lançamento oficial do projeto e respeitada a tabela de preços da Incorporadora, vender 01 (uma) unidade de Empreendimento antes da outorga das escrituras das unidades permutadas.

3.4 DO PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E DA ENTREGA DAS UNIDADES

3.4.1 O Empreendimento deverá estar concluído no prazo de até 36 (trinta e seis) meses, contados do início das obras do Empreendimento, prazo este que deverá estar alinhado com os prazos descritos nos itens anteriores, **com tolerância legal de 180 (cento e oitenta) dias no prazo previsto para a conclusão da obra**, sem que isso gere quaisquer direitos a **SEGUNDA PERMUTANTE** requerer indenização por atraso neste período, admitida, ainda, a sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, desde que devidamente comprovados tais casos.

3.4.2 A **PRIMEIRA PERMUTANTE** obriga-se a entregar o Empreendimento construído de acordo com as normas técnicas e com todas as necessárias regulamentações documentais perante a **Municipalidade, o Corpo de Bombeiros, a Receita Federal e o Registro de imóveis competente**, notadamente pela expedição e registro do Alvará de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, e, ainda, da Certidão Negativa de Débitos (CND) expedida pelo INSS, a obrigatória averbação da construção, instituição do condomínio e individualização das matrículas dos apartamentos e vagas de garagem junto ao Registro de Imóveis, tudo isso, **devendo ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da conclusão das obras**.

3.4.3 Após a conclusão das obras, a **SEGUNDA PERMUTANTE** deverá proceder à vistoria da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da Permuta, no prazo impreritável de 15 (quinze) dias contados da solicitação da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, e apresentar suas eventuais reclamações, nos próximos 15

(quinze) dias do ato de vistoria, em relação aos defeitos aparentes ou de fácil constatação, em termo próprio firmado pelas Partes (“Termo de Recebimento e Vistoria”), sob pena de, não o fazendo, dar como aceita(s) tal(is) unidade(s), no estado em que se encontrar(em), ficando a **PRIMEIRA PERMUTANTE** eximida de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, sejam de que natureza forem, salvo por aquelas decorrentes de vícios construtivos, ou decorrentes de garantias conferidas pela Norma Técnica ABNT, Código Civil Brasileiro e demais legislações aplicáveis.

3.4.4 O recebimento pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, da(s) unidade(s) autônoma(s), implicará no reconhecimento de que ela(s) foi(ram) construída(s) e acabada(s) dentro das especificações do Projeto e memorial descritivo do Empreendimento, bem como das disposições aqui previstas.

3.4.5 Após a entrega das chaves da(s) unidade(s) autônoma(s), com a devida expedição do alvará de habite-se pela municipalidade, os impostos, tributos, taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias e demais encargos incidentes, assim como, toda e qualquer outra despesa oriunda da manutenção da(s) unidade(s) imobiliária(s) autônoma(s) pertencentes ser(em) atribuída(s) à **SEGUNDA PERMUTANTE**, serão de sua exclusiva responsabilidade.

4 DA ESCRITURA E IMISSÃO NA POSSE

4.1 Caso superadas as Condições Resolutivas previstas adiante na Cláusula 5ª do presente Contrato, bem como superadas as etapas que antecedem a escrituração, a escritura pública definitiva será outorgada pela **SEGUNDA PERMUTANTE** à **PRIMEIRA PERMUTANTE**, ou para a SPE por ela a ser constituída, nos termos do artigo 467 e seguintes do Código Civil, em até 60 (sessenta) dias corridos e contados da data de recebimento, a ser comprovada mediante Aviso de Recebimento (AR), de notificação pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, a ser enviada pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** noticiando a confirmação do negócio, não computando nesse prazo o período legal estabelecido para registro da respectiva escritura pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.1.1 O atendimento do prazo estabelecido na Cláusula 4.1 acima pressupõe o atendimento, pela: (i) **PRIMEIRA PERMUTANTE** quanto ao fornecimento ao Tabelião de Notas competente de todos os documentos sob sua guarda legalmente exigidos, bem como o pagamento pontual dos tributos, taxas e emolumentos notariais e registrais aplicáveis decorrentes da escrituração, que são de sua exclusiva responsabilidade; e (ii) pela **SEGUNDA PERMUTANTE** quanto ao disposto na Cláusula 4.5 adiante.

4.2 Desde logo, as Partes ajustam que a escritura pública tomará, preferencialmente, a forma de “**escritura pública de permuta por promessa de área a ser construída**” (“Escritura de Permuta”), nos termos e condições estabelecidos neste Contrato, ou, alternativamente, e desde que ocorra a impossibilidade de lavratura da Escritura de Permuta, por exigência expressa do Tabelião de Notas ou do Cartório de Registro de Imóveis competente negando o registro do formato de *permuta por área a ser construída*, poderá, nesse caso, se dar por instrumento firme e de valor jurídico igual ou equivalente à Escritura de Permuta, representado pela escritura pública de compra e venda praticada pelo mercado imobiliário em operações como a presente (“Escritura de Venda e Compra”), sendo nesse caso, o pagamento realizado por meio de uma nota promissória no valor do terreno, ora atribuído o valor de R\$ 4.500,00 m² (quatro mil e quinhentos reais o valor do metro quadrado), emitida pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** e recebida pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, em caráter “*pro soluto*”.

4.3 Para o último caso previsto na Cláusula 4.2. acima, no mesmo ato da Escritura de Venda e Compra e em unidade de ato com a mesma, a nota promissória acima referida será devolvida pela **SEGUNDA PERMUTANTE** à **PRIMEIRA PERMUTANTE**, inutilizada e novada, razão pela qual o valor referente à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) a ser(em) dada(s) em pagamento será objeto de novação, mediante escritura pública de novação e confissão de dívida (“Escritura de Novação e Confissão de Dívida” e, em

conjunto com a Escritura de Venda e Compra, as “Escrituras”), outorgada pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

4.4 Tanto a Escritura de Permuta, quanto as Escrituras a serem lavradas, deverão representar o valor real deste negócio e prever todas as cláusulas e preceitos pertinentes constantes deste Contrato, de modo a garantir e reservar as unidades autônomas destinadas à **SEGUNDA PERMUTANTE**, observado ainda nessa hipótese o quanto disposto na Cláusula 7.2 deste Contrato.

4.5 A **SEGUNDA PERMUTANTE** se compromete a apresentar oportunamente à **PRIMEIRA PERMUTANTE**, às suas custas e expensas, toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo competente Oficial de Registro de Imóveis e respectivo Tabelião de Notas, este último de livre escolha da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, para a lavratura das Escrituras e registro da Escritura de Venda e Compra, devendo priorizar tabelionatos da cidade visando facilitar os atos notariais.

4.5.1. Fica ajustado que, caso a **SEGUNDA PERMUTANTE** se recuse, **injustificadamente**, a outorgar a Escritura de Permuta ou as Escrituras, conforme o caso, quando solicitada pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, no prazo estabelecido na Cláusula 4.1, responderá por uma multa diária de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sem prejuízo de responder ela **SEGUNDA PERMUTANTE** pelas perdas e danos a que der causa. Se referida recusa persistir por mais de 30 (trinta) dias corridos, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** poderá optar entre considerar esse Contrato rescindido de pleno direito ou exercer seu direito de adjudicação compulsória ou exigir o cumprimento da obrigação de fazer da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

4.6 Cada Parte arcará com as despesas de escrituração do imóvel recebido em permuta, isto é, todas as despesas com a escrituração dos Imóveis objeto desta permuta, conforme descritos na Cláusula 1.1 acima do presente Contrato, tais como ITBI, FRJ, emolumentos notariais e registrais, certidões, laudêmio, se houver, correrão por conta exclusiva da **PRIMEIRA PERMUTANTE**. E, todas as despesas de escritura, incluindo ITBI, FRJ, taxas, impostos, emolumentos notariais e registrais, certidões, laudêmio, se houver, **da(s) unidade(s) a ser(em) recebida(s) pela SEGUNDA PERMUTANTE**, a título de permuta definitiva descrita na Cláusula 2.2, alínea “b” do presente Contrato, correrão exclusivamente por conta desta última, **na ocasião do recebimento do imóvel e da Escritura de Permuta ou das Escrituras, conforme melhor instrumento em direito admitido, a ser utilizado pelas Partes para a formalização da presente negociação, perante o ofício competente.**

4.7 A **PRIMEIRA PERMUTANTE** compromete-se a outorgar a escritura definitiva das unidades autônomas permutadas, descritas na Cláusula 2.2 do presente Contrato, em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) corridos, dias contados da conclusão e entrega do empreendimento e das unidades autônomas e do registro do Instrumento de Especificação e Instituição de Condomínio.

4.8 Todos os tributos, taxas e despesas cujo fato gerador ocorrer antes da imissão da **PRIMEIRA PERMUTANTE** na posse direta dos Imóveis deverão estar devidamente quitados na data da lavratura das Escrituras pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, sendo que, eventualmente não estando, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** poderá quitá-los e, a seu critério, cobrando-os da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

4.9 Na data da outorga da Escritura de Permutas ou das Escrituras, conforme o caso, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** será imitada formalmente e de fato na posse dos Imóveis. A imissão na posse dos Imóveis poderá ser antecipada desde que mutualmente acordado pelas Partes.

4.9.1. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 4.9 acima, a **SEGUNDA PERMUTANTE** assegura, desde já, o direito de a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, ou quaisquer terceiros por ela indicados e autorizados pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, ingressar nos Imóveis, em horário comercial, para a realização de estudos, medições e sondagens, devendo a **PRIMEIRA**

PERMUTANTE avisar a **SEGUNDA PERMUTANTE**, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, a fim de que possa haver um representante da **SEGUNDA PERMUTANTE** presente por ocasião da vistoria, se assim a **SEGUNDA PERMUTANTE** desejar.

4.10 Para a lavratura da Escritura de Permuta ou das Escrituras, eventuais débitos de IPTU, taxas, multas, água e esgoto, luz, gás e quaisquer encargos incidentes sobre os Imóveis deverão estar totalmente quitados, assim como eventuais ônus e/ou gravames que incidam ou venham a incidir sobre o Imóveis, deverão estar totalmente quitados e cancelados perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.11 Eventuais débitos de IPTU, taxas, multas, água e esgoto, luz, gás e quaisquer encargos incidentes sobre os Imóveis, quer sejam referentes ao contribuinte atual ou anteriores, poderão, caso a **PRIMEIRA PERMUTANTE** não prefira exigir da **SEGUNDA PERMUTANTE** a quitação, a seu exclusivo critério, ser por ela, **PRIMEIRA PERMUTANTE**, quitados, cobrando-os imediatamente da **SEGUNDA PERMUTANTE**, acrescido de eventual multas e encargos moratórios cobrados pelas autoridades governamentais e concessionárias de serviço público competentes.

4.12 As Partes estabelecem que, a partir da presente data até a data de lavratura da Escritura de Permuta ou das Escrituras, conforme o caso, a **SEGUNDA PERMUTANTE** deverá conduzir as atividades nos Imóveis, substancialmente da mesma maneira como vêm sendo conduzidas até a presente data, não realizando, por iniciativa própria, qualquer mudança que resulte ou possa resultar em qualquer prejuízo aos Imóveis, devendo cumprir tempestivamente todas as obrigações assumidas perante terceiros ou oriundas de contrato, lei ou qualquer outro ato normativo. Adicionalmente, a partir da presente data até a data de lavratura da Escritura de Permuta ou das Escrituras conforme acima definido, exceto se prévia e expressamente autorizado pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, a **SEGUNDA PERMUTANTE** não praticará qualquer dos atos abaixo relacionados:

- (a) celebrar qualquer outro negócio jurídico que tenha por objeto ou que resulte, direta ou indiretamente, na alienação da titularidade, restrição à alienação ou oneração dos Imóveis ou, ainda, negociar quaisquer direitos que detenha sobre os Imóveis ou em decorrência da propriedade sobre estes;
- (b) transacionar ou realizar acordos em qualquer processo ou procedimento administrativo, judicial ou arbitral relacionado aos Imóveis ou que possam afetar os Imóveis;
- (c) envolver-se em operação de fusão, incorporação, transformação, aquisição, cisão ou qualquer outra reorganização da **SEGUNDA PERMUTANTE** que altere a titularidade direta dos Imóveis; e
- (d) executar nenhum tipo de serviço no terreno dos Imóveis (tais como, mas não se limitando, obras de terraplanagem, corte de árvores, ou outras intervenções físicas no terreno).

5 DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

5.1. O negócio previsto neste Contrato está sujeito à superação de todas as condições abaixo definidas (“Condições”), respeitados os prazos estabelecidos neste Contrato para cada condição e de acordo com o disposto abaixo:

- (a) conclusão positiva e satisfatória, a exclusivo critério da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, da auditoria técnica e ambiental dos Imóveis, mediante a disponibilização pela **SEGUNDA PERMUTANTE** de todos os documentos e de eventuais esclarecimentos complementares solicitados pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, no prazo improrrogável e improrrogável de até 90 (noventa) dias corridos, contados da data de assinatura do presente Contrato, a fim de verificar a

existência de passivos ambientais incidentes sobre os Imóveis que possam afetar ou prejudicar o desenvolvimento das atividades pretendidas pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** nos Imóveis;

(b) conclusão, pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, da aquisição dos terrenos lindeiros, objetos das matrículas nº 10.468 e 24.349 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, necessária para fins de implantação e desenvolvimento do Empreendimento (“Terrenos Lindeiros”), no mesmo prazo improrrogável de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do presente Contrato; e

(c) aprovação pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** perante a municipalidade e órgãos competentes do Projeto do Empreendimento, com a devida emissão do alvará de execução, bem como definição das áreas e frações ideais dos Imóveis vinculadas às futuras unidades do Empreendimento, nos prazos previstos na Cláusula Terceira acima;

5.2 Invocada a cláusula resolutiva constante nos itens “a” e/ou “b”, na forma acima expressa, o negócio voltará a sua condição “ad quo”, ou seja, cada Parte ficará adstrita a sua condição atual, sem penalidades de uma contra outra, comprometendo-se as Partes, nesse caso, em assinar o competente instrumento de distrato consensual, estabelecendo-se que nenhuma compensação, indenização ou multa será devida de uma Parte a outra.

5.3 Ocorrendo a situação elencada na alínea “c” de forma documentalmente comprovada e, valendo-se a PRIMEIRA PERMUTANTE da possibilidade de resolver o presente Contrato com base em tal condição, esta fica obrigada a cumprir os requisitos a seguir elencados, sem prejuízo de outros que se tornem necessários para o bom e fiel encerramento deste, a saber:

5.3.1 A PRIMEIRA PERMUTANTE notificará expressamente a **SEGUNDA PERMUTANTE** comprovando de forma plena e documental a impossibilidade de consecução do Projeto em virtude da ocorrência da condicionante estabelecida na alínea “c” *supra*.

5.3.2 A PRIMEIRA PERMUTANTE devolverá à **SEGUNDA PERMUTANTE** todos os direitos de posse e propriedade incidentes sobre os Imóveis, caso eventualmente algum já lhe tenha sido conferido.

5.3.3 As Partes formalizarão o competente instrumento de rescisão contratual, ocasião em que, inclusive, deverão obrigatoriamente ser cancelados todos e quaisquer registros, averbações ou anotações realizados nas matrículas imobiliárias dos Imóveis, como por exemplo, o registro do presente Contrato ou do Memorial de Incorporação, de modo a assegurar que os Imóveis descritos na Cláusula 1.1 deste Contrato fiquem completamente livres e desembaraçados de quaisquer anotações, registros e averbações decorrentes deste negócio, ônus, gravames ou ações, sob total custa e responsabilidade da **PRIMEIRA PERMUTANTE**.

5.3.4 As Partes, ainda, providenciarão de forma concomitante com o instrumento de rescisão contratual, (i) o cancelamento expresso de todas as procurações e poderes que lhe foram conferidos por força deste instrumento, assim como (ii) o cancelamento de projetos e demais licenças solicitadas junto aos órgãos competentes, assumindo nesse caso a **PRIMEIRA PERMUTANTE** as despesas e responsabilidades por tais atos.

5.4 Uma vez cumpridos todos os requisitos da Cláusula 5.3 acima e subitens, a **SEGUNDA PERMUTANTE** realizará a devolução dos valores até então pagos pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, a título de torna financeira, **deduzindo-se desta quantia** o valor de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), pagos pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** nos termos estabelecidos na Cláusula 2.2.(a.1) do presente Contrato.

5.5 A **SEGUNDA PERMUTANTE** restituirá à **PRIMEIRA PERMUTANTE** o saldo remanescente da Torna, na mesma forma que lhe foi pago, isto é, em parcelas trimestrais, iniciando a primeira na data de assinatura do instrumento de rescisão contratual, devendo os valores serem devolvidos com base na mesma correção do IPCA/IBGE desde o seu recebimento pela **SEGUNDA PERMUTANTE**.

5.6 Com relação a Condição constante do item (c) da Cláusula 5.1 do presente Contrato, caso venha a ser constatada a necessidade de retificação administrativa ou judicial da área e/ou das medidas e confrontações dos Imóveis, especialmente em razão da aquisição dos Terrenos Lindeiros, fica desde logo estabelecido que os prazos estipulados neste Contrato serão prorrogados em até 90 (noventa) dias necessários à conclusão do procedimento de retificação de área o qual será conduzido pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, sendo que todos os custos incidentes correrão por conta exclusiva da **PRIMEIRA PERMUTANTE**.

5.7 As Partes declaram que agirão em estrita observância ao princípio da boa-fé, sempre no sentido de buscar a superação das Condições.

5.8 Se comprovado que o não cumprimento de quaisquer dos atos ou procedimentos necessários para a superação de determinada condição foi causado intencionalmente por ação ou omissão de determinada Parte, a Parte inadimplente deverá arcar com multas contratuais e perdas e danos comprovadamente sofridos pela Parte não infratora.

5.9 Para fins das Condições, a **SEGUNDA PERMUTANTE** outorgará a representantes indicados pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**, nesta data, procuração pública ou particular contendo todos os poderes necessários para consultas, estudos e aprovações de projeto, e, ainda, para fins de unificação e desmembramento dos Imóveis ao imóvel confrontante junto a Prefeitura Municipal. A **PRIMEIRA PERMUTANTE** assegura à **SEGUNDA PERMUTANTE** que os poderes conferidos no mandato serão exercidos sempre de boa-fé e idoneidade, observados os estritos objetivos traçados no presente Contrato e, ainda, nos limites da lei.

5.10 O exercício da invocação da cláusula resolutiva somente caberá para em favor da **PRIMEIRA PERMUTANTE** e para os casos referenciados na Cláusula 5.1, alíneas “a”, “b” e “c” e somente poderá ser levada a efeito na forma e dentro dos prazos estabelecidos no presente Contrato. Ultrapassado os prazos convencionados nos respectivos itens e observadas as demais disposições do presente Contrato, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** não poderá mais valer-se deste direito, devendo fazer da presente promessa de permuta o instrumento firme e definitivo das partes.

6 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. As Partes declaram e garantem que:

(a) a celebração do presente Contrato não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos, aos quais as Partes e, no caso da **SEGUNDA PERMUTANTE**, também os antecessores na cadeia dominial dos Imóveis;

(b) possuem poderes e capacidade legal para celebrar o presente Contrato e para cumprir as obrigações dele decorrentes, constituindo-se este instrumento uma obrigação válida e legal para ambas as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos;

(c) não estão proibidas: (i) de celebrar este Contrato; e/ou (ii) de obedecer e executar as obrigações constantes deste Contrato, por nenhuma lei, acordo de vontades, contrato, obrigação, por qualquer decisão judicial, ordem ou decreto de autoridade governamental;

(d) nenhum consentimento, dispensa de consentimento, aprovação, autorização, arquivamento, registro, cadastro ou informação, além daqueles dispostos neste Contrato, precisa ser: (i) realizado; ou (ii) prestado por qualquer autoridade governamental ou qualquer outra entidade ou pessoa, ou, ainda, (iii) obtido ou conferido pelas Partes em relação à celebração e/ou execução deste Contrato, ou cumprimento das obrigações nele consubstanciadas;

(e) as Partes, seus representantes legais, funcionários, sócios, prepostos, prestadores de serviços, consultores, assessores e/ou agentes, nunca pagou, ofereceu, autorizou e/ou prometeu, direta ou indiretamente, qualquer quantia, bens de valor ou vantagem indevida a qualquer pessoa que seja um oficial, agente, funcionário ou representante de qualquer governo, nacional ou estrangeiro, ou de suas agências e organismos nacionais ou internacionais, ou a qualquer partido político, candidato ou ocupante de cargo público ou a escritórios de partidos políticos, ou a qualquer outra pessoa, não sabendo ou tendo razões para acreditar que toda ou qualquer parte da quantia, bens de valor ou vantagem indevida serão oferecidos, dados ou prometidos com a finalidade de obter ou manter um tratamento favorável indevido para os negócios das Partes, em violação às leis que versam sobre crimes e práticas de corrupção e contra a administração pública, em especial a Lei 12.846/2013; e

(f) são empresas devidamente constituídas e validamente existentes e em situação regular de acordo com as leis de sua jurisdição de constituição, com todos os poderes e autoridade societária para conduzir seus negócios como atualmente conduzidos e para deter seus ativos e bens, conforme atualmente detidos, de modo que possuem todos os poderes societários e autorizações para celebrar este Contrato e qualquer aditamento, retificação ou ratificação deste instrumento, e praticar todas e quaisquer ações e cumprir todas as obrigações nos termos deste e desses instrumentos.

6.2 Ainda, a **SEGUNDA PERMUTANTE** presta à **PRIMEIRA PERMUTANTE** as seguintes declarações e garantias, as quais deverão ser válidas e eficazes ainda na data de outorga da Escritura de Venda e Compra:

(a) os Imóveis não pertencem a quaisquer distritos industriais nem possuem origem em domínio público, de modo que encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reais ou pessoais, gravames, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, disputas possessórias e/ou dominiais, passivos cíveis, fiscais, trabalhistas, ambientais e urbanísticos, litígios, dívidas, pessoas e coisas, locações, arrendamentos, comodatos e/ou terceiros ocupantes, desconhece direitos minerários, a qualquer título, total ou parcialmente, bem como inexistem, sob responsabilidade civil e criminal, quaisquer débitos ou contas de consumo de serviços públicos em aberto, ações reais e pessoais reipersecutórias e/ou notificações judiciais e/ou extrajudiciais, relativas aos Imóveis ou de outros ônus reais sobre eles incidentes;

(b) desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis;

(c) desconhece a existência de materiais perigosos no solo dos Imóveis, assim compreendidos quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, amianto ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do Brasil e que impeçam ou atrapalhem a execução do Empreendimento;

(d) desconhece a existência nos Imóveis de quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, direito de construção, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

- (e) não existem ações, processos, procedimentos ou reclamações, afetando os Imóveis e os direitos a eles relativos, ou afetando a **SEGUNDA PERMUTANTE** de modo a comprometer o cumprimento de qualquer das obrigações previstas neste Contrato, de propositura iminente, pendente ou em curso perante qualquer autoridade governamental e judiciária, inexistindo, ainda, quaisquer processos de servidão ou demarcação de terras, direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;
- (f) desconhece a existência de processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, os Imóveis, e que esses não se localizam em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
- (g) não existem invasões, turbações, interditos e reclamações de posse sobre os Imóveis, não existindo nesta data qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja ocupando ou demandando judicialmente a posse, mesmo que parcial, direta ou indireta dos Imóveis;
- (h) desconhece a existência de qualquer passivo de natureza socioambiental nos Imóveis, inclusive mas não apenas relacionados à existência de contaminação do solo e/ou águas subterrâneas ou superficiais, supressão irregular de vegetação, tendo a **SEGUNDA PERMUTANTE** respeitado as normas ambientais, sanitárias e urbanísticas atualmente aplicáveis, respondendo a **SEGUNDA PERMUTANTE** perante a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, caso esta venha a ser demandada em data posterior à assinatura do presente Contrato em relação a qualquer prejuízo causado pela **SEGUNDA PERMUTANTE** em data anterior;
- (i) exceto pela de Área de Preservação Permanente e Unidade de Conservação existentes nos Imóveis, que é de pleno e inequívoco conhecimento da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, desconhece a existência de limitações de natureza ambiental, histórico-cultural ou social dos direitos de propriedade relativos aos Imóveis, não tendo recebido nenhuma comunicação por escrito ou tido conhecimento da propositura de nenhum dos procedimentos ora contemplados, desconhecendo ainda a existência de sítios arqueológicos, processos de demarcação de terras indígenas ou quilombolas, nos Imóveis ou seu entorno, ou adoção por autoridade governamental quanto a qualquer plano ou realização de qualquer estudo, inclusive relacionado: (i) à instalação de utilidades públicas; e/ou (ii) ao alargamento, alinhamento ou modificação das vias de acesso e próximas aos Imóveis;
- (i) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra ela **SEGUNDA PERMUTANTE** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente negócio;
- (j) o negócio consubstanciado neste Contrato não afetará sua solvabilidade ou a sua capacidade de cumprir com qualquer de suas obrigações de natureza societária, comercial, civil, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar e ambiental, de modo que possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores e obrigações constituídas ou propostas contra si e que possam vir a afetar os Imóveis, sendo que a alienação dos Imóveis objeto do presente Contrato não modificará essa situação;
- (k) os Imóveis encontram-se totalmente quites com relação a: (i) lançamentos de débitos fiscais; e (ii) lançamentos de débitos referentes a tarifas ou preços cobrados por concessionários de serviços públicos, não havendo, portanto, quaisquer fatos que indiquem ou permitam supor a existência de quaisquer débitos ou tributos em aberto incidentes até o presente momento, ainda que não lançados, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis e/ou os direitos a eles relativos;

(l) desconhece a existência de: (i) acidentes ou incidentes ambientais (ex. vazamentos pontuais de óleo, etc.) que tenham ocorrido nos Imóveis ou seu entorno; e (ii) processos administrativos, procedimentos preparatórios/inquéritos civis ou criminais ou processos judiciais ambientais sobre os Imóveis e/ou a **SEGUNDA PERMUTANTE**;

(m) na qualidade de proprietária dos Imóveis, jamais recebeu comunicações em geral emitidas por órgãos de controle, ONGs ou pela população (ex. autos de inspeção e de infração, intimações, requisições, reclamações, etc.); e não tem conhecimento se foi desenvolvida qualquer atividade relevante nos Imóveis que tivesse sistema de gerenciamento ambiental implantado, e eventual certificação, tal como ISO 14001; e

(n) prestou à **PRIMEIRA PERMUTANTE** todas as informações **que eram de seu conhecimento a respeito dos Imóveis e sua própria situação jurídica**, e é responsável e responderá perante a **PRIMEIRA PERMUTANTE** pela eventual existência de passivo ou contingência de qualquer natureza que possa comprometer os direitos sobre os Imóveis, verificados a qualquer momento, cabendo a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, contudo, fazer todas as certificações que julgar necessárias, durante o período de 90 (noventa) dias, pactuado para o *due diligence*, conforme disposto na cláusula 5.1, alínea “a” do presente Contrato, que não isentará a responsabilidade da **SEGUNDA PERMUTANTE** no caso de ação, omissão, dolo ou má-fé no que tange às declarações previstas no presente Contrato.

6.3 As Partes são e serão responsáveis pelas declarações neste Contrato, especialmente as contidas nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima.

7 DA GARANTIA

7.1. Até a outorga das Escrituras para a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, a **SEGUNDA PERMUTANTE** permanecerá como legítima detentora dos Imóveis, observado as disposições previstas no presente Contrato.

7.2. As Partes acordam que, na hipótese de lavratura da Escritura de Venda e Compra e da Escritura Novação e Confissão de Dívida, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** outorgará à **SEGUNDA PERMUTANTE** garantia hipotecária correspondente a(s) fração(ões) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) a serem recebidas pela **SEGUNDA PERMUTANTE** a título de Permuta. Desta forma, a **PRIMEIRA PERMUTANTE** se compromete a envidar melhores esforços para que sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da Permuta não sejam constituídas garantias reais em favor de terceiro agente financeiro.

7.2.1. Não obstante, a **SEGUNDA PERMUTANTE** tem ciência e concorda expressamente que o Empreendimento poderá, a exclusivo critério da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, ser construído com recursos decorrentes de financiamento imobiliário, a ser contratado perante instituições financeiras que operam com essa forma de recursos, sendo que, na hipótese do agente financeiro exigir que sejam constituídas garantias reais sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da Permuta, a garantia hipotecária indicada na Cláusula 7.2 deverá ser cancelada e substituída por uma modalidade de seguro garantia no valor correspondente a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por metro quadrado da Área Remanescente dos Imóveis, no montante total de R\$ 16.591.500,00 (dezesesseis milhões, quinhentos e noventa e um mil e quinhentos reais) devidamente corrigido pelo IPCA/IBGE contado da data de assinatura do Contrato até a data de emissão da apólice do seguro, que será providenciado exclusivamente pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

7.2.2. A recusa de qualquer uma das Partes em realizar a constituição e o cancelamento das garantias estabelecidas nas Cláusulas 7.2 e 7.2.1 acima resultara na aplicação das penalidades estabelecidas na Cláusula 9ª do presente Contrato, sem prejuízo das eventuais perdas e danos decorrentes.

7.3. A **INTERVENIENTE ANUENTE** comparece neste ato na qualidade de garantidora / fiadora solidária das obrigações da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, inclusive, todos os acessórios e encargos da dívida principal. Neste ato e data, nomeiam-se mandantes e reciprocamente mandatários em caráter irrevogável e irratável conferindo entre si, uns aos outros, os poderes necessários para que qualquer um represente o(s) outro(s), especialmente para receber notificação, intimação, interpelação, citação e representar uns aos outros em juízo ou fora dele.

7.4. A **INTERVENIENTE ANUENTE**, declara que no caso de cessão do presente Contrato por parte da **PRIMEIRA PERMUTANTE** para terceiros, permanecerá vigente a presente garantia, respondendo solidariamente pelas obrigações assumidas neste Contrato perante a **SEGUNDA PERMUTANTE**, até a efetiva entrega das unidades.

7.4.1. Esclarecem as partes que, a cessão de direitos do presente Contrato somente poderá ser realizada desde que com expressa concordância da **SEGUNDA PERMUTANTE**, sob pena de constituição de grave infração contratual, inclusive rescisão contratual, com aplicação das penalidades previstas neste Contrato, sem prejuízo de demais penalidades previstas na legislação aplicável, especialmente, perdas e danos causados a **SEGUNDA PERMUTANTE**.

8 DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

8.1 Todas as despesas referentes a serviços e obras de construção do Empreendimento, tais como: compra de materiais necessários a obra, contratação de mão-de-obra geral ou especializada, emolumentos, alvarás, habite-se, registros, averbações, encargos fiscais, previdenciárias e trabalhistas, indenizações a terceiros por danos causados no curso da construção, multas que venham a ser aplicadas por infrações de leis ou regulamentos e qualquer outros custos ou despesas necessária à construção e seus acabamentos, inclusive calçadas, ajardinamentos, muros, e outros do mesmo gênero, bem como encargos fiscais/ sociais e trabalhistas incidentes sobre mão de obra direta ou indireta que será utilizada na construção, despesas com legislação, inclusive com a obtenção de Certidão Negativa de Débitos a ser expedida pelo INSS, Habite-se Municipal, Saúde e Bombeiros e elaboração da minuta do condomínio correrão por conta exclusiva da **PRIMEIRA PERMUTANTE**.

8.1.1 A **PRIMEIRA PERMUTANTE** deverá empregar mão-de-obra e materiais de boa qualidade, com pessoal técnico qualificado e compatível com o alto nível do Projeto do Empreendimento, respondendo exclusivamente e amplamente pelos serviços terceirizados, não podendo em hipótese alguma se isentar de responsabilidades desta natureza.

8.2 Fica desde já estabelecido que Empreendimento a ser construído pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** será de alto padrão construtivo e de acabamentos, com conceito de resort super luxo, e a área social será entregue finamente mobiliada, equipada e decorada, sem quaisquer custos a **SEGUNDA PERMUTANTE**.

8.3 As unidades que couberem a **SEGUNDA PERMUTANTE** deverão ser entregues livres e desembaraçadas de quaisquer dívidas, ônus legais, gravames judiciais ou extrajudiciais, regularmente inscritas e individualizadas no registro de imóveis competente, com “HABITE-SE” e regularizadas junto ao INSS, aptas para serem escrituradas e registradas em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**.

8.4 É reconhecido a **SEGUNDA PERMUTANTE** o direito a modificações e substituições de materiais na(s) unidade(s) privativa(s) que será(ão) recebidas em permuta, desde que não afetem de

qualquer forma a estrutura, a fachada e as áreas de uso comum do Empreendimento, sendo de exclusiva responsabilidade da **SEGUNDA PERMUTANTE** todo e qualquer custo relacionado a tais atividades, as quais deverão ser previamente aprovadas pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** mediante prazo por este estipulado, de modo a não impactar no cronograma físico das obras do Empreendimento.

8.5 A construção do Empreendimento será executada em estrita obediência às disposições do projeto aprovado pelos órgãos competentes, memorial descritivo e especificações que instruem o processo de incorporação depositado no registro imobiliário competente, ficando permitido a **PRIMEIRA PERMUTANTE**, todavia, introduzir as alterações exigidas pelos poderes públicos ou justificadas por entidades técnicas, visando comodidade de uso ou adequações às causas supervenientes, ou ainda, decorrentes da escassez ou falta de materiais de construção inicialmente previstos. Tais modificações, entretanto, não poderão implicar na redução da área ou na modificação do padrão de qualidade do edifício ou unidade(s) condominial(ais), objeto deste ajuste.

9 DAS PENALIDADES E RESOLUÇÃO CONTRATUAL

9.1 Este Contrato poderá ser resolvido de pleno direito pela Parte lesada nas seguintes hipóteses:

- a) for constatada falsidade de qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato que comprometa a validade ou a segurança jurídica da aquisição dos Imóveis e/ou da entrega da permuta em área construída;
- b) em caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste Contrato, incluindo as Condições, e uma vez notificada a outra Parte e não sanado o inadimplemento no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da data da notificação enviada pela outra Parte; ou
- c) em caso de recuperação judicial, falência ou extinção de qualquer uma das Partes.

9.2 A Parte que der causa à resolução contratual, estará sujeita ao pagamento de multa contratual de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor total do Contrato (conforme estabelecido na Cláusula 10.1 deste Contrato), atualizado pelo INCC/FGV, além de ficar obrigada pelo ressarcimento de todas as perdas e danos sofridos pela parte prejudicada, e dos honorários do advogado da parte prejudicada, inclusive, sucumbências, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor devido e não pago, e despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes.

9.3. O não pagamento ou a não devolução de quaisquer das parcelas relacionadas a torna financeira, nas datas aprazadas, ensejará a aplicação da multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e não pago, acrescido de juros de mora 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo IPCA/IBGE, a ser paga pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE** ou no segundo caso a ser devolvida pela **SEGUNDA PERMUTANTE** à **PRIMEIRA PERMUTANTE**, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

9.4 A não entrega dos imóveis descritos na Cláusula 2.2 pela **PRIMEIRA PERMUTANTE** em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**, de acordo com as normativas estabelecidas para a construção e no prazo convencionado na Cláusula 3ª do presente Contrato, sujeitará a **PRIMEIRA PERMUTANTE** ao pagamento do valor igual a 1% (um por cento) do valor comercial incidente por cada unidade autônoma não entregue, mensalmente, até a data da efetiva entrega das chaves de cada unidade autônoma, valor ao qual limitado a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). **Essa multa não poderá ser cumulada com a multa exclusiva para o caso de resolução do contrato.**

9.5 A multa estabelecida na cláusula 9.4 supra, se aplicará, ainda, pela falta de regularização documental das unidades autônomas destinadas a **SEGUNDA PERMUTANTE**, isto é, a não entrega das unidades com habite-se, instituição de condomínio, individualização de matrículas, regulamentadas junto a INSS, aptas para serem escrituradas em favor da **SEGUNDA PERMUTANTE**, no prazo convencionado na cláusula 3.4.2.

9.6 As penalidades previstas nesta cláusula são autônomas e não excluem qualquer outra cláusula disposta no presente instrumento e na legislação civil brasileira, especialmente, a apuração de perdas e danos sofridos pela parte prejudicada.

10 DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 As Partes atribuem ao presente negócio imobiliário representado pela *promessa de permuta por área a ser construída* e, consequentemente ao presente Contrato, **o valor comercial de R\$ 20.000,00 m2 (vinte mil reais por metro quadrado) sobre a área mínima a ser construída correspondente a 1.419,49m²**. Tal valor, inclusive servirá como base para eventual cálculo de aplicação de multa contratual em caso de resolução deste Contrato, ressalvado o quanto disposto nas Cláusulas 2.2, itens “b.10” e “b.11” do presente Contrato.

10.2 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo pelas condições de resolução previstas neste instrumento, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, renunciando as Partes, expressamente, ao direito de arrependimento, prevista no artigo 420 do Código Civil, obrigando-se as Partes a fazer desta promessa de Permuta definitiva, entregando com a plena quitação das obrigações aqui previstas, reconhecendo-a, a todo e qualquer tempo, como boa, firme e valiosa.

10.3 As Partes expressamente requerem e autorizam ao Sr. Oficial do competente Ofício de Registro de Imóveis a proceder a todos os atos que se façam necessários ao registro do presente Contrato, cujos custos serão de responsabilidade exclusiva da **PRIMEIRA PERMUTANTE**, obrigando-se a **SEGUNDA PERMUTANTE**, ainda, a assinar todos os documentos, inclusive aditivos contratuais e apresentar todos os documentos e informações exigidos, bem como a tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro, observado o disposto neste Contrato.

10.3.1 As Partes requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrais possíveis decorrentes do presente Contrato e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrais possíveis, independentemente de requerimento expreso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

10.4 Declaram as Partes que o presente negócio jurídico não foi intermediado por corretor de imóveis.

10.5 Exceto com relação às hipóteses expressamente previstas neste Contrato, os prazos fixados neste Contrato, somente poderão ser prorrogados mediante ajuste por escrito entre as Partes.

10.6 O presente Contrato não constitui qualquer espécie de acordo operacional, *joint-venture* ou associação entre as Partes, sendo certo que: (a) as Partes são entidades totalmente independentes entre si; e (b) nenhuma disposição deste Contrato deverá ser interpretada no sentido de criar qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes e seus representantes.

10.7 As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

10.8 A tolerância ao descumprimento, ainda que reiterado, por qualquer Parte, das disposições contidas neste Contrato, não deverá ser interpretada pela outra Parte como renúncia ou novação, podendo as Partes a qualquer tempo exercer seus direitos ou exigir o cumprimento integral das obrigações aqui estabelecidas.

10.9 Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida, inexecutável, nula ou sem efeito por qualquer órgão administrativo ou judicial competente, ou se, por força da legislação aplicável, qualquer disposição se tornar inválida, inexecutável, nula ou sem efeito, as demais disposições permanecerão válidas, em pleno vigor e efeito, e as Partes deverão substituir a disposição inválida, inexecutável ou nula por outra válida e executável que corresponda, tanto quanto possível, ao espírito e objetivo da disposição substituída.

10.10 Exceto quando expressamente ressalvado, este Contrato, uma vez firmado entre as Partes, constituirá compromisso irrevogável, irrevogável, incondicional e final entre as Partes, substituindo todos os entendimentos, compromissos, propostas, acordos, cartas ou correspondências anteriores relacionadas ao objeto deste Contrato, que ficam sem valor e efeito a partir da assinatura do presente contrato.

10.11 Este Contrato não poderá ser modificado, salvo mediante Contrato escrito e assinado por todas as Partes.

10.12 As Partes não poderão ceder a respectiva posição contratual, total ou parcialmente, a quaisquer terceiros, mesmo que do mesmo grupo econômico, nem qualquer de seus direitos ou obrigações oriundas deste Contrato, sem o consentimento prévio e por escrito da outra Parte, ressalvado o direito da **PRIMEIRA PERMUTANTE** de ceder o presente Contrato para uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, do mesmo grupo econômico, nesse caso ficando a **INTERVENIENTE ANUENTE** como garantidora/fiadora solidária de todas as obrigações.

10.13 Ressalvada a possibilidade de quitação que poderá ser outorgada pelas Partes, todas as disposições deste Contrato cujos termos, condições ou obrigações não tenham sido ou não possam ser totalmente cumpridos antes da rescisão ou término do presente Contrato, por qualquer motivo, sobreviverão à rescisão ou ao término do Contrato, juntamente com todas as definições utilizadas nessas disposições.

10.14 Sem prejuízo de outros recursos detidos pelas Partes, as disposições e obrigações assumidas neste Contrato comportam execução específica nos termos da Lei aplicável. Para este fim, as Partes reconhecem que este Contrato, devidamente assinado por duas testemunhas, constitui um instrumento de execução extrajudicial para todos os fins da Lei aplicável.

10.15 Toda e qualquer notificação decorrente e relacionada a este Contrato deverá ser efetuada por escrito, mediante as seguintes alternativas: (i) ou enviada através de correspondência registrada com Aviso de Recebimento (sendo, nesse caso, considerada recebida na data certificada pelos Correios) aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato; ou (ii) enviada através de e-mail com confirmação de leitura e com o conteúdo da notificação em documento *Pdf* assinado com o suporte de certificado eletrônico.

Para a **PRIMEIRA PERMUTANTE**:

At. Sr. Alfredo Gulin Neto

Endereço: Rua Paulo Gorski, nº 231, Ecoville, Curitiba/PR.

E-mail: alfredo.neto@ag7.com

Para a **SEGUNDA PERMUTANTE**:

At. José Maurício Girolamo

Endereço: Rua Nova Fraiburgo, nº 384, bairro Petrópolis, CEP:89010-29, Blumenau, SC

E-mail: mauriciovendas@terra.com.br

10.16 As comunicações enviadas por correio serão consideradas entregues na data em que forem recebidas, nos termos do aviso de recebimento. As comunicações enviadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data da confirmação de entrega.

10.16.1 Qualquer das Partes poderá alterar seu endereço para entrega de comunicações mediante a transmissão de comunicação por escrito à outra Parte com, no mínimo, 5

(cinco) dias corridos de antecedência da data em que a referida alteração passará a produzir efeitos, sob pena das comunicações serem enviadas nos endereços constantes na Cláusula 8.11 acima.

10.17 As Partes obrigam-se a manter e fazer com que seja mantido, enquanto permanecer em vigor o presente Contrato, sigilo e a mais estrita confidencialidade de todas as informações e documentos técnicos trocados entre si para a celebração presente negócio, não os revelando a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

10.17.1 Não constituirá violação ao dever de confidencialidade assumido pelas Partes a divulgação, por qualquer das Partes, das referidas informações na medida em que tal divulgação: (i) seja exigida por lei ou qualquer tribunal, autoridade governamental ou reguladora competente, ou necessário para a realização de negócios pelas Partes no exercício legítimo de suas atribuições e desde que a parte divulgadora dê aviso imediato à outra parte de tal divulgação obrigatória, e, se assim for solicitada por qualquer outra parte, envide os melhores esforços para se opor à divulgação solicitada, conforme adequado às circunstâncias; ou (ii) seja necessária para a efetiva execução do presente Contrato; ou (iii) seja em decorrência do registro deste Contrato nas matrículas dos Imóveis.

10.17.2 Na hipótese de quebra dos deveres de sigilo e confidencialidade estipulados neste Contrato, a parte infrigente incorrerá no pagamento de eventuais perdas e danos dela decorrentes e/ou demais cominações legais.

10.18 As Partes se obrigam, sob as penas previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente a Legislação Brasileira Anticorrupção, compreendendo a Lei Federal n.º 12.846/2013 e decretos e leis que a regulamentem – em conjunto “Lei Anticorrupção”, e outras leis que tratem de assuntos correlatos, tais que o Código Penal Brasileiro, a Lei Federal n.º 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), Lei Federal n.º 8.666/1993 (“Lei de Licitações”), a Lei Federal n.º 9.613/1998 (“Lei de Lavagem”) e a Lei Federal n.º 12.529/2011 (“Lei do CADE”), bem como os códigos de ética de cada âmbito da administração pública com quem entra em contato para fins de contratos públicos, regulação, lobby e afins.

10.19 As Partes declaram e garantem por si, seus sócios, administradores, diretores, funcionários, colaboradores, subcontratados, representantes e agentes (doravante denominados simplesmente “Representantes”) que estão em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), bem como com as demais legislações aplicáveis ao tema, e que, por esta razão, confere aos dados pessoais simples e sensíveis aos quais tenha acesso, pertencentes aos seus Representantes, parceiros, clientes e Terceiros, o devido tratamento de confidencialidade, gestão, armazenamento e descarte de dados, dispondo cada uma das Partes, ainda, de sistemas de segurança cibernética para a proteção dos dados armazenados digitalmente por si e seus Representantes no exercício de suas atividades, bem como de um código de conduta interna com a indicação das melhores práticas a serem adotadas pelas Partes e por seus Representantes em relação ao armazenamento, utilização e proteção dos dados pessoais acessados.

10.20 As Partes declaram e garantem, ainda, que todo e qualquer dado pessoal ao qual tenham acesso em razão da execução deste Contrato, está suportado por uma base legal de tratamento ou teve sua coleta, processamento e utilização autorizados por seus portadores, de modo que a finalidade de seu armazenamento foi previamente e expressamente a eles informada de forma clara e objetiva.

10.20.1 As Partes reconhecem que, no contexto da relação negociada neste instrumento, as Partes poderão ter acesso a uma série de direitos de propriedade intelectual da outra Parte, cujo uso será autorizado estritamente para permitir o desenvolvimento do objeto deste Contrato. As Partes reservam-se todos os seus direitos de propriedade intelectual

existentes até a data deste Contrato, sendo certo que nenhuma licença ou cessão, expressa ou implícita, sobre os direitos de propriedade intelectual de cada Parte é concedida de uma Parte à outra. Quaisquer autorizações ou licenças para uso dos direitos de propriedade intelectual de forma diversa da prevista neste Contrato devem necessariamente ser concedidas de forma expressa e por escrito, em instrumento específico.

10.20.2 As Partes acordam que eventuais direitos de propriedade intelectual desenvolvidos no contexto da relação negociada neste Contrato e relacionados ao Empreendimento, inclusive o projeto para aprovação a ser protocolado em nome da **SEGUNDA PERMUTANTE** e posteriores alterações, pertencerão exclusivamente à **PRIMEIRA PERMUTANTE**, inclusive no caso de resolução do presente Contrato.

10.20.3 Para fins deste Contrato, “Propriedade Intelectual” significa as invenções, patentes, desenhos ou modelos registrados, marcas (inclusive “Hotel Parador Estaleiro” ou simplesmente “Parador” ou outro a ser definido pela **PRIMEIRA PERMUTANTE**), marcas de serviço, nomes de domínio, nomes de comércio e negócios (incluindo internet e endereços de e-mail), aplicações para qualquer um dos anteriores, direitos autorais, projetos não registrados, segredos industriais, informações confidenciais, direitos de know-how, programas de computador, sistema de tecnologia da informação, softwares, e qualquer implementação em softwares, incluindo algoritmos, informações confidenciais, especificações, modelos e metodologias, códigos fonte ou outros códigos, manuais e materiais de treinamento, bem como suas traduções, compilações, ajustes, adaptações e trabalhos derivados, banco de dados, incluindo todas as extensões e atualizações, bem como a correta atribuição de cada um deles e aplicações para qualquer um deles, e qualquer direito ou forma de proteção de natureza similar e com efeito equivalente ou similar a qualquer um dos itens mencionados.

10.21 As Partes, neste ato, reconhecem que o presente Contrato, bem como eventuais futuros aditamentos, poderão ser assinados de forma digital ou eletrônica, por meio de plataformas virtuais de assinaturas e/ou certificados digitais e *itokens*, padrão ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2/01, reconhecendo, ainda, que o presente instrumento é título executivo extrajudicial.

11. DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

11.1 Qualquer controvérsia, litígio, questão, dúvida ou divergência de qualquer natureza relacionado direta ou indiretamente a este Contrato, inclusive quanto à sua existência, validade, eficácia, execução ou extinção (“Conflito”), envolvendo qualquer das Partes (“Partes Envolvidas”) será resolvido por meio de arbitragem, a ser conduzida perante e administrada pela Corte Catarinense de Mediação e Arbitragem (“Câmara”).

11.1.1. A arbitragem será realizada de acordo com as normas procedimentais da Câmara em vigor no momento do pedido de instauração da arbitragem (“Regulamento”), com exceção das alterações aqui previstas.

11.1.2. A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros (“Tribunal Arbitral”). Cada Parte Envolvida indicará um árbitro, na forma do Regulamento. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes Envolvidas, na forma do Regulamento. Havendo mais de um requerente, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro; havendo mais de um requerido, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro.

11.1.3. Quaisquer omissões, recusas, litígios, dúvidas e faltas de acordo quanto à indicação dos árbitros pelas Partes Envolvidas ou à escolha do terceiro árbitro serão dirimidos pela Câmara de acordo com o Regulamento. Os procedimentos previstos na presente Cláusula também se aplicarão aos casos de substituição de árbitro.

11.1.4. A arbitragem terá sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades.

11.1.5. A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

11.1.6. A arbitragem será de direito. A lei brasileira será aplicável à cláusula de arbitragem. O Tribunal Arbitral deverá julgar o mérito do Conflito de acordo com a lei brasileira aplicável e não deverá julgar por equidade.

11.1.7. A arbitragem será sigilosa. As Partes comprometem-se a não divulgar (e a não permitir a divulgação de) quaisquer informações de que tomem conhecimento e quaisquer documentos apresentados na arbitragem, que não sejam, de outra forma, de domínio público, quaisquer provas e materiais produzidos na arbitragem e quaisquer decisões proferidas na arbitragem, salvo se e na medida em que (i) o dever de divulgar essas informações decorrer da lei; (ii) a revelação dessas informações for requerida por uma autoridade governamental ou determinada pelo Poder Judiciário; (iii) essas informações tornarem-se públicas por qualquer outro meio não relacionado à revelação pelas Partes ou por suas afiliadas; ou (iv) a divulgação dessas informações for necessária para que uma das Partes recorra ao Poder Judiciário nas hipóteses previstas na Lei n. 9.307/96 (“Lei de Arbitragem”). Toda e qualquer controvérsia relacionada à obrigação de confidencialidade será dirimida pelo Tribunal Arbitral de forma final e vinculante.

11.1.8. Cada Parte Envolvida arcará com os custos e as despesas a que der causa no decorrer da arbitragem e as Partes Envolvidas ratearão em partes iguais os custos e as despesas cuja causa não puder ser atribuída a uma delas. Na sentença arbitral, o Tribunal Arbitral alocará entre as Partes Envolvidas, na proporção em que suas pretensões não forem acolhidas, o pagamento e o reembolso (a) das taxas e demais valores devidos, pagos ou reembolsados à Câmara, (b) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos árbitros, (c) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos peritos, tradutores, intérpretes, estenotipistas e outros auxiliares eventualmente designados pelo Tribunal Arbitral, e (d) honorários advocatícios de sucumbência em favor da Parte Envolvida vencedora.

11.1.9. As decisões da arbitragem serão finais e definitivas, não se exigindo homologação judicial nem cabendo qualquer recurso contra as mesmas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos ao Tribunal Arbitral previstos na forma da lei e do Regulamento.

11.1.10. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário tutelas de urgência (cautelares ou antecipadas), sendo certo que o eventual requerimento de tutelas de urgência (cautelares ou antecipadas) ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral. Uma vez constituído, o Tribunal Arbitral poderá rever, manter ou revogar as medidas concedidas pelo Poder Judiciário.

11.1.11. Para (a) as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral, (b) eventual ação anulatória fundada no Artigo 32 da Lei de Arbitragem, e (c) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica

eleito o Foro da Comarca de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

11.1.12. Para (a) as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral, (b) eventual ação anulatória fundada no Artigo 32 da Lei de Arbitragem, e (c) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 1 (uma) via eletrônica, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

Balneário Camboriú, 28 de setembro de 2022.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco
Página de assinaturas a seguir)*

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Terreno por Área a ser Construída no Local, com Torna e Outras Avenças celebrado entre AG7 Santa Catarina Ltda e HTG Consultoria Ltda.

PRIMEIRA PERMUTANTE:

DocuSigned by:

175CA30F04C14D1...

DocuSigned by:

F2A50316D1B34BA...

AG7 SANTA CATARINA LTDA.
Por: Alfredo Gulin Neto e Andressa Seixas Gulin

SEGUNDA PERMUTANTE:

DocuSigned by:

586DB79FE28C4BE...

DocuSigned by:

9285698A13704C1...

DocuSigned by:

E4D277321A2A428...

HTG CONSULTORIA LTDA.
Por: Tiago Girolamo, Liane Girolamo e José Maurício Girolamo

INTERVENIENTE ANUENTE:

DocuSigned by:

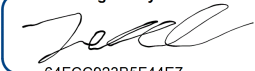
175CA30E04C14D1...

DocuSigned by:

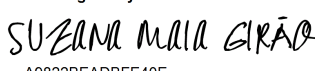
F2A50316D1B34BA...

AG7 PARTNERS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S/A
Por: Alfredo Gulin Neto e Andressa Seixas Gulin

TESTEMUNHAS:

1. DocuSigned by:

64ECC923B5E44E7...

Nome: Jeferson Andrei Cherobin
RG: 13257620
CPF: 046.600.919-45

2. DocuSigned by:

A9822BEADBFE40E...

Nome: Suzana Maia Girão
RG: 1697785
CPF: 011.564.834-84