

ANEXO 06

DOCUMENTAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DO JUÍZO DE GUARAPARI DA COMARCA DA CAPITAL

TAINÉ GUILHERME DE MORENO
Av. Carlos Santana, 180 - Centro - Guarapari - ES
CNPJ: 082.871.807-59
e-mail: falecom@rgiguarapari.com.br



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - RGI RECIBO Nº 133843

Recebi de MMP TRES PARTICIPAÇÕES a importância de R\$29,68 (VINTE E NOVE REAIS, SESENTA E OITO CENTAVOS), conforme discriminado abaixo:

RECIBO DOS EMOLUMENTOS DOS SERVIÇOS

Pedido nº 210795 Recepcionado em: 28/05/2024 Emitida em: 14/06/2024
ABERTURA DE MATRICULA (APOS PROTOCOLO 254305)

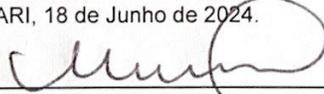
TABELA	ITEM	LETRA	ATO PRATICADO	VALOR	FUNEPJ	FADESPES	FUNEMP	FUNCAD	ISS	TOTAL
03	I	A	Certidões (1)	R\$15,66	R\$1,57	R\$0,78	R\$0,78	R\$0,78	R\$0,00	R\$19,57
03	IV		Buscas (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
03	IX		Processamento de Dados (1)	R\$8,10	R\$0,81	R\$0,40	R\$0,40	R\$0,40	R\$0,00	R\$10,11
03	I	B	Faces (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
03	III		Conferência de Reprodução (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
03	VIII		Digitalização (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
03	V		Desarquivamento (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
03	V		Desarquivamento de Processo (0)	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização
Nº 021402 PON2404-04246

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

GUARAPARI, 18 de Junho de 2024.


Claudia M^{de} de Moreno
Escriturária Cart. Reg. (Car. Imóveis e Anexos)

2º Ofício de Registro Geral de Imóveis.
OFICIAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
 CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
 DO JUÍZO DE GUARAPARI DA COMARCA DA CAPITAL

Taine Guilherme de Moreno
 Oficial e Registrador



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MATRÍCULA Nº

75108

MATRÍCULA Nº

75108

LIVRO Nº 2

FICHA 01

DATA 13 junho 2024

2º Ofício de Registro Geral de Imóveis Livro Nº 2

GUARAPARI - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAINÉ GUILHERME DE MORENO
 OFICIAL

Nº 045-205

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO CONSTITUÍDA PELOS LOTES DE NºS. 20 (VINTE), 21 (VINTE E UM), 22 (VINTE E DOIS), 23 (VINTE E TRÊS), 24 (VINTE E QUATRO), 25 (VINTE E CINCO), 26 (VINTE E SEIS), 27 (VINTE E SETE), 28 (VINTE E OITO), 29 (VINTE E NOVE), 30 (TRINTA), 31 (TRINTA E UM), 32 (TRINTA E DOIS), 33 (TRINTA E TRÊS), 34 (TRINTA E QUATRO), 35 (TRINTA E CINCO), 36 (TRINTA E SEIS) E 37 (TRINTA E SETE) DA QUADRA DE Nº. 01 (UM), INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "NOVA GUARAPARI - MÓDULO 01", nesta Cidade de Guarapari, Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, confrontando-se pela frente com a Alameda Boa Ventura e mede em seis segmentos de 2,58 metros, 2,56 metros, 43,89 metros, 4,76 metros, 17,34 metros e 52,65 metros, pelo lado direito confronta-se com a Rua MI-C e mede em quatro segmentos de 3,20 metros, 44,97 metros, 7,38 metros e 2,47 metros, pelo lado esquerdo confronta-se com os lotes de nºs. 19 e 38 e mede em quatro segmentos de 12,08 metros, 9,26 metros, 7,41 metros e 30,00 metros, e, finalmente pelos fundos confronta-se com a Rua MI-A e mede em três segmentos de 2,31 metros, 35,38 metros e 74,09 metros, perfazendo a área total de 7.098,30 Metros Quadrados. ---
 PROPRIETÁRIA: MMP&TRES PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, n.º.675, Bairro Enseada do Suá, Vitória-ES, CNPJ/MF n.º.11.182.864/0001-98, neste ato representada por seu diretor presidente Maely Guilherme Botelho Coelho, brasileiro, empresário, casado, C.I. n.º.170.776/SSP-ES, CPF/MF n.º.189.870.957-20, residente e domiciliado na Rua Montenegro, n.º.16, Bairro Ilha do Frade, Vitória-ES. ---
 REGISTROS ANTERIORES: Nesta Serventia sob números de Ordem 11.787, 12.398, 13.913, 14.740, 17.920, 17.921, 19.187, 20.023, 20.375, 20.465, 20.466, 20.507, 21.039, 71.679 à 71.683, do Livro de n.º.02. Guarapari-ES. ---
 Selo Digital Nº 021402PON240403907 Emol. R\$31,53 Funepj R\$3,15 Farpen R\$0,00 Fadespes R\$1,57 Funemp R\$1,57 Funcad R\$1,57 ISS R\$0,00 Total R\$39,39. ---
 O OFICIAL TAINÉ GUILHERME DE MORENO.

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS: - Certifico e dou fé, que o imóvel constante da presente matrícula, está LIVRE E DESEMBARAÇADO DE TODOS E QUAISQUER ÔNUS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, RECONHECIDOS EM LEI, ATÉ ÀS 10:00 HORAS DE HOJE. O referido é verdade e dou fé. - Guarapari - ES 14/06/2024.
 O Oficial.

Claudia Mª de Moreno
 Escr. Joram. Cart. Reg. Ger. Imóveis e Anexos

Pag.: 001/002
 Selo na última página

MATRÍCULA Nº

LIVRO Nº 2

(VERSO)

EM BRANCO

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
021402.PON2404.04246
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br
Emolumentos R\$ 23,76 Taxas R\$ 5,92 Total R\$ 29,68



Certidão expedida dia 14/06/2024.
Validade da certidão 30 dias.
Protocolo: 210795 de 28/05/2024
Matrícula: 75108

Pag.: 002/002

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA E INCORPORAÇÃO
QUE ENTRE SI FAZEM,**

MMP&TRES PARTICIPAÇÕES S/A

(“PROPRIETÁRIA” OU “PROMITENTE PERMUTANTE”)

E

GRAND 059 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

(“EMPREENDEDORA” OU “PROMISSÁRIA PERMUTANTE”)

CELEBRADO EM

13 DE MAIO DE 2024

Por este instrumento particular que entre si fazem, de um lado, como **PROMITENTE PERMUTANTE: MMP&TRES PARTICIPACOES S/A**, sociedade empresária constituída na forma de uma sociedade anônima fechada, com sede na Av. Nossa Senhora dos Navegantes, n.º 675, sala 1104, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29.050-912, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.182.864/0001-98, endereço eletrônico financeiro@maely.com.br, neste ato representada por seus sócios **MAELY GUILHERME BOTELHO COELHO**, brasileiro, casado, empresário, RG n.º 170.776 SSP/ES e CPF n.º 189.870.957-20, residente e domiciliado na Rua Montenegro, n.º 16, Ilha do Frade, Vitória/ES, CEP 29.000-000; e **HELBER DEMMO COELHO**, brasileiro, divorciado, empresário, RG n.º 1.245.578 SSP/ES e CPF n.º 079.923.537-73, residente e domiciliado na Rua Constante Sodré, n.º 1053, Praia do Canto, Vitória/ES, CEP 29.055-240; e, de outro lado, como **PROMISSÁRIA PERMUTANTE: GRAND 059 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, situada na Rua Doutor Jairo de Matos Pereira, n.º 780, sala 14, Praia da Costa, Vila Velha/ES, CEP: 29.101-310, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.581.637/0001-33, endereço eletrônico: financeiro@grandconstrutora.com.br, neste ato representada por seu administrador: **RODRIGO BARBOSA GOMES**, brasileiro, empresário, casado, natural do Colatina/ES, nascido aos 21/08/1961, filho de Marisa Barbosa Gomes e Rubens Nascimento Gomes, portador da Carteira de Identidade n.º 446.425, expedida em 20/05/2010 pela SPTC/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 742.610.297-15, residente na Avenida Estudante José Júlio de Souza, n.º 610, Praia de Itapoã, Vila Velha/ES, CEP 29.101.830, endereço eletrônico: diretoria@grandconstrutora.com.br; ajustam entre si o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E INCORPORAÇÃO** dos bens imóveis adiante descritos e caracterizados, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

Todos, em conjunto denominados "**PARTES**";

CONSIDERANDO QUE:

- I. A PROPRIETÁRIA, ora PROMITENTE PERMUTANTE, é legítima proprietária e titular da posse mansa e pacífica dos imóveis descritos na Cláusula Primeira, adiante;
- II. A EMPREENDEDORA, ora PROMISSÁRIA PERMUTANTE, pretende implantar sobre os imóveis um empreendimento imobiliário com unidades residenciais ("EMPREENDIMENTO") nos termos e para os fins previstos na Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e demais regramentos legais aplicáveis à espécie;
- III. Para este propósito a PROMISSÁRIA PERMUTANTE necessita realizar estudos de engenharia, de arquitetura e econômicos para verificação da viabilidade de desenvolvimento e construção do EMPREENDIMENTO;
- IV. A PROMISSÁRIA PERMUTANTE é empresa regularmente constituída, atuante no setor de empreendimentos imobiliários, incluindo construção civil, com capital e recursos financeiros suficientes para dar início à viabilização do empreendimento, na modalidade de parceria para promoção e execução

mediante incorporação de empreendimento imobiliário constituído por condomínio residencial vertical;

V. A PROMITENTE PERMUTANTE é empresa especializada em investimentos e participações societárias em outras empresas e negócios, com experiência e conhecimento básico deste segmento de mercado, tendo interesse em permutar o imóvel objeto deste instrumento, sem, contudo, participar diretamente de sua construção e incorporação;

VI. As Partes encontram-se assistidas por profissionais e assessores contábil, financeiro e jurídico, que lhes subsidiaram com todas as informações necessárias à decisão de firmar a presente parceria imobiliária;

VII. Todas as Partes, declaram para fins de registro, que o presente Contrato foi precedido de conversações, em que as Partes devidamente assistidas por seus advogados ponderaram suas posições e pleitos, chegando a um consenso sobre suas disposições, e;

VIII. É de extrema necessidade a inclusão destas considerações iniciais para dar direção e fundamento fático e legal aos termos do presente instrumento, no que diz respeito aos direitos e obrigações de cada Parte, para que assumam o compromisso pretendido de forma clara, transparente e objetiva;

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA E INCORPORAÇÃO** (“Contrato”), que será regido de acordo com as seguintes cláusulas e condições que as Partes mutuamente outorgam e aceitam.

DO IMÓVEL DA PROMITENTE PERMUTANTE OBJETO DA PROMESSA DE PERMUTA

CLÁUSULA PRIMEIRA - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE PERMUTANTE** e a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** ajustam entre si o presente contrato, na modalidade de **PERMUTA SEM TORNA** com o fim único e específico de viabilizar que sobre os imóveis descritos abaixo (“**IMÓVEL**”), seja implantado um Empreendimento Imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64, do Código Civil e demais legislação aplicável, cujo projeto de construção a ser apresentado na Prefeitura Municipal de Guarapari para aprovação ainda está em fase de estudo, com base na **PROPOSTA DE DESENVOLVIMENTO PRODUTO IMOBILIÁRIO**, nos termos da **CLÁUSULA TERCEIRA**.

Parágrafo primeiro. O **EMPREENDIMENTO** será desenvolvido sobre os imóveis adiante descritos, de propriedade da **PROMITENTE PERMUTANTE**, em conjunto denominados simplesmente **IMÓVEL: LOTES DE TERRENO DE Nº 20 A 37 DA QUADRA 01 DO LOTEAMENTO DENOMINADO “NOVA GUARAPARI – MÓDULO I”**, com área total de 7.135m², localizados na Alameda

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA E INCORPORAÇÃO

Boa Ventura, Enseada Azul, Guarapari/ES, devidamente registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis e Anexos do Juízo de Guarapari – Comarca da Capital, bem como inscrito na Prefeitura Municipal de Guarapari/ES sob os seguintes números:

LOTE	MATRÍCULA RGI	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA PMG	ÁREA
LOTE 20	17.920	02.03.010.0630.000	360m ²
LOTE 21	17.921	02.03.010.0642.000	360m ²
LOTE 22	71.679	02.03.010.0654.000	360m ²
LOTE 23	71.680	02.03.010.0666.000	360m ²
LOTE 24	19.187	02.03.010.0678.000	360m ²
LOTE 25	12.398	02.03.010.0690.000	360m ²
LOTE 26	21.039	02.03.010.0702.000	360m ²
LOTE 27	20.023	02.03.010.0714.000	360m ²
LOTE 28	20.465	02.03.010.0772.000	755m ²
LOTE 29	20.466	02.03.010.0821.000	620m ²
LOTE 30	71.681	02.03.010.0012.000	360m ²
LOTE 31	11.787	02.03.010.0024.000	360m ²
LOTE 32	13.913	02.03.010.0036.000	360m ²
LOTE 33	14.740	02.03.010.0048.000	360m ²
LOTE 34	71.682	02.03.010.0060.000	360m ²
LOTE 35	20.375	02.03.010.0072.000	360m ²
LOTE 36	20.507	02.03.010.0084.000	360m ²
LOTE 37	71.683	02.03.010.0096.000	360m ²
			7.135m ²

Parágrafo Segundo: Os imóveis são de titularidade da **PROMITENTE PERMUTANTE**, que declara neste ato, que:

1. Não existem ações reais ou pessoais, reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL, assim como de qualquer processo no âmbito federal, estadual ou municipal que tenha como objeto a declaração de utilidade pública, de tombamento, de desapropriação ou outra restrição ou impedimento de direitos de construir sobre o mesmo;
2. Inexistem quaisquer ações ou procedimentos em curso, judiciais ou extrajudiciais, que possam culminar na nulidade ou modificação dos ajustes do presente Contrato;
3. O IMÓVEL se encontra inteiramente livre e desembaraçado de dúvidas e dívidas, sendo certo que sobre este não recaem gravames ou ônus de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial;

4. Os referidos terrenos já se encontram em processo de unificação, sob suas expensas, e serão entregues à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** já unificados. A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** tem ciência de que, como resultado do processo de unificação, a **PROMITENTE PERMUTANTE** terá registrada área total com 7.098,30m² (sete mil, noventa e oito metros e trinta decímetros quadrados), nos termos do LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PARA UNIFICAÇÃO DE ÁREA e da CERTIDÃO DE UNIFICAÇÃO N.º 0438/2023, ainda pendentes de registro no Cartório de Registro de Imóveis, o que será promovido pela **PROMITENTE PERMUTANTE**;
5. Para todos os fins de direito, os imóveis objeto deste contrato não constituem terreno de marinha, não estando cadastrados no RGI ou na SPU como patrimônio da União Federal. Caso os imóveis venham a ser posteriormente identificados como terreno de marinha, por qualquer razão, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** terá a faculdade de considerar rescindido este negócio, hipótese em que não será devido o pagamento de multa por nenhuma das partes, exigindo-se apenas a restituição de eventuais adiantamentos feitos da **PROMITENTE PERMUTANTE** à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.
6. Caso os imóveis identificados nesta cláusula venham a ser identificados como terreno de marinha e a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** decline sua faculdade de rescindir o negócio, a **PROMITENTE PERMUTANTE** arcará com todos os ônus necessários ao seu aforamento, sendo o descumprimento desta cláusula hipótese de rescisão culposa deste instrumento.

VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE PERMUTA

CLÁUSULA SEGUNDA – O valor total atribuído aos imóveis citados na Cláusula Primeira, objeto desta promessa de permuta, para fins fiscais, é de **R\$ 10.015.000,00 (dez milhões e quinze mil reais)**, assim discriminados enquanto não concluída a unificação dos lotes de terreno:

LOTE	VALOR
LOTE 20	R\$ 535.806,60
LOTE 21	R\$ 535.806,60
LOTE 22	R\$ 535.806,60
LOTE 23	R\$ 535.806,60
LOTE 24	R\$ 535.806,60
LOTE 25	R\$ 535.806,60
LOTE 26	R\$ 535.806,60
LOTE 27	R\$ 690.439,50
LOTE 28	R\$ 1.737.606,11
LOTE 29	R\$ 787.586,45
LOTE 30	R\$ 381.090,21
LOTE 31	R\$ 381.090,21

LOTE 32	R\$ 381.090,21
LOTE 33	R\$ 381.090,21
LOTE 34	R\$ 381.090,21
LOTE 35	R\$ 381.090,21
LOTE 36	R\$ 381.090,21
LOTE 37	R\$ 381.090,21
	R\$ 10.015.000,00

DO EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO PELA PROMISSÁRIA PERMUTANTE

CLÁUSULA TERCEIRA - Sobre o imóvel objeto da Permuta, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** construirá um empreendimento imobiliário com unidades residenciais, cujo esboço de Projeto, com base nos estudos preliminares já realizados, é dimensionado para a construção de um condomínio conforme características gerais da PROPOSTA DE DESENVOLVIMENTO PRODUTO IMOBILIÁRIO ora anexada (**Anexo 1**).

Parágrafo Primeiro – O projeto, uma vez concluído, deverá ser objeto de consulta prévia a ser apresentada à municipalidade, podendo o respectivo projeto sofrer eventuais alterações para enquadramentos ou alcance de índices específicos para a tipificação do empreendimento, bem como demais exigências eventualmente levantadas, de modo a atender ao disposto na legislação e demais normativas vigentes.

Parágrafo Segundo – Uma vez concluída a concepção do empreendimento, as alterações promovidas, a que título for, deverão ser comunicadas à **PROMITENTE PERMUTANTE**, que não poderá obstá-las caso atendam ao disposto na normativa vigente e condições mercadológicas, conforme exclusivo juízo da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, desde que mantidas as premissas e expectativas de rentabilidade do projeto com base no Valor Geral de Vendas (“**VGV**”), constantes no Anexo 1.

Parágrafo Terceiro – Todas as informações específicas relativas ao acabamento constarão do Memorial de Incorporação do empreendimento a ser protocolado pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** no Cartório de Registro de imóveis competente no prazo de 90 (noventa) dias após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Guarapari e o registro da Escritura Pública de Permuta perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, além de uma prévia do memorial descritivo dos acabamentos que serão utilizados na obra para este empreendimento. Qualquer impugnação ao Memorial de Incorporação deverá ser realizada pela **PROMITENTE PERMUTANTE** em até 30 (trinta) dias após sua efetiva ciência do registro do mesmo no Cartório de Registro de Imóveis, que poderá ser realizada por meio do simples envio de mensagem eletrônica para o e-mail acima apontado, sob pena de preclusão.

Parágrafo Quarto – O empreendimento será construído com observância ao projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarapari.

Parágrafo Quinto - A responsabilidade pelo desenvolvimento e incorporação do EMPREENDIMENTO, assim como pela execução das obras caberá exclusivamente à

PROMISSÁRIA PERMUTANTE, nos termos da legislação vigente, sendo ela a única responsável por eventuais vícios construtivos no EMPREENDIMENTO.

Parágrafo Sexto - A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** se obriga a fornecer à **PROMITENTE PERMUTANTE** o número do processo administrativo perante a Prefeitura Municipal de Guarapari em que o Projeto tramitará para aprovação, bem como, quando do protocolo do memorial de incorporação tiver sido feito no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

DO PAGAMENTO DA PERMUTA

CLÁUSULA QUARTA – Em permuta ao imóvel objeto da permuta identificado na Cláusula Primeira, a **PROMITENTE PERMUTANTE** receberá o equivalente a **20% (vinte por cento)** do VGV (Valor Geral de Vendas) total do empreendimento, conforme tabela de vendas a ser elaborada pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** com base no valor de mercado, que será quitado exclusivamente mediante permuta de unidades a serem construídas no empreendimento descrito na Cláusula anterior que alcancem tal valor.

Parágrafo Primeiro – As unidades do empreendimento a ser construído serão escolhidas pela **PROMITENTE PERMUTANTE** após a aprovação do respectivo projeto na municipalidade e até o início das obras. Fica acordado que a escolha das unidades por parte da **PROMITENTE PERMUTANTE** deverá obedecer a uma proporcionalidade média com alternâncias entre andares e colunas, obedecendo o valor individual para cada unidade já aprovado anteriormente, conforme tabela das unidades que compõem o VGV.

Parágrafo Segundo – As unidades do empreendimento escolhidas pela **PROMITENTE PERMUTANTE** obedecerão ao valor individual de venda de cada unidade, conforme tabela de vendas elaborada pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, que será igualmente a fonte para definição do VGV do empreendimento a ser incorporado.

Parágrafo Terceiro – Havendo alteração nos estudos preliminares e/ou no projeto arquitetônico com modificação do VGV do empreendimento a ser incorporado, o VGV final é que será referência para a definição final da contraprestação que caberá à **PROMITENTE PERMUTANTE**, ainda que em momento anterior tenha havido seleção de unidades.

Parágrafo Quarto: A outorga e registro da Escritura Pública de Permuta será concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da aprovação do respectivo projeto pela municipalidade, assegurando-se à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** o direito de adjudicação compulsória, em caso de recusa em se proceder a assinatura de tal escritura definitiva, com a responsabilização pelas despesas judiciais e extrajudiciais despendidas, bem como danos emergentes e lucros cessantes decorrentes da mora.

Parágrafo Quinto: A partir do “Habite-se” do empreendimento a ser construído, o pagamento dos impostos, taxas de condomínio, despesas com serviços públicos, entre

outras, que incidirão sobre as referidas unidades a serem dadas em pagamento, serão de inteira responsabilidade da PROMITENTE PERMUTANTE, ou dos respectivos sucessores ou herdeiros, se for o caso.

Parágrafo sexto – A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** poderá, a seu critério, ao tempo da lavratura da escritura pública, em substituição à lavratura de uma Escritura Pública de Permuta, optar pela lavratura de Escrituras Públicas de Compra e Venda e de Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento. Nesta hipótese, a dação em pagamento será quitada necessariamente mediante a entrega de unidades do empreendimento a ser construído pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** que correspondam a 20% (vinte por cento) do VGV (valor geral de vendas) do referido empreendimento a ser construído, preservado o disposto na Cláusula Quarta e demais disposições do presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: As unidades a serem outorgadas em permuta, nos termos da cláusula anterior, deverão corresponder, em seu conjunto, ao valor total e bruto de pelo menos R\$ 54.400.000,00 (cinquenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais) (“Valor Mínimo Garantido”), valor que tem por premissas as condições que norteiam o estudo preliminar elaborado pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

Parágrafo Primeiro - Caso haja necessidade de ajustes no projeto arquitetônico para fins de atendimento a exigências de ordem técnica ou exigências exaradas pelo Município de Guarapari ou pelo poder público de forma geral, e caso tais ajustes modifiquem a expectativa de valor total prevista no *caput* desta cláusula e/ou do custo da respectiva obra, ocorrerá o seguinte:

I – A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** poderá, segundo seu exclusivo critério, rescindir sem ônus, indenizações ou multas o presente contrato, nos termos do *caput* de sua Cláusula Décima Segunda.

II – Caso a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** decida dar continuidade ao empreendimento na forma do inciso anterior, a **PROMITENTE PERMUTANTE** deverá ser notificada pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** para que tome ciência das alterações realizadas e seu reflexo no valor atribuído ao total de unidades a serem outorgadas em permuta. Nesta hipótese, a **PROMITENTE PERMUTANTE** poderá, no prazo de 10 (dez) dias, informar seu desinteresse na manutenção do presente negócio, hipótese na qual este contrato restará rescindido sem ônus ou sanção de qualquer natureza para qualquer das partes, nos termos do *caput* da Cláusula Décima Segunda.

III - Caso os ajustes no projeto decorram de ato dimanado pelo poder público após o início das obras, o reflexo no valor mínimo ora fixado deverá ser acatado pela **PROMITENTE PERMUTANTE**, que não terá a faculdade de rescindir o contrato. Por outro lado, em tal hipótese de exigência de ajustes após o início das obras, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, poderá decidir, segundo seu exclusivo critério, pela resolução sem ônus ou sanção de qualquer natureza para qualquer das partes, nos termos do *caput* da Cláusula Décima Segunda.

Parágrafo Segundo - Caso as unidades a serem outorgadas em permuta, em seu conjunto, não alcancem o valor mínimo previsto nesta cláusula, ou o valor que vier a ser encontrado após os ajustes previstos nos parágrafos anteriores, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** deverá outorgar em permuta mais unidades do próprio empreendimento ou unidades de outro empreendimento já concluído, a critério da **PROMITENTE PERMUTANTE**, até que os imóveis recebidos em permuta alcancem o Valor Mínimo Garantido estipulado neste contrato.

Parágrafo Terceiro - O Valor Mínimo Garantido previsto no *caput* desta cláusula, ou o valor que vier a ser encontrado após os ajustes previstos nos parágrafos anteriores, deverá ser atualizado pelo CUB SINDUSCON-ES, tendo como termo inicial da atualização a data de assinatura do presente contrato e data final a data de conclusão do empreendimento.

Parágrafo Quarto - O Valor Mínimo Garantido previsto nesta cláusula, que balizará a complementação de unidades a serem dadas em permuta, deverá ser revisto caso ocorra a diminuição do valor das unidades a serem outorgadas em permuta em decorrência de casos fortuito e de força maior, tais como guerras, pandemias, desastres ambientais, planos econômicos que afetem o setor, crises econômicas (inclusive setoriais), entre outros, a fim de buscar o reequilíbrio econômico do contrato.

DEVERES DA PROMISSÁRIA PERMUTANTE

CLÁUSULA SEXTA - São deveres da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**:

a) Correrão por conta e responsabilidade única e exclusiva da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** todas as despesas para a implantação do EMPREENDIMENTO, incluindo todos os projetos, materiais, equipamentos, instalações, honorários profissionais, mão-de-obra, seguros caso necessário, encargos trabalhistas e previdenciários, taxas, multas administrativas decorrentes da execução do empreendimento, custas, emolumentos, ressalvadas infrações que de algum modo tenham sido causadas pelo **PROMITENTE PERMUTANTE** ou que tenham se originado em data anterior à transferência do imóvel à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

b) É de única e exclusiva responsabilidade da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, tanto jurídica quanto financeira, quaisquer atos, processos ou procedimentos movidos pelo Município, Ministério Público e/ou qualquer órgão da Administração Pública, em desfavor da **PROMITENTE PERMUTANTE**, cuja motivação esteja vinculada a qualquer ação ou omissão diretas da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** na realização das atividades inerentes ao EMPREENDIMENTO, tais como, mas não se limitando, projetos, estudos, licenciamentos e obras de implantação do Empreendimento, ressalvados aqueles de caráter tributário ou relacionados a fatos anteriores à transmissão do imóvel à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

c) O regime das obras e demais intervenções necessárias à consecução do Empreendimento que será erigido sobre o IMÓVEL será escolhido exclusivamente pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, que poderá optar por realizar ditas obras diretamente ou por sub empreitada contratada junto a terceiros, total ou parcialmente, independentemente de qualquer anuência, ou responsabilidade da **PROMITENTE**.

PERMUTANTE, comprometendo-se a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** a manter a **PROMITENTE PERMUTANTE** indene de quaisquer responsabilidades inerentes à construção do Empreendimento.

d) Assim, caberá à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** a coordenação de todos os serviços de construção realizados no Empreendimento, orientando e dirigindo os trabalhos de todas as empresas que ali estiverem executando serviços, determinando as providências necessárias para que os trabalhos se desenvolvam de maneira ordenada e harmônica, com poderes, inclusive, para determinar a paralisação de quaisquer serviços que, a seu exclusivo critério esteja em desacordo com suas determinações.

e) A **PROMITENTE PERMUTANTE** não poderá interferir no andamento das obras do Empreendimento, nem nelas ingressar, sem a prévia e expressa autorização da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, ou do profissional dela encarregado.

f) A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** realizará o EMPREENDIMENTO às suas custas, com recursos próprios ou de terceiros ou através de financiamento obtido de qualquer entidade de crédito integrante ou não do sistema financeiro da habitação.

g) Providenciar, às suas expensas, a documentação relativa ao empreendimento a ser construído, a saber: Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarapari/ES e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo, bem como registro do Memorial de Incorporação no Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES, após a regularização da área permutada, ficando pactuado que o prazo máximo para protocolo do pedido de aprovação do projeto arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Guarapari será de 60 (sessenta) dias contados a partir da assinatura do presente contrato ou da regularização (unificação) do imóvel objeto da presente permuta perante todos os registros aplicáveis, o que ocorrer por último.

h) efetuar o lançamento do EMPREENDIMENTO_("Lançamento") no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da conclusão do registro do Memorial de Incorporação perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. Entende-se como Lançamento, a montagem da estrutura necessária para venda efetiva ao público, com a abertura do *stand* de vendas e promoção do Empreendimento na mídia, para potencializar a comercialização das unidades.

i) Iniciar a obra 06 (seis) meses após a data de registro do Memorial de Incorporação no Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES, desde que o imóvel esteja desocupado, apto e liberado pela **PROMITENTE PERMUTANTE**, e seja expedida licença de construção pela Prefeitura Municipal competente;

j) Concluir a obra (expedição do "Habite-se") em até 48 (quarenta e oito) meses contados a partir do seu início (início da obra), com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, conforme Lei 13.786/2018, prazo esse (incluindo a tolerância) que poderá ser prorrogado em casos considerados fortuitos ou de força maior que ocorrerem devidamente comprovados, sem culpa da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** e comunicado à **PROMITENTE PERMUTANTE**, para que se estabeleça a exata compreensão das prorrogações havidas com o prazo para entrega das unidades, tais como: sinistros ou eventos causados por força da natureza, atos dos poderes públicos, embargos judiciais ou extrajudiciais que venham impedir a comercialização, bem como

a conclusão da obra no prazo pactuado, ficando tais prazos prorrogados pelo tempo necessários à superação de tais fatos sem incidência de qualquer multa ou encargo por período equivalente a essa prorrogação. Considerar-se-á finalizada a obra, para todos os fins, com a averbação do respectivo “Habite-se”;

k) Notificar a **PROMITENTE PERMUTANTE** no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da expedição do respectivo “Habite-se”, para proceder ao recebimento das chaves das unidades permutadas, que terão o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis para promover a inspeção e aprovação da execução da obra nos termos do memorial descritivo, dando prazo de 30 (trinta) dias úteis para a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** promover eventuais correções e adequações devidamente apontadas;

l) Caso a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** promova o registro de Escritura Pública da promessa de permuta em momento anterior à aprovação do Projeto Arquitetônico pelo Município de Guarapari, e caso, após o registro, venha o Município de Guarapari a negar em definitivo o pedido de aprovação do Projeto Arquitetônico, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** deverá arcar com as despesas e custos inerentes à lavratura de nova Escritura Pública e seu respectivo registro para que o imóvel objeto da promessa de permuta retorne à titularidade da **PROMITENTE PERMUTANTE**. O disposto nesta cláusula não será aplicado caso, embora inicialmente negado o pedido de aprovação do Projeto Arquitetônico, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** logre êxito em efetuar as modificações e/ou adaptações necessárias para a aprovação do Projeto Arquitetônico;

m) Caso esteja na posse do imóvel, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** deverá restituí-la, nas mesmas condições que foi recebido, sem ônus à **PROMITENTE PERMUTANTE**, na hipótese de não ocorrer a aprovação do projeto arquitetônico pela municipalidade. Casos as partes acordem por realizar qualquer tipo de intervenção no imóvel ou em suas construções em momento anterior à aprovação do projeto arquitetônico, na hipótese da presente alínea o imóvel será restituído à **PROMITENTE PERMUTANTE** nas condições decorrentes das intervenções realizadas;

n) Efetuar esforços para a venda das unidades da **PROMITENTE PERMUTANTE** através da utilização de sua estrutura de vendas, sempre que solicitada, arcando a **PROMITENTE PERMUTANTE** com as despesas administrativas e comissão de corretagem a serem previamente acordadas entre as Partes, a cada solicitação de venda feita à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

DOS DEVERES DA PROMITENTE PERMUTANTE

CLAUSULA SÉTIMA – São deveres da **PROMITENTE PERMUTANTE**:

a) A **PROMITENTE PERMUTANTE** se obriga ainda a manter o **IMÓVEL**, enquanto não transferida a posse, em plenas condições de servir à finalidade contratada, livre e desimpedido de dívidas, pessoas e coisas, em condições plenas para alienação a terceiros, sem turbação de posse, direitos de ocupação ou usucapião da referida área, mantendo íntegra propriedade e a posse do **IMÓVEL**, o qual não poderá ser locado, vendido, doado;

hipotecado, arrendado, oferecido à penhora ou, de qualquer forma, onerado no todo ou em parte, sem prévia e expressa concordância da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

b) A **PROMITENTE PERMUTANTE** está obrigada a responder pela evicção, nos termos do artigo 447 e seguintes do Código Civil, relativamente ao **IMÓVEL**.

c) A **PROMITENTE PERMUTANTE** está obrigada a nomear um representante para a interlocução e a tomada de decisões junto à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**. Neste ato, a **PROMITENTE PERMUTANTE** indica o Sr. **André Araújo de Oliveira**.

d) A **PROMITENTE PERMUTANTE** se compromete a fornecer e assinar todos os documentos necessários para a efetivação dos negócios e atividades aqui previstas.

e) Todos os impostos, taxas e demais despesas que incidem sobre os imóveis descritos e caracterizados na Cláusula Primeira serão de responsabilidade da **PROMITENTE PERMUTANTE** enquanto estes permanecerem na sua posse, incluído eventuais saldos vencidos de IPTU e taxa de coleta de lixo referentes ao exercício corrente. A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** assumirá exclusiva e totalmente a responsabilidade pelos impostos, taxas e despesas que venham a incidir sobre os imóveis descritos e caracterizados na Cláusula Primeira a partir de sua imissão na posse dos referidos bens.

f) A **PROMITENTE PERMUTANTE** compromete-se, sob pena de rescisão deste instrumento, em entregar o imóvel objeto da permuta à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, para posse definitiva, regularizado, já unificado e sem gravames, inclusive devidamente aforado no RGI caso considerado terreno de marinha, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de lavratura da competente escritura pública. Esse prazo poderá ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias mediante justa causa devidamente comprovada pela **PROMITENTE PERMUTANTE** e aceita pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**;

g) Providenciar, às suas expensas, eventual aforamento do imóvel objeto desta permuta, assumindo todos os custos e ônus relativos a tal procedimento, inclusive as taxas de ocupação, foros e demais custos e despesas havidas durante seu período de posse, bem como o respectivo laudêmio;

h) Nada obstante o disposto nas alíneas anteriores, a **PROMITENTE PERMUTANTE** autoriza, desde a data da assinatura deste Contrato, que sejam iniciados os trabalhos preliminares sobre o terreno, quais sejam, topografia do terreno, sondagens, análise de solo, etc, bem como realizar todos os atos necessários para aprovação dos respectivos projetos do empreendimento. A **PROMITENTE PERMUTANTE** também autoriza, desde já, que a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** instale e opere um stand de vendas no imóvel;

i) O referido imóvel deverá ser entregue totalmente vago, livre e desembaraçado de dívidas e sobre o qual não recaiam gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, hipotecas legais e/ou convencionais, sequestros, pensões, servidões, usufruto, litispendência, impostos, taxas e contribuições fiscais ou para fiscais de qualquer natureza, nem impedimentos que possam ser causados por inquilinos;

j) A **PROMITENTE PERMUTANTE** deverá assinar, a que tempo for, todos os documentos, procurações, contratos, escrituras e aditivos, necessários à formalização, aprovação e execução do empreendimento que forem de sua responsabilidade, sob pena de responder pelos danos causados pela sua mora;

k) A **PROMITENTE PERMUTANTE** declara também que possui certidões negativas junto à Receita Federal, PGFN, INSS, Secretarias da Fazenda Estadual e Municipal e Protesto de Títulos.

Parágrafo Primeiro: Uma vez entregue a posse do imóvel à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, não assistirá qualquer direito à **PROMITENTE PERMUTANTE** em relação a qualquer bem móvel ou benfeitoria eventualmente existente no imóvel objeto deste contrato, autorizando-se todas as demolições e remoções que se façam necessárias à construção do empreendimento

Parágrafo Segundo: A **PROMITENTE PERMUTANTE** é a proprietária de toda a madeira que será extraída da demolição das benfeitorias existentes no IMÓVEL, de modo que ao demolir a estrutura existente, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** deverá acomodar a madeira de modo organizado em canteiro apropriado, bem como, notificar a **PROMITENTE PERMUTANTE** para que esta retire, às suas expensas, o material do canteiro de obras

DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA

CLAUSULA OITAVA – A outorga da Escritura Pública Definitiva caracterizadora da vertente Permuta deverá ser efetuada no prazo de 60 dias contados a partir da aprovação do projeto do empreendimento, podendo ser prorrogado por demora no processo de registro no Cartório de Registro de Imóveis devidamente comprovada, assegurando-se à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** o direito de adjudicação compulsória, em caso de recusa em se proceder à assinatura de tal escritura definitiva, com a responsabilização pelas despesas judiciais e extrajudiciais despendidas.

CLAUSULA NONA – A posse definitiva do imóvel ora permutado será outorgada pela **PROMITENTE PERMUTANTE** à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** quando da assinatura da escritura pública definitiva de permuta.

Parágrafo Primeiro - Todos os impostos, taxas e demais despesas que incidem sobre o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira serão de responsabilidade da **PROMITENTE PERMUTANTE** enquanto este permanecer na sua posse. A **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** assumirá exclusiva e totalmente a responsabilidade pelos impostos, taxas e despesas que venham a incidir sobre o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira a partir de sua efetiva imissão na posse, que ocorrerá após a aprovação do projeto na Prefeitura Municipal de Guarapari e a outorga da escritura pública, nos termos da Cláusula Sétima, *f*), do presente Contrato.

DAS CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA - O presente instrumento de permuta é celebrado em caráter irrevogável, pelo que se obrigam as partes, por si ou seus sucessores, pelo seu fiel e cabal cumprimento, somente podendo ser rescindido antes do início da construção do empreendimento e quando verificadas as hipóteses aqui expressamente previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Sem prejuízo do direito de postular em juízo o cumprimento específico, a parte que der causa à rescisão deste Contrato deverá pagar multa punitiva no valor de R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais) à parte inocente, sem prejuízos de recomposição dos danos experimentados e dos lucros cessantes.

Parágrafo Único – Em caso de pluralidade de partes em um dos polos desta relação contratual, haverá responsabilidade solidária pelo débito decorrente da multa prevista nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Este contrato ficará rescindido sem qualquer ônus, indenizações ou multas para quaisquer das partes, após a devida notificação por escrito da outra parte nos endereços informados neste instrumento, somente nas seguintes situações:

- a) Caso ente municipal competente não aprove, por qualquer motivo, o projeto arquitetônico a ser submetido, ou outra razão que possa ser atribuída a terceiros ou ao Poder Público e que inviabilize a realização do empreendimento;
- b) Caso a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** não cumpra, por qualquer motivo, os prazos previstos nas alíneas “h” e “i” da Cláusula Sexta deste instrumento;
- c) Caso ocorra à falência, recuperação judicial, extrajudicial ou insolvência, incapacidade financeira de quaisquer das partes;
- d) Caso as partes não concordem com eventual alteração do projeto efetuada com fulcro nos parágrafos primeiro ou segundo da Cláusula Terceira deste instrumento antes do início das obras;
- e) Caso exista impedimento absoluto e comprovadamente insuperável decorrente exclusivamente de ato do Poder Público para a realização do empreendimento;
- f) A exclusivo critério da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** nesta hipótese, caso o imóvel objeto da presente permuta seja caracterizado, a qualquer tempo, como imóvel da União, seja por possuir inscrição junto à SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, seja por sua consideração como Terreno de Marinha ou Acrescido de Marinha em razão de planta/mapas confeccionados para tal fim.

Parágrafo único – Os direitos sobre projetos eventualmente aprovados junto ao Poder Público são de propriedade exclusiva da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, ainda que eventualmente os respectivos requerimentos e atos administrativos sejam expedidos em nome da **PROMITENTE PERMUTANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula Décima Primeira e do caráter irrevogável do presente instrumento, caso a rescisão se dê por culpa da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**, esta obriga-se a restituir o imóvel objeto desta permuta no estado em que foi recebido, podendo a **PROMITENTE PERMUTANTE** optar em receber o imóvel no estado em que se encontra. Caso a rescisão se dê por culpa da **PROMITENTE PERMUTANTE**, será da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** a escolha entre restituir o imóvel no estado em que foi recebido ou restituir o imóvel no estado em que se encontra.

Parágrafo Único – Ocorrendo a hipótese acima, a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** se obriga a devolver o imóvel para a **PROMITENTE PERMUTANTE**, arcando com todos os custos da devolução, inclusive, tributos, escrituras e registros, exclusivamente caso a rescisão ocorra por culpa exclusiva da **PROMISSÁRIA PERMUTANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** não cumpra o prazo previsto para a entrega das unidades objeto da permuta, ficará sujeita ao pagamento de indenização mensal no valor de 0,3% (três décimos por cento) do valor de mercado de cada unidade, a título de recomposição de todo e qualquer prejuízo, dano e lucro cessante experimentado pela **PROMITENTE PERMUTANTE**, não se lhe aplicando qualquer outra penalidade ou ônus previstos neste instrumento, nem sendo autorizada a rescisão do contrato por esta razão.

DAS GARANTIAS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Como garantia da execução do empreendimento dentro das condições e prazos acordados no presente termo, as partes contratantes se comprometem a submeter os imóveis ao regime de patrimônio de afetação disciplinado na Lei n.º 4.591/64 e Lei n.º 10.931/04, opção que deverá ser efetivada quando do registro do respectivo Memorial de Incorporação.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – As cláusulas estipuladas neste instrumento subordinar-se-ão a todos efeitos jurídicos aplicáveis aos contratos, em caráter irrevogável e irretroatável, servindo de base na elaboração dos Instrumentos Públicos daqui decorrentes, a serem registrados junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – A **PROMITENTE PERMUTANTE** desde já autoriza que a **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** efetue a cessão, sem qualquer ônus, dos direitos e deveres estipulados neste contrato à sociedade de propósito específico da qual seja sócia majoritária, assumindo a obrigação de assinar todo e qualquer ato ou contrato que venha a concretizar essa transferência.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – A **PROMITENTE PERMUTANTE**, a partir da assinatura deste contrato, outorga amplos poderes à **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** para protocolar, tramitar, assinar projetos, recolher taxas e demais atos que se fizerem necessários para requerer licença ambiental, licença de demolição, a retificação de área e providências delas decorrentes, o remembramento e desmembramento do imóvel

objeto deste contrato e aprovação de projetos arquitetônicos junto à Prefeitura Municipal e de projetos de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros do Estado do Espírito Santo e onde mais se fizer necessário, como também requisição de extratos, detalhamentos e emissão de boletos para pagamento de quaisquer pendências fiscais com a Fazenda Municipal ou Federal, valendo esta cláusula como instrumento de mandado para todos os fins de direito, sem prejuízo de seu dever de outorgar, caso necessário, procuração e/ou autorização específica para a consecução de tais atos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - A partir da assinatura do presente instrumento, as partes se comprometem a assinar e/ou outorgar qualquer documento, público e privado, necessário à efetivação de seu objeto, bem como realizar qualquer diligência a seu cargo, respondendo por todo e qualquer prejuízo decorrente de mora no pormenor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Desde que sejam lícitos e não afetem seus direitos previstos neste instrumento, a **PROMITENTE PERMUTANTE** não poderá levantar óbice aos procedimentos societários e contábeis utilizados pela **PROMISSÁRIA PERMUTANTE** para a execução do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Cada parte arcará com os tributos, taxas e despesas decorrentes da presente promessa que lhes competem nos termos da legislação de regência. Cada parte deverá arcar com o custo de registros, taxas, tributos e emolumentos devidos para a transmissão ao seu patrimônio do imóvel a si destinado pela presente permuta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas cláusulas do presente contrato, as comunicações e notificações, inclusive interpelação judicial de qualquer das partes, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas por via postal ou correio eletrônico (e-mail), sob registro ou confirmação de recebimento, aos endereços constantes no contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – As cláusulas estipuladas neste instrumento subordinar-se-ão a todos efeitos jurídicos aplicáveis aos contratos, em caráter irrevogável e irreatável, servindo de base na elaboração dos Instrumentos Públicos daqui decorrentes, a serem registrados junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Guarapari/ES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Caso seja necessário a qualquer das partes ora contratantes (ou seus herdeiros e sucessores) recorrer ao Judiciário para fazer cumprir as obrigações aqui assumidas, as custas processuais, despesas e honorários advocatícios, inclusive os de sucumbência, correrão por conta de quem tiver dado causa a pendência judicial, que deverá efetuar o ressarcimento de todas essas verbas à parte prejudicada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - O presente instrumento configura título executivo extrajudicial para a execução de qualquer valor a ser indenizado ou restituído com base nas cláusulas acima alinhavadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - O presente instrumento foi redigido com a participação de todas as partes signatárias.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE PERMUTA E INCORPORAÇÃO

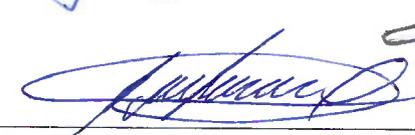
E por estarem justos e contratados, as partes se obrigam a observar e cumprir as cláusulas do presente instrumento por si, seus **herdeiros e/ou sucessores** e contratadas e elegem o foro da cidade de Vitória/ES, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para a solução de dúvidas ou dissídios derivados do presente contrato, assinando o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo, para que produzam os efeitos legais e jurídicos a qualquer título.

Vila Velha/ES, 13 de maio de 2024.

PROMITENTE PERMUTANTE:

MMP&TRES PARTICIPACOES S/A


Maely Guilherme Botelho Coelho


Helber Demmo Coelho

PROMISSÁRIA PERMUTANTE:

CIVIL E NOTAS DE VITÓRIA


GRAND 059 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Administrador: RODRIGO BARBOSA GOMES

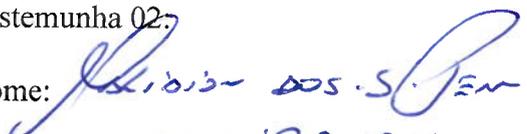
RECONH. FIRMA
NO VERSO

Testemunha 01:

Nome: 
ANDRÉ MAMP DE MOURA

Cpf: 076.124.412-52

Testemunha 02:

Nome: 
Rafael dos S. Pen

Cpf: 034.850.127-89



Rua Professor Almeida Costa, 50, 1º andar
Bairro Enseada do Sul - Vitória-ES - CEP: 3607-953
(27) 30292774 / www.inobasvitoria.com.br

Reconheço por semelhança a firma de MAELY GUILHERME BOTELHO COELHO, HELBER DEMMO COELHO. Em Teste da verdade. Vitória-ES, 13/05/2024, 16:03:23.

CARLOS HENRIQUE ELZEZIO DA SILVA - Escrevente Autorizado
Selo Digital: 021360.UXJ2402.03654
Emolumentos: R\$ 7,82 Encargos: R\$ 2,38 Total: R\$ 10,20

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE NOTAS DA 1ª ZONA DO JUÍZO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL
Avenida Nossa Senhora da Penha, 555 - Edifício Urbi Office, Santa Lúcia - Vitória / ES - CEP: 29056-250 | Tel.: (027) 2124-9500
RODRIGO SARLO ANTONIO - OFICIAL E TABELIÃO www.civilnotasdevitoria.com.br



Reconheço por semelhança a firma de **RODRIGO BARBOSA GOMES**. Em Testemunho da verdade Vitória-ES, 14/05/2024, 11:48:00

Jovana Azevedo Madeira

Jovana Azevedo Madeira - Escrevente

Selo Digital: 024661.APM2402.05205

Emolumentos R\$ 7,05 Encargos R\$ 2,14 Total R\$ 9,19

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

29217-080 - RUA ALENCAR MORAES DE REZENDE, 100 JARDIM BOA VISTA GUARAPARI ES

ESPELHO DE CADASTRO

Número: 935910/2024

Data Geração: 21/06/2024

Data Validade: 21/09/2024

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Identificação	
Inscrição	02.03.010.0821.000 IdFísico 122212
Responsável	MMP&TRES PARTICIPACOES S/A
Local do Imóvel	29206-100 - AL BOA VENTURA, 0 QUADRA DE TENIS
Bairro/Loteamento	ENSEADA AZUL / NOVA GUARAPARI MODULO 1 Q:01 L:20 A 37
Bairro	ENSEADA AZUL Cidade: GUARAPARI Estado: ES
Exercício de Lancto	2024
Área Terreno	7.098,30
Área Edificada	0,00
Vlr Venal Territorial	2.508.758,13
Vlr Venal Edificação	0,00
Vlr Venal Imóvel	0,00
Vlr IPTU	1.492,19
Vlr Taxa Lixo	0,00

OUTROS PROPRIETÁRIOS:

CRC	Tipo Proprietário	Nome
320576	Proprietário	MMP&TRES PARTICIPACOES S/A

Data Emissão: 21/06/2024

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://guarapari.es.gov.br>

Número: 935910/2024

Inscrição: 122212

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Espelho Emitido Gratuitamente



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

29217-080 - RUA ALENCAR MORAES DE REZENDE, 100 JARDIM BOA VISTA
GUARAPARI ES

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL

Número: 945798/2024

Data Geração: 23/08/2024

Data de Validade: 23/11/2024

Identificação

Inscrição 02.03.010.0821.000 IdFisico 122212

Responsável MMP&TRES PARTICIPACOES S/A

Local do Imóvel 29206-100 - AL BOA VENTURA, 0 QUADRA DE TENIS

Bairro/Loteamento ENSEADA AZUL / NOVA GUARAPARI MODULO 1 Q:01 L:20 A 37

Cidade GUARAPARI

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano e a Taxa de Serviços Públicos.

Esta certidão refere-se exclusivamente ao cadastro municipal supracitado, não abrangendo aos demais cadastros do sujeito passivo acima identificado, se for o caso.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <<http://guarapari.es.gov.br>> através do link "Atendimento ao Cidadão".

Número: 945798/2024

Inscrição: 122212

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Certidão válida até 90 dias após a data de geração.

Certidão Emitida Gratuitamente