



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## Demais Imóveis - SC Volume 7

### Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	IMÓVEIS (TERRENOS, CASAS, APTOS, BOX)	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
01	Siderópolis	R\$ 60.000,00
02	Laguna	R\$ 240.000,00
06	Forquilha	R\$ 300.000,00
02	Jaguaruna	R\$ 50.000,00
03	Içara	R\$ 420.000,00
01	Imbituba	R\$ 80.000,00
02	Florianópolis	R\$ 330.000,00
01	Governador Celso Ramos	R\$ 150.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>R\$ 1.630.000,00</b>

**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

IMÓVEL SITUADO NOS MUNICÍPIOS DE SIDERÓPOLIS, LAGUNA,  
FORQUILHINHA, JAGUARUNA, IÇARA, IMBITUBA, FLORIANÓPOLIS E  
GOVERNADOR CELSO RAMOS - SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

# Bens imóveis em Imbituba, Florianópolis e Governador Celso Ramos/SC

## Laudo de Avaliação

*01 de Junho de 2015*

**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

MUNICÍPIOS DE IMBITUBA, FLORIANÓPOLIS E GOVERNADOR CELSO  
RAMOS- SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
<b>Bens Imóveis em Imbituba/SC</b>			
01	Lote 16- Quadra 44 - mat. nº 1.999	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
01	Lote 17- Quadra 44 - mat. nº 1.999	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
<b>Bens Imóveis em Florianópolis/SC</b>			
01	Apto 904 Edifício Cecomtur - mat nº 71.371	33,76 m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00
01	Box 17, Edifício Vista Bela - mat. nº 102.048	16,39 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
01	Box 16, Edifício Ilha Dourada - mat. nº 65.959	15,37 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
<b>Bem Imóvel em Governador Celso Ramos/SC</b>			
01	Lote nº 08, Quadra C - mat. nº 23.734	380,35 m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 560.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a **02 terrenos**, situados na localidade do Balneário Itatimbé, Município de **Imbituba – SC**; **01 apartamento e 02 box de garagem**, situados no Bairro Centro, Trindade e João Paulo, Município de **Florianópolis – SC**; e **01 terreno** situado no Bairro Areias de Baixo, Município de **Governador Celso Ramos – SC**;

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito do profissional responsável. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

**Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, constitui uma recomendação a fim de subsidiar atualização de levantamento patrimonial da empresa, tendo sido apresentado para isso o valor de mercado do bem objeto de estudo.**

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2015**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

- (i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
- (ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada;
- (iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
- (iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
- (v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
- (vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**  
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
*Especializando em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
*Especialista em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>07</b>
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Finalidade	
1.7. Objetivo	
1.8. Vistoria	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>10</b>
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
<b>3. Caracterização dos Imóveis.....</b>	<b>15</b>
3.1. Município de Imbituba	
3.2. Município de Florianópolis	
3.3. Município de Governador Celso Ramos	
<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>16</b>
4.1. Método para identificação do valor dos Bens	
4.2. Pressupostos e Ressalvas	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

<b>5.</b>	<b>Determinação do Valor dos Bens.....</b>	<b>17</b>
3.1.	Município de Imbituba	
3.2.	Município de Florianópolis	
3.3.	Município de Governador Celso Ramos	
<b>6.</b>	<b>Conclusão.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Anexos.....</b>	<b>20</b>
7.1.	Fotocópia do Contrato dos Imóveis	
7.2.	Bibliografia	
7.3.	A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 1. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA  
CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

Foram fornecidos pelo Contratante contratos de **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis**, passando os bens para a CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, e as **Matrículas** nº 71.371 e nº 23.734, as demais não foram fornecidas para que se pudesse observar qual o atual proprietário segundo o título dominial.

### 1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terrenos, Apartamento e Box de Garagem.

### 1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso.  
Apartamento: desocupado e uso privativo.  
Box de Garagem: desocupado e uso privativo.

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bens imóveis referente a: **02 terrenos**, situados na localidade do Balneário Itatimbé, Município de **Imbituba** – SC; **01 apartamento e 02 box de garagem**, situados no Bairro Centro, Trindade e João Paulo, Município de **Florianópolis** – SC; e **01 terreno** situado no





Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Ponto Judicial

Bairro Areias de Baixo, Município de **Governador Celso Ramos** – SC, onde passamos a descrevê-lo:

- Conforme **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis:**

**a) Imóveis em Imbituba/SC**

*“ 2 (dois) lotes de nºs 16 e 17, da quadra nº 44, com a área total de 600,00 m<sup>2</sup>, situado no Balneário Itatimbê, Praia de Itapirubá, Município de Imbituba/SC, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 1.999, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC.*

**b) Imóveis em Florianópolis/SC**

*“imóvel constituído pelo apartamento nº 904, localizado no 9º pavimento, da UNIDADE 2B, do EDIFÍCIO CECOMTUR, situado em Florianópolis/SC, na Rua Arcipreste Paiva, nº 107, esquina com a Rua Vidal Ramos, Centro, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 71.371, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, com as seguintes áreas: área real privativa de 22,96 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 10,80 m<sup>2</sup>; área total de 33,76 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 2,414 m<sup>2</sup> ou 0,185%.*

*“imóvel constituído pelo Box de estacionamento de veículo nº 17, localizado no térreo, do EDIFÍCIO VISTABELLA RESIDENCIAL, situado em Florianópolis/SC, na Rua João Paulo, nº 678, Bairro João Paulo, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 102.048, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, com as seguintes áreas: do Box de estacionamento de veículos: área real privativa de 14,04 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 2,35 m<sup>2</sup>; área total de 16,39 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 9,993 m<sup>2</sup> ou 0,22%.”*

-imóvel constituído pelo Box de estacionamento de veículo nº 16, localizado no EDIFÍCIO ILHA DOURADA, situado em Florianópolis/SC, na Rua Francisco Goulart, Bairro



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

Trindade, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 65.959, com as seguintes áreas: do Box de estacionamento de veículos: área real privativa de 12,00 m<sup>2</sup>; área total de 15,37 m<sup>2</sup>.

**c) Imóveis em Governador Celso Ramos/SC**

*“ terreno situado em Governador Celso Ramos, na Avenida Antônio Bernardino dos Santos, antiga rua Projetada, bairro Areias de Baixo, com área de 380,35 m<sup>2</sup>, correspondendo ao lote nº 08, da quadra C, do Desmembramento Vila Verde, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 23.734, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos, sob nº 14524/01.08.022.0155.001.”*

**1.6. FINALIDADE:**

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de subsidiar Atualização Patrimonial.

**1.7. OBJETIVO:**

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

**1.8. VISTORIA:**

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e Matrículas fornecidos pelo Contratante.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREAV/SC nº 12.530-3  
Perito Judicial

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

- Os imóveis localizados no Município de Imbituba, situam-se no Balneário Itatimbé, Praia de Itapirubá, região litorânea, próximo da orla marítima.

- Os imóveis localizados no Município de Florianópolis, situam-se no Bairro Centro, Trindade e João Paulo, região litorânea (Ilha de Florianópolis), próximo da orla marítima e Ponte Hercílio Luz.

- Os imóvel localizado no Município de Governador Celso Ramos, situa-se no Bairro Areias de Baixo, região litorânea, próximo da Rodovia BR 101.

### 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo das regiões são irregulares, apresentando áreas planas e montanhosas. A natureza predominante do solo é arenoso. Nas regiões centrais das cidades encontram-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais, etc.

### 2.3. LOCALIZAÇÃO:

#### a) Imóveis em Imbituba/SC

O município de Imbituba está localizado no litoral sul de Santa Catarina, a 90 km de Florianópolis, capital do Estado e entre as coordenadas 28°14'24"S e 48°40'13"W.

Apresenta altitude média de 30 metros em relação ao nível do mar e tem como municípios limítrofes: ao norte, Garopaba e Paulo Lopes; ao sul, Laguna; a oeste, Imaruí; a leste, o oceano atlântico

Segundo dados do IBGE (2009), a unidade territorial do município é de 184,79 km<sup>2</sup>, com uma população considerada totalmente urbana de 38.885 habitantes, de acordo com Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde - DATASUS (2009).



Figura 1 – Imagem de satélite da localização de Imbituba no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

**b) Imóveis em Florianópolis/SC**

Florianópolis é a capital do estado brasileiro de Santa Catarina, na região sul do país. O município é composto pela ilha principal, a ilha de Santa Catarina, a parte continental e algumas pequenas ilhas circundantes. A cidade tem uma população de 461.525 habitantes, de acordo com estimativas para 2014 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é o segundo município mais populoso do estado (após Joinville) e o 47º do Brasil.

Florianópolis é uma das três ilhas-capitais do Brasil (as outras são Vitória e São Luís). Localiza-se no leste do estado de Santa Catarina e é banhada pelo oceano Atlântico. Grande parte de seu território (97,23%) está situado na ilha de Santa Catarina. A área total do município, compreendendo a parte continental e a insular, é de 675,410 km<sup>2</sup>.



**Figura 2** – Imagem de satélite da localização de Ilha de Florianópolis no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

**c) Imóvel em Governador Celso Ramos/SC**

Governador Celso Ramos é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina. Localiza-se a uma latitude 27°18'53" sul e a uma longitude 48°33'33" oeste, estando a uma altitude de 40 metros. A sua população é de 13.655 habitantes, de acordo com as estimativas do IBGE em julho de 2013. Possui a economia concentrada na pesca e no turismo, que é elevado no verão, com destaque para as suas mais de 30 praias, baías e penínsulas, além de belas reservas ecológicas.

Tem como municípios vizinhos: Tijucas e Biguaçu, e ainda delimita com o Oceano Atlântico.



**Figura 3** – Imagem de satélite da localização de Governador Celso Ramos no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

Os Imóveis situam-se em Zona urbana dos Municípios de Imbituba, Florianópolis e Gov. Celso Ramos. Trata-se de regiões litorânea, próximo da orla marítima.

#### **2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, as regiões possuem transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possuem rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel.

#### **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

As regiões possuem alguns estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte. Existe ainda nas proximidades estabelecimentos comerciais como lanchonetes, posto de combustível, farmácias, agências bancárias, diversas lojas do ramo do vestuário, calçados, móveis, livrarias, dentre outros. Trata-se de uma área constantemente em expansão.

#### **2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:**

Os Municípios dispõem de escolas municipais, unidades de saúde, Rede bancária, atividades de cultura e lazer. Quanto à segurança, dispõem de polícia civil e militar. Usufrui ainda de coleta semanal de lixo e transporte público.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC n.º 12.330-3  
Perito Judicial

### 3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 3.1. MUNICÍPIO DE IMBITUBA:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	MATRÍCULAS
01	Lote 16- Quadra 44	300,00 m <sup>2</sup>	Mat. n.º 1.999
01	Lote 17- Quadra 44	300,00 m <sup>2</sup>	Mat. n.º 1.999

#### 3.2. MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	MATRÍCULAS
01	Apto 904 Edifício Cecomtur	33,76 m <sup>2</sup>	Mat n.º 71.371
01	Box 17, Edifício Vista Bela	16,39 m <sup>2</sup>	Mat. n.º 102.048
01	Box 16, Edifício Ilha Dourada	15,37 m <sup>2</sup>	Mat. n.º 65.959

#### 3.3. MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	MATRÍCULAS
01	Lote n.º 08, Quadra C	380,35 m <sup>2</sup>	Mat. n.º 23.734



## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

Quanto ao método utilizado para identificar o valor do bem objeto do estudo, pode-se informar que:

### 4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS BENS:

Para avaliação dos Terrenos, Apartamento e Box de Garagem, fez-se uso de **Parecer Técnico** através de comparação dos preços de mercado de imóveis semelhante na mesma área de abrangência que definem o mercado e suas características, com decorrências diretas nas altas ou baixas dos preços com relação ao imóvel avaliando, observando-se:

► **Pesquisa de mercado:** especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado. Segundo a NBR 14.653-2, item 7.4.3.8. somente são aceitos os seguintes dados de mercado: transações, ofertas, opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário urbano, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário urbano.

### 4.2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo as fotos fornecidas pelo Contratante.

Nas avaliações considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que os imóveis objetos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS

### 5.1 MUNICÍPIO DE IMBITUBA:

#### a) Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 300,00
- valor total Médio: R\$ 40.000,00

#### Campo de Arbitrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 34.000,00
- Limite Superior: R\$ 46.000,00

Valor Atual dos 02 terrenos, resultam em:

Valor Imóveis em Imbituba = R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).

### 5.2 MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS:

#### a) Dados do imóvel avaliado:

- área apartamento 33,67
- valor total Médio: R\$ 210.000,00

#### Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 178.500,00
- Limite Superior: R\$ 241.500,00

Valor Atual, resulta em: R\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais).



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

**b) Dados do imóvel avaliado:**

- Área box garagem (1) 16,39
- valor total Médio: R\$ 60.000,00

**Campo de Arbitrio (± 15%)**

- Limite Inferior: R\$ 51.000,00
- Limite Superior: R\$ 69.000,00

**Valor Atual, resulta em: R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).**

**c) Dados do imóvel avaliado:**

- Área box garagem (2) 15,37
- valor total Médio: R\$ 60.000,00

**Campo de Arbitrio (± 15%)**

- Limite Inferior: R\$ 51.000,00
- Limite Superior: R\$ 69.000,00

**Valor Atual, resulta em: R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais).**

**Valor Imóveis em Florianópolis = R\$ 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais).**

**5.3 MUNICÍPIO DE GOVERNADOR CELSO RAMOS:**

**a) Dados do imóvel avaliado:**

- área terreno 380,35
- valor total Médio: R\$ 150.000,00

**Campo de Arbitrio (± 15%)**

- Limite Inferior: R\$ 127.500,00
- Limite Superior: R\$ 172.500,00

**Valor Atual do terreno, resulta em:**

**Valor Imóvel em Governador Celso Ramos = R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perto Judicial

## 6. CONCLUSÃO

Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado dos bens imóveis em estudo:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
<b>Bens Imóveis em Imbituba/SC</b>			
01	Lote 16- Quadra 44 – mat. nº 1.999	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
01	Lote 17- Quadra 44 – mat. nº 1.999	300,00 m <sup>2</sup>	R\$ 40.000,00
<b>Bens Imóveis em Florianópolis/SC</b>			
01	Apto 904 Edifício Cecomtur - mat nº 71.371	33,76 m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00
01	Box 17, Edifício Vista Bela - mat. nº 102.048	16,39 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
01	Box 16, Edifício Ilha Dourada - mat. nº 65.959	15,37 m <sup>2</sup>	R\$ 60.000,00
<b>Bem Imóvel em Governador Celso Ramos/SC</b>			
01	Lote nº 08, Quadra C - mat. nº 23.734	380,35 m <sup>2</sup>	R\$ 150.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 560.000,00</b>

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 560.000,00 (Quinhentos e Sessenta Mil de Reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**  
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7. Anexos

- 7. **Anexos**
- 7.1. Fotocópia das Matrículas e Contratos dos Imóveis
- 7.2. Bibliografia
- 7.3. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREAVSC nº 12.330-3  
Perito Judicial

### 7.1. Fotocópia das Matrículas e Contratos dos Imóveis

Jubz



**Criciúma**  
**Construções Ltda.**  
www.criciumaconst.com.br

SEM PROCURAÇÃO  
ORIGEM DO

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 83.812.404/0001-07, com sede na Rua Joaquim Nabuco, n.º 583, Bairro Michel, em Criciúma/SC, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF n.º 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **DAGOBERTO DE AZEVEDO JOHNER**, brasileiro, gerente comercial, portador da cédula de identidade n.º 1026291698 - SSP/RS, inscrito no CPF sob o n.º 393.281.800-82, e sua esposa **DORIANE MEDEIROS JOHNER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade n.º 1.724.1284 - SSP/RS, inscrita no CPF sob o n.º 592.651.750-87, residentes e domiciliados em 47 Chelsea St. #1, em Everet/MA, EUA, doravante denominados **Promitentes Compradores**.

### II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora** promete vender para os **Promitentes Compradores**, que prometem comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo, as frações ideais abaixo referidas, correspondentes às unidades autônomas mencionadas, adiante determinadas, descritas e caracterizadas.

### III - DO EMPREENDIMENTO

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária do terreno situado em Florianópolis/SC, na Rua Amaro Antônio Vieira, n.º 754, Bairro Itacorubi, com a área total de 2.150,40 m<sup>2</sup> (dois mil, cento e cinquenta metros e quarenta centímetros quadrados), com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 51.999, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

Sobre o terreno supra descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591 de 16/12/1964, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis em 13/11/2001, sob o n.º 49.632.

§ 1º - O edifício possuirá finalidade residencial e será composto de 50 apartamentos e 54 espaços de garagens, em dois blocos denominados: BLOCO A e BLOCO B, e denominar-se-á **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DE SANTA CLARA**.

§ 2º - A **Promitente Vendedora** pretende construir o Edifício com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do edifício, de acordo com as normas exigidas pelos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação, e dar em garantia hipotecária na contratação do financiamento, as frações ideais que compõem a totalidade do terreno e as correspondentes unidades autônomas, com exceção das unidades aqui prometidas.

#### IV - DO OBJETO

É composto pelo apartamento de n.º 205, a ser localizado no 2º pavimento tipo do bloco "B", do Condomínio Residencial Solar de Santa Clara, contendo dois dormitórios, sala de estar/jantar conjugadas, banheiro social, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, e o box de estacionamento de veículos de n.º 23, localizado no subsolo do mesmo edifício, com a seguinte planilha de áreas:

- ✓ Do apartamento área real privativa de 67,67 m<sup>2</sup> (sessenta e sete metros e sessenta e sete centímetros quadrados); área real de uso comum de 49,54 m<sup>2</sup> (quarenta e nove metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados); área real total de 117,21 m<sup>2</sup> (cento e dezessete metros e vinte e um centímetros quadrados); correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 31,2898 m<sup>2</sup> ou 1,51%;
- ✓ Do box de estacionamento de veículos: cada um com área real privativa de 17,00 m<sup>2</sup> (dezessete metros quadrados); área real de uso comum de 6,67 m<sup>2</sup> (seis metros e sessenta e sete centímetros quadrados); área real total de 23,67 m<sup>2</sup> (vinte e três metros e sessenta e sete centímetros quadrados); correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 6,3174 m<sup>2</sup> ou 0,30%.

#### V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais), equivalentes, nesta data, a 122,4620 CUB's, que será pago pelos **Promitentes Compradores à Promitente Vendedora**, da forma abaixo descrita.

#### VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 17,7481 CUB's, a serem pagos mediante a dação em pagamento através de 2 (dois) lotes de n.ºs 16 e 17, da quadra n.º 44, com a área total de 800,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), situados no Balneário Itatimbê, Praia de Itapirubá, município de Imbituba/SC, de acordo com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 1.999, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC;

b) R\$ 8.000,00 (seis mil reais), equivalentes, nesta data, 10,6489 CUB's, no ato da assinatura do presente contrato, em moeda corrente nacional, do qual a **Promitente Vendedora** dá ampla, total e irrevogável quitação;

c) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 8,8741 CUB's, pagáveis em 06 (seis) parcelas, sendo a primeira de R\$ 835,00 (oitocentos e trinta e cinco reais), correspondentes, nesta data, a 1,4620, e as demais de R\$ 633,00 (seiscentos e trinta e três reais), cada uma, equivalentes, nesta data, a 1,4784 CUB's, com vencimentos em 16/12/2001, 16/01/2002, 16/02/2002, 16/03/2002, 16/04/2002 e 16/05/2002, respectivamente;

d) R\$ 46.000,00 (trinta e um mil e dois reais), equivalentes, nesta data, a 65,1910 CUB's, pagáveis em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) cada uma, correspondentes, nesta data, a 3,5497 CUB's, vencendo-se a primeira em 16/06/2002 e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

§ 1º - As parcelas mencionadas acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter pro solvendo, que foram emitidas pelos **Promitentes Compradores** em favor da **Promitente Vendedora**, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas.

§ 2º - Os **Promitentes Compradores** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel ora cedido, citado na alínea "a" acima, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, extrajudicial, dívidas, hipotecas, foros e penções, restrições



de qualquer natureza, em especial relativo a impostos, taxas municipais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

## VII - ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS

Os contratantes declaram ter ciência de que a atualização monetária do preço representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada sob pena de desfazimento do negócio, por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do país, tabelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação.

§ 1º - O saldo do preço indicado nas cláusulas supra, bem como o valor das parcelas, serão atualizados mensalmente de acordo com o valor de variação do índice setorial de custo da construção civil, adotando-se para essa atualização o Índice fornecido pelo SINDUSCON (Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Florianópolis/SC), denominado Custo Unitário Básico (CUB) médio ponderado, importando tal atualização, automática e conseqüentemente, na atualização do saldo devedor então existente, para todos os efeitos jurídicos e legais.

§ 2º - Fica declarado pelas partes que o valor do CUB vigente no mês de novembro/2001, tido como parâmetro inicial, é de R\$ 563,44 (quinhentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos).

§ 3º - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer extinção, mudança, substituição ou congelamento do índice de atualização supra referido (CUB), as atualizações previstas neste instrumento permanecerão em vigor, passando a serem reguladas, calculadas e cobradas, daí em diante, pelo INCC (Índice Nacional de Custos da Construção) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas e pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção, ou por índice de atualização que corresponda a variação mensal de custos ou preços de produção ou do preço dos insumos utilizados na construção civil, tomando-se por base de cálculo, o índice de atualização vigente no mês, ou, na impossibilidade, o índice vigente no mês imediatamente anterior, importando tal reajustamento, automático e conseqüentemente, na atualização do saldo devedor.

## VIII - DO PAGAMENTO DAS PARCELAS

Os Promitentes Compradores poderão antecipar o pagamento das parcelas de amortização do saldo devedor ou quitá-lo antecipadamente sem a prévia e expressa anuência da Promitente Vendedora.

§ 1º - Havendo antecipação de parcelas, fica desde já convencionado que as amortizações ocorrerão na ordem inversa, isto é, a contar da última para a primeira.

§ 2º - As quantias devidas pelos Promitentes Compradores deverão ser pagas através de depósito bancário, diretamente na conta corrente da Promitente Vendedora, na Caixa Econômica Federal, Banco 104, Agência 1882, operação 003, conta n.º 409-3.

§ 3º - Havendo a cobrança bancária, a falta de recebimento dos bloquetes não exime os Promitentes Compradores de efetuar os pagamentos previstos neste compromisso, nas datas de seus respectivos vencimentos.

§ 4º - Qualquer procedimento de recebimento da parcela, adotado pela Promitente Vendedora, se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos termos do presente instrumento.

§ 5º - É direito da Promitente Vendedora exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de quaisquer das obrigações, ficando os Promitentes Compradores, desde agora, a tanto obrigados.

## IX - MORA E INADIMPLEMENTO

As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impropriedade das obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, em especial, nos prazos convencionados na cláusula VI, os **Promitentes Compradores** ficarão sujeitos ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 2% (dois por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso devidamente atualizadas monetariamente pelo índice pactuado neste instrumento particular, da data dos respectivos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

§ 1º - Caracterizada a inadimplência, implicará imediata interpelação judicial ou notificação extrajudicial, com base no artigo 1º do Decreto Lei 745/69, para que no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação, venham os **Promitentes Compradores** liquidar o débito e demais acréscimos contratuais acordados, como: juros de mora, multa e mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios do valor do débito atualizado na forma referendada anteriormente, sob pena de não o fazendo, ficar constituído em mora.

§ 2º - Se, dentro dos prazos estipulados no parágrafo supra citado, os **Promitentes Compradores** não honrarem o pagamento de 3 (três) parcelas mensais e sucessivas, ou então, por atraso de 90 (noventa) dias, a **Promitente Vendedora** promoverá a resolução de pleno direito do presente instrumento contratual, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, com fundamento no artigo 119, Parágrafo Único do Código Civil Brasileiro, hipótese em que poderá a **Promitente Vendedora**, de incontinenti, retomar, usar e dispor livremente das unidades prometidas, inclusive transferindo a terceiros, além de sofrerem os **Promitentes Compradores** a inclusão em banco de dados e imposição de multa penal referente a taxa de administração, comissões de corretagem e honorários advocatícios no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel.

§ 3º - Na hipótese de o imóvel já estar na posse dos **Promitentes Compradores**, estes pagarão à **Promitente Vendedora**, por compensação, 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela sua fruição, ficando desde agora autorizada a **Promitente Vendedora** a abater quantia equivalente da devolução aos **Promitentes Compradores**, nos termos deste parágrafo. Neste caso, os **Promitentes Compradores** autorizam, ainda, a **Promitente Vendedora**, desde já, sem qualquer formalidade, a retomar a imediata posse do imóvel.

§ 4º - Em caso de desistência ou distrato motivado pelos **Promitentes Compradores**, fica a **Promitente Vendedora**, desde já, autorizada a descontar dos valores a serem devolvidos aos **Promitentes Compradores**, caso os mesmos venham a ter direito a devolução de qualquer valor, o percentual de 10% (dez por cento), relativos a custos administrativos, mais o percentual de 6% (seis por cento), relativos ao pagamento de comissões de corretagem.

§ 5º - Na eventualidade de ocorrer a resolução deste contrato, a devolução das quantias pagas, devidamente descontadas as cominações acima referidas, será atualizada pelo indexador contratual e devolvida da mesma forma ajustada para o pagamento das parcelas relativas ao preço do presente instrumento.

## X - DA RESCISÃO

Constituem, ainda, causas de rescisão antecipada do presente contrato:

- contra qualquer das partes quando forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que venham a afetar o imóvel, descrito na cláusula IV, ou os direitos decorrentes deste contrato;
- constituição de qualquer ônus sobre o imóvel ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte;
- insolvência dos **Promitentes Compradores**.

- d) se os **Promitentes Compradores** cederem ou transferirem, prometerem ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente instrumento particular, sem prévio aviso ou expresso consentimento da **Promitente Vendedora**.

## XI - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa ou acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

## XII - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Os **Promitentes Compradores** não poderão ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, até a quitação integral das suas obrigações, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato, deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## XIII - ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Promitentes Compradores** concordam que a **Promitente Vendedora** ou empresa, por esta indicada, mantenha plantão de vendas nas dependências do prédio, até a venda de sua última unidade, e também que mantenha cartazes, faixas e placas destinadas à comercialização das unidades remanescentes.

§ 1º - Os **Promitentes Compradores** declaram que:

- tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que estão adquirindo;
- concordam que a **Promitente Vendedora** efetue a cessão e transferência dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a concessão do habite-se ou comunicação de entrega das chaves pela **Promitente Vendedora**, venha ocorrer qualquer problema, originados pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverão ser atribuídos não somente a responsabilidade a **Promitente Vendedora**, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes que as eventuais diferenças para mais ou para menos, na área total de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não dará aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pelos **Promitentes Compradores**, na sua respectiva unidade autônoma, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à **Promitente Vendedora** através de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obras da **Promitente Vendedora** para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - Os **Promitentes Compradores** poderão visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, em datas e horários predeterminados.

§ 5º - Todos os materiais, utilizados na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo; entretanto, fica ajustado que poderá a **Promitente Vendedora** modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do prédio,

sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Promitente Vendedora** conclua ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, visando solução de ordem técnica ou estética relevantes, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

§ 6º - A **Promitente Vendedora** declara que a unidade e o prédio estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

#### XIV - PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DAS UNIDADES

Fica ajustado que as obras do Condomínio Residencial Solar de Santa Clara deverão estar concluídas em dezembro de 2003, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- a) greves gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais e mão-de-obra na praça;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;
- e) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- g) demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da **Promitente Vendedora**;
- h) propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento e que venham a prejudicar ou sustar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- i) reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;
- j) quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, acima prevista, será providenciada pela **Promitente Vendedora** a obtenção do *Habite-se*, a fim de dar condições de habitabilidade às unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - Os **Promitentes Compradores** assumem o compromisso de no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, vistoriar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando o respectivo termo de entrega. Tal termo não importará, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

#### XV - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Promitentes Compradores** serão admitidos na posse direta do imóvel na data de expedição do *Habite-se* do Edifício ou da comunicação da entrega das chaves, desde que estejam em dia com as obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento das quantias devidas, passando a responder, a partir de então, pelos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como pelas despesas de condomínio, sendo que a imissão definitiva na posse do imóvel ocorrerá após o total adimplemento do presente contrato junto à **Promitente Vendedora**.

§ 1º - A referida posse e seu caráter excepcional poderão cessar de pleno direito nos casos mencionados na cláusula X ou qualquer que seja a sua causa, situação em que os **Promitentes Compradores** deverão restituir no prazo e forma da referida cláusula, sob pena de constituírem-se em possuidores de má fé e caracterizar-se Esbulho Possessório, sujeito a sua reintegração, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar, visando ao cumprimento ou

então à execução deste contrato, respondendo, ainda, os **Promitentes Compradores** pelos lucros cessantes, até a efetiva devolução do imóvel, na base de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês do preço atualizado pela sua fruição.

§ 2º - As partes, de comum acordo, estabelecem que, na hipótese de qualquer infração contratual e conseqüente distrato judicial ou extrajudicial a este instrumento particular de Compromisso de Compra e Venda, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que venham a ser efetuadas nas presentes unidades autônomas, antes da liquidação das parcelas mencionadas na cláusula VI, permanecerão nos referidos imóveis, não importando, contudo, à **Promitente Vendedora**, qualquer tipo de indenização.

§ 3º - Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, que os imóveis ora dacionados em pagamento, descritos na alínea "a" da cláusula V, deste instrumento encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que encontram-se desocupados, e autorizam a **Promitente Vendedora** a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo negociá-los, vendê-los, transferi-los ou aliená-los a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Promitente Vendedora** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## XVI - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura definitiva de compra e venda das unidades autônomas será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor do **Promitentes Compradores**, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, no competente Cartório de Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações, em especial quanto ao pagamento integral do preço referido na cláusula V deste instrumento.

Parágrafo Único - Após a obtenção do *Habite-se* e respectivo registro da instituição e da convenção de condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o **Promitentes Compradores** terá 60 (sessenta) dias para efetuar a lavratura da escritura definitiva e do respectivo registro junto ao mencionada cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

## XVII - DAS DESPESAS DECORRENTES

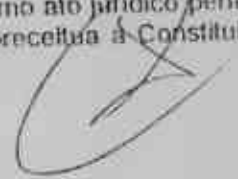
Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único dos **Promitentes Compradores**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as com imposto de transmissão, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e bem assim quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou ainda que aqui não tenham sido mencionadas.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação vierem a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de inteira responsabilidade dos **Promitentes Compradores** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançadas ou cobradas da **Promitente Vendedora**, a qualquer título.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XVIII - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como dos índices, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora, ou honorários advocatícios durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no seu artigo 5º, inciso XXXVI.



Parágrafo Único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também manter o equilíbrio contratual, através dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor do imóvel mencionado na cláusula V, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, será interpretado pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, ser alegado, no futuro, pelos **Promitentes Compradores**, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais que venham a compor nas vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.

## XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos, e ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obterem as informações e os esclarecimentos que julgaram necessários.

§ 1º - Ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, Memorial Descritivo, especificações e documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.

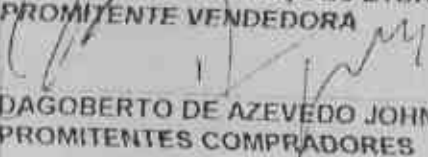
§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, ressalvado o eventual inadimplemento dos **Promitentes Compradores**, renunciando os contratantes, à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 1.095, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e sucessores dos contratantes nele contido.


§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que produza todos os seus devidos e legais efeitos.

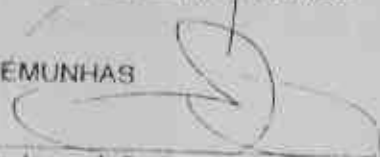
Criciúma, 16 de novembro de 2001.

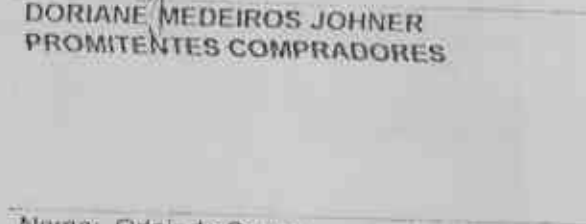
  
CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA

  
DAGOBERTO DE AZEVEDO JOHNER  
PROMITENTES COMPRADORES

  
DORIANE MEDEIROS JOHNER  
PROMITENTES COMPRADORES

TESTEMUNHAS

  
Nome: Jorge João Scarpato  
CPF: 432.503.869-87

  
Nome: Odair de Souza  
CPF: 224.463.209-10





## CRICIÚMA CONSTRUÇÕES

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

#### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **ROGÉRIO DAGOSTIN**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.086.914 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 551.395.239-49, e sua esposa **ROSEMERI CARMEM PAGNAN DAGOSTIN**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade nº 6R/ 1.529.075 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 547.913.919-34, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Criciúma/SC, na rua Almirante Barroso, nº 399, ap. nº 903, Edifício Residencial Faenza, bairro Comerciário, doravante denominados **Promitentes Compradores**.

c) **GELSON HERCÍLIO FERNANDES**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.745.048 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 701.233.229-87, e sua esposa **MARILENE MARCHIOLI FERNANDES**, brasileira, gerente financeiro, portadora da cédula de identidade nº 3.267.848 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 823.731.089-68, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Criciúma/SC, na rua Santo Antonio, nº 314, ap. nº 101, Centro, representados, neste ato, por seu procurador, **Rogério Dagostin**, neste instrumento já qualificado, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, sob o Livro nº 0402, Folhas nº 133/134, em 18/08/2011, doravante denominados **Intervenientes Anuentes**.

d) **ROGÉRIO CIZESKI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, com endereço comercial na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, em Criciúma/SC, doravante denominado **Interveniente Flador**.

#### II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora**, com a concordância dos **Intervenientes Anuentes**, promete vender para os **Promitentes Compradores**, que prometem comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo, as frações ideais abaixo referidas, correspondentes às unidades autônomas mencionadas, adiante determinadas, descritas e caracterizadas.

#### III - DO EMPREENDIMENTO

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária do terreno urbano situado em Torres/RS, na avenida Carlos Barbosa, esquina com a rua Aragão Bozzano, Centro, com a área de 712,83 m<sup>2</sup>, de acordo com



2

as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 68.453, do Cartório do Registro de Imóveis de Torres/RS.

Sobre o terreno acima descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Torres/RS, sob nº 12.246, em 12 de abril de 2004.

Parágrafo único - O empreendimento imobiliário possuirá finalidade residencial e será composto de 20 apartamentos e 27 boxes de estacionamento de veículos, e se denominará **RESIDENCIAL MIRANTE DO MAMPITUBA**.

#### IV - DOS OBJETOS

a) É composto pelo apartamento nº 1002, a ser localizado no 8º pavimento tipo, do RESIDENCIAL MIRANTE DO MAMPITUBA, contendo 3 (três) dormitórios, sendo um com suite, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, e os boxes de estacionamento de veículos nºs 03 e 04, a serem localizados no térreo do mesmo empreendimento, com as seguintes áreas:

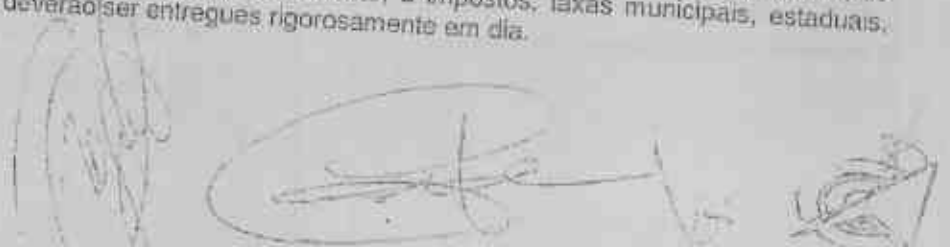
- ✓ do apartamento: área real privativa de 117,16m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 48,86m<sup>2</sup>; área real total de 166,02m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 33,24m<sup>2</sup> ou 4,663%;
- ✓ dos boxes de estacionamento de veículos: cada um com a área real privativa de 10,12m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 2,42m<sup>2</sup>; área real total de 12,54m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 1,65m<sup>2</sup> ou 0,231%.

b) É composto pelo apartamento nº 1102, a ser localizado no 9º pavimento tipo, do RESIDENCIAL MIRANTE DO MAMPITUBA, contendo 3 (três) dormitórios, sendo um com suite, banheiro social, sala de estar/jantar conjugadas, sacada com churrasqueira, cozinha e área de serviço, e os boxes de estacionamento de veículos nºs 13 e 14, a serem localizados no térreo do mesmo empreendimento, com as seguintes áreas:

- ✓ do apartamento: área real privativa de 117,16m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 48,86m<sup>2</sup>; área real total de 166,02m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 33,24m<sup>2</sup> ou 4,663%;
- ✓ do box de estacionamento de veículos nº 13: área real privativa de 11,04m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 2,64m<sup>2</sup>; área real total de 13,68m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 1,80m<sup>2</sup> ou 0,252%;
- ✓ do box de estacionamento de veículos nº 14: área real privativa de 10,89m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 2,60m<sup>2</sup>; área real total de 13,49m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 1,77m<sup>2</sup> ou 0,249%.

§ 1º - As áreas acima descritas são meramente enunciativas e serão fixadas em caráter definitivo por ocasião da escritura definitiva, mediante escritura pública, podendo existir variações para mais ou para menos, não resultando, no entanto, em direito à Promitente Vendedora de cobrar mais, tampouco aos Promitentes Compradores de pagarem menos, ficando estabelecido que as ditas unidades autônomas deverão em tudo obedecer aos projetos aprovados e ao memorial das especificações técnicas do empreendimento.

§ 2º - A Promitente Vendedora declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis acima descritos, objetos do presente contrato, bem como pela liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.



## V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), a ser pago pelos **Promitentes Compradores** à **Promitente Vendedora**, na forma abaixo descrita.

## VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do presente contrato;

b) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do imóvel constituído pelo apartamento nº 904, localizado no 9º pavimento, da UNIDADE 2B, do EDIFÍCIO COMTUR, situado em Florianópolis/SC, na rua Arcepreste Paiva, nº 107, esquina com a rua Vidal Ramos, Centro, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 71.371, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 22,96m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 10,80m<sup>2</sup>; área real total de 33,76m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 2,414m<sup>2</sup> ou 0,185%.

§ 1º - A parcela mencionada na alínea "a" acima, representada por nota promissória revestida de caráter "pro solvendo", a qual foi emitida pelos **Promitentes Compradores** em favor da **Promitente Vendedora**, poderá ser descontada, negociada ou caucionada.

§ 2º - Os **Promitentes Compradores** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel descrito na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dividas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

## VII - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

## VIII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Os **Promitentes Compradores** poderão ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, com a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## IX - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Promitentes Compradores** concordam que a **Promitente Vendedora**, ou a empresa por esta indicada mantenha plantão de vendas nas dependências do empreendimento, até a venda de sua última unidade, e também cartazes, faixas e placas destinados à comercialização das unidades remanescentes.

§ 1º - Os **Promitentes Compradores** declaram que:

- a) tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que estão adquirindo;
- b) concordam que a **Promitente Vendedora** efetue a cessão e transferência dos direitos e obrigações, decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a concessão do *habite-se* ou da comunicação de entrega das chaves pela **Promitente Vendedora**, venha a ocorrer qualquer problema, originado pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverá ser atribuída a responsabilidade não somente à **Promitente Vendedora**, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes que as eventuais diferenças para mais ou para menos, nas áreas totais de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não darão aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pelos **Promitentes Compradores**, nas suas respectivas unidades autônomas, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à **Promitente Vendedora**, por meio de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obras da **Promitente Vendedora** para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - Os **Promitentes Compradores** poderão visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, em datas e horários predeterminados.

§ 5º - Todos os materiais, utilizados na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo; entretanto, fica ajustado que poderá a **Promitente Vendedora** modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do empreendimento, sejam as das unidades, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Promitente Vendedora** conclua ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, visando às soluções de ordem técnica à estética relevante, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou visando a soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

§ 6º - A **Promitente Vendedora** declara que as unidades autônomas e o empreendimento estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

### X - DO PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DAS UNIDADES

Fica ajustado que as obras do RESIDENCIAL MIRANTE DO MAMPITUBA deverão estar concluídas em dezembro de 2011, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para a entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- a) greves gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais e/ou mão-de-obra na praça;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;
- e) falta ou racionamento de água, de energia elétrica ou de combustível;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- g) demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da **Promitente Vendedora**;
- h) propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento que venham a prejudicar ou sustar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- i) reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;

- j) modificações de projeto e acabamento propostas pelos **Promitentes Compradores**;
- k) quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou de força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, acima prevista, será providenciada pela **Promitente Vendedora** a obtenção do *Habite-se*, a fim de dar condições de habitabilidade às unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - Os **Promitentes Compradores** assumem o compromisso de, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, vistoriar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando o respectivo termo de entrega. Tal termo não importará, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

## XI - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Promitentes Compradores** serão imitidos na posse direta dos imóveis na data de expedição do *Habite-se* do empreendimento ou da comunicação da entrega das chaves, desde que estejam em dia com as obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento das quantias devidas, passando a responder, a partir de então, pelos tributos incidentes sobre os imóveis, bem como pelas despesas de condomínio, sendo que a imissão definitiva na posse dos imóveis ocorrerá após o total adimplemento do presente contrato junto à **Promitente Vendedora**.

Parágrafo único - Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na alínea "b" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando-lhe, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Promitente Vendedora** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## XII - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade das unidades autônomas será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor dos **Promitentes Compradores**, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, no competente Cartório do Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações, em especial quanto ao pagamento integral do preço referido na cláusula V deste instrumento.

Parágrafo único - Após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, os **Promitentes Compradores** terão 60 (sessenta) dias para efetuar a lavratura da escritura definitiva e o respectivo registro junto ao mencionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

## XIII - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único dos **Promitentes Compradores**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, a despachantes, bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é dacionado em pagamento.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp on the left and a rectangular stamp on the right.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação, vierem a incidir sobre os imóveis, objetos deste contrato, serão de inteira responsabilidade dos **Promitentes Compradores** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da imissão na posse, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é dedicado em pagamento.

§ 2º - Não estão incluídas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

#### XIV - DAS GARANTIAS

Assina o presente instrumento como fiador e principal pagador, **ROGÉRIO CIZESKI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, com endereço comercial na rodovia Luiz Raso, nº 1090, bairro Primeira Linha, em Criciúma/SC, responsabilizando-se solidariamente pelas obrigações assumidas pela **Promitente Vendedora**, neste instrumento, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, como se ele próprio tivesse assumido as obrigações da **Promitente Vendedora** neste contrato.

#### XV - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como índices, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora ou honorários advocatícios, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também a manter o equilíbrio contratual, por meio dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvam esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor dos imóveis ajustado na cláusula V, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pelos **Promitentes Compradores**, quaisquer tipos de equidades a outros atos negociais que venham a compor as vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.

#### XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos; ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgarem necessários.


§ 1º - Ficam fazendo parte, integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, o Memorial Descritivo, as especificações e os documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.


§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatibilidade, ressalvado o eventual inadimplemento dos **Promitentes Compradores**, renunciando os contratantes à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.


E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.


Criciúma, 26 de agosto de 2011.


  
\_\_\_\_\_  
**CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.**  
**PROMITENTE VENDEDORA**

  
\_\_\_\_\_  
**ROGÉRIO DAGOSTIN**  
**PROMITENTES COMPRADORES**


  
\_\_\_\_\_  
**ROSEMERI CARMEM PAGNAN DAGOSTIN**  
**PROMITENTES COMPRADORES**


  
\_\_\_\_\_  
**GELSON HERCILIO FERNANDES**  
p.p. Rogério Dagostin  
**INTERVENIENTES ANUENTES**

  
\_\_\_\_\_  
**MARILENE MARCHIOLI FERNANDES**  
p.p. Rogério Dagostin  
**INTERVENIENTES ANUENTES**

  
\_\_\_\_\_  
**ROGERIO CIZESKI**  
**INTERVENIENTE FIADOR**

TESTEMUNHAS

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Andrei Bento dos Santos  
CPF: 023.980.319-18

  
\_\_\_\_\_  
Nome: João Carlos de Matos Cizeski  
CPF: 480.793.759-68  
CRECI/SC nº 14289



matrícula

71.371

data

01

Florianópolis, 12 de Setembro de 2008

IMÓVEL: UM APARTAMENTO n.º 904, localizado no 9º Pavimento, da UNIDADE 2-B, do Edifício CRCONTUR, situado à Rua Arcipreste Paiva, n.º 107, esquina com Vidal Ramos, nesta Capital, com a área privativa de 22,96m², área comum ou condôminio de 10,80m², perfazendo 33,76m² de área total, ocupando 2,414m² ou 0,185% da fração ideal, da fração ideal de 582,742m² ou 44,848% do TERRENO com a área total de 1.300,23m², medindo 48,57m ao norte, confrontando parte com o Governo da União, parte com herdeiros de Pedro Moura Ferro e parte com propriedade de Pão Gostoso Ltda.; por 38,05m ao sul, onde confronta com a Rua Vidal Ramos; ao oeste mede 30,10m e confronta com a Rua Trajano; e no lado leste em 03 lances, medindo o 1º 19,50m, o 2º 11,15m, e o 3º 12,57m, confrontando os dois primeiros com o Ed. Cidade de Florianópolis, e o terceiro com a Rua Arcipreste Paiva. PROPRIETÁRIO: CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ n.º 83.812.404/0001-07, com sede à Rodovia Luiz Rissi n.º 1090, Primeira Linha, Criciúma-SC. Registro Anterior: Matrícula n.º 69.647 do Livro 2-RG, deste cartório. A OFICIAL:

SPD

R.1/71.371, em 01 de fevereiro de 2010.

Título: Escritura Pública de COMPRA E VENDA, datada de 21-01-2010, lavrada às fls. 010/012, do Livro n.º 8194, do Cartório Rio Maina, Serviço Notarial do Distrito de Rio Maina, Município e Comarca de Criciúma, desta Capital, Volnei da Luz Júnior - Tabelião Designado. TRANSMITENTE: CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ n.º 83.812.404/0001-07, representada neste ato por seu procurador - Rodolfo de Souza, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado no 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, às fls. 085, do Livro n.º 325, em 20-02-2009, VENDEU o imóvel desta matrícula, aos ADQUIRENTES: GELSON HERCILIO FERNANDES, brasileiro, casado, Advogado, CI n.º 6R/1.745.048-SSP/SC, CPF n.º 701.233.229-87 e sua mulher MARILENE MARCHIOLI FERNANDES, brasileira, comerciante, CI n.º 6R/3.267.848-SSP/SC, CPF n.º 823.731.089-68, casados entre si pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 5515/77, residentes e domiciliados na Avenida dos Imigrantes, n.º 1.005, Distrito de Rio Maina, Criciúma/SC. Valor: R\$33.856,69, porém avaliado pelo fisco da PMF em R\$33.856,69. Consta da presente escritura, o recolhimento do ITBI, do FRJ, e a apresentação e/ou dispensa das Certidões exigidas por Lei. Consta ainda da presente escritura, que as partes declaram, que a referida transação não foi intermediada por meio de corretor de imóveis. Protocolo: n.º 75.852 de 26-01-2010. Encargos: R\$258,90. Selos - R\$1,00. O referido é verdade e dou fé. A OFICIAL:

ARB

R.02/71.371 em 24 de fevereiro de 2012.

Título: Escritura Pública de COMPRA E VENDA, datada de 29/12/2011, lavrada às fls. 054/055, do Livro n.º 8407, do Cartório Trindade, 4º Subdistrito da Comarca e Município de Florianópolis/SC, Maria Alice Costa da Silva - Titular. TRANSMITENTE(S): GELSON HERCILIO FERNANDES, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF n.º 701.233.229-87, e sua esposa MARILENE MARCHIOLI FERNANDES, brasileira, gerente financeira, portadora do CPF/MF n.º 823.731.089-68, RG n.º 6/R-3.267.848-SSP/SC, representados neste ato por seu procurador - Rogério Dagostin, CPF n.º 551.395.239-49, conforme Procuração Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos de Títulos do Município e Comarca de Criciúma/SC, Livro n.º 402, fls. 133, em 18/08/2011, VENDERAM o imóvel desta matrícula, à ADQUIRENTE(S): CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n.º 83.812.404/0001-07, com sede na Rodovia Luiz Rosso, n.º 1.090, Primeira Linha, Criciúma/SC, representada neste ato por seu procurador - Rodolfo de Souza, CPF n.º 341.269.709-59, conforme Procuração Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos do Município e Comarca de Criciúma/SC, Livro n.º 364, fls. 165, em 25/05/2010.

(continua no verso)

VALOR: R\$50.000,00, porém avaliado pelo fisco da PMF em R\$50.000,00. Consta da presente escritura, o recolhimento do PIS, do ITRF, e a apresentação e/ou dispensa das Certidões exigidas por Lei, e ainda que as partes declararam, que a presente transação não foi intermediada por meio de Corretor de Imóveis, de acordo com a Lei Complementar Estadual 383/07 e Circular 029/2007 da CGJ/SC. Protocolo: nº 84.253 de 03/02/2012. Emolumentos - R\$396,18. Selos - R\$ 1,30 - CPM37677-SOTM - CPM37679-LOB4. O referido é verdade e dou fé. A OFICIAL

*Zoé L. Westrupp*

Zoé L. Westrupp - Titular

ALB

AV. 03/71.371 em 24 de fevereiro de 2012.

Título: Escritura Pública referida no R.02/71.371. O Edifício do imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na PMF sob nº 52.27.052.0038.035-872.

Protocolo: nº 84.253 de 03/02/2012. Emolumentos - R\$71,30. Selos - R\$ 1,30 - CPM37679-NOPX. O referido é verdade e dou fé. A OFICIAL

Zoé L. Westrupp - Titular

*Zoé L. Westrupp*

ALB

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

CERTIDÃO emitida nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, e art. 41 da Lei 8.935/94.

O presente documento foi emitido eletronicamente sendo transcrição fiel da matrícula.

O original encontra-se devidamente arquivado neste 1º RI

Florianópolis, SC, 27 de fevereiro de 2012

*Cristina M. L. Prazeres*

Oficial

Cristina M. L. Prazeres - Of. Substituta

Emolumentos R\$ 0,00  
Selo R\$ 1,30

A PRESENTE CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA DA EXPEDIÇÃO

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

CPM37677-SOTM

Confira os dados do ato em  
selo fixo por lei



# 1 Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

Praça XV de Novembro, 153 - sala 603 - Ed. João Moritz - Florianópolis-SC -  
Telefone: (48) 3222-2767 - Expediente das 09:00 às 12:00hs e das 13:00 às 18:00hs

Zoê Lacerda Westrupp  
Oficial

Página 1 de 1.

## CERTIFICA

Que foi prenotado no Livro 01 do Registro de Imóveis sob o nº **84.253** em **03/02/2012** e Registrado em **24/02/2012**, sendo que foram digitalizado(s) e procedido(s) o(s) seguinte(s) ato(s), abaixo descrito(s):

Livro	Número	Atos Praticados	Título/Documento
Matricula	71.371	AV 3	Cadastro Prefeitura
Matricula	71.371	REG 2	Compra e Venda

### Emolumentos Detalhados:

Ato Praticado	Qtde	Emolumentos	Total
Averbação	1	71,30	71,30
Certidão	1	0,00	0,00
Selo 3	3	3,90	3,90
Venda e Compra	1	396,18	396,18
<b>TOTAL GERAL DOS EMOLUMENTOS</b>		<b>471,38</b>	<b>471,38</b>

Registrador:

*Cristina M. L. Prazeres*  
Cristina M. L. Prazeres - Cf. Substituta

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Selo Normal

CPM37677-SOTM

CPM37678-LOB4

CPM37679-NOPX

Confira os dados do ato em:

[www.tjsc.jus.br/selo](http://www.tjsc.jus.br/selo)



**CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES**

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TORNA**

### **I - DAS PARTES CONTRATANTES**

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada neste ato, por seu procurador, **Rodolfo de Souza**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 6C/182.091 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 341.269.709-59, residente e domiciliado em Criciúma/SC, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, sob o Livro nº 0392, Folhas nº 192/193/194, em 26/04/2011, doravante denominada **Primeira Permutante**.

b) **JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA**, brasileiro, supervisor de vendas, portador da cédula de identidade nº 11.565.622-4- SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 029.289.878-94, e sua esposa **CLAUDIA DE ANDRÉIA TAVARES PEREIRA**, brasileira, promotora de vendas, portadora da cédula de identidade nº 29.152.159-9 - SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 257.548.228-39, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Florianópolis/SC, na rua João Paulo, nº 678, ap. nº 301, Edifício Vistabella Residencial, bairro João Paulo, doravante denominados **Segundos Permutantes**.

### **II - DA PROMESSA DE PERMUTA**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas têm entre si, certo e ajustado, o presente Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis com Torna, o qual se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

### **III - DO IMÓVEL ORA CEDIDO AOS SEGUNDOS PERMUTANTES**

A **Primeira Permutante** promete ceder para os **Segundos Permutantes** o imóvel constituído pelos boxes de estacionamento de veículos nº 26A/26B, vinculados entre si, localizados no térreo, do EDIFÍCIO VISTABELLA RESIDENCIAL, situado em Florianópolis/SC, na rua João Paulo, nº 678, bairro João Paulo, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 65.959, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, com as seguintes áreas:

- ✓ dos boxes de estacionamento de veículos: cada um com a área real privativa de 12,95m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 2,17m<sup>2</sup>; área real total de 15,12m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 9,218m<sup>2</sup> ou 0,20%.

Parágrafo único - A **Primeira Permutante** declara-se responsável pela oxidação dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, ora cedido aos **Segundos Permutantes**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de foros e

2

pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

#### IV - DO IMÓVEL ORA CEDIDO À PRIMEIRA PERMUTANTE

Em contrapartida, os **Segundos Permutantes** cedem para a **Primeira Permutante** o imóvel constituído pelo box de estacionamento de veículos nº 17, localizado no terreno, do EDIFÍCIO VISTABELLA RESIDENCIAL, situado em Florianópolis/SC, na rua João Paulo, nº 678, bairro João Paulo, conforme descritos e caracterizados na matrícula nº 102.048, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, com as seguintes áreas:

- ✓ do box de estacionamento de veículos: área real privativa de 14,04m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,35m<sup>2</sup>; área real total de 16,39m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 9,993m<sup>2</sup> ou 0,22%.

Parágrafo único - Os **Segundos Permutantes** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, ora cedido à **Primeira Permutante**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial relativamente a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

#### V - DA TORNA

Os **Segundos Permutantes** pagarão à **Primeira Permutante**, a título de torna, o valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), na forma abaixo descrita:

R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), a serem pagos em uma única parcela, fixa e irrevogável, se paga no respectivo vencimento, em moeda corrente nacional, com vencimento em 11/04/2012, no ato da assinatura da transferência definitiva de propriedade do imóvel, objeto do presente instrumento, mediante escritura pública de compra e venda.

§ 1º - A parcela mencionada acima, representada por nota promissória revestida de caráter "pro solvendo", a qual foi emitida pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, poderá ser descontada, negociada ou caucionada.

§ 2º - As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impontualidade das obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, em especial, nos prazos convencionados acima, os **Segundos Permutantes** ficarão sujeitos ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 2% (dois por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso, devidamente atualizadas monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, importando tal atualização, automática e conseqüentemente, na atualização do saldo devedor então existente, para todos os efeitos jurídicos e legais.

#### VI - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

#### VII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Os **Segundos Permutantes** não poderão ceder ou transferir a terceiros os direitos e as obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Primeira Permutante**, a qual na hipótese de concordância, cobrará a quantia correspondente a 0,7 (zero vírgula sete) CUB's, a título de taxa de transferência e da elaboração do termo de cessão e transferência de direitos, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## VIII - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Segundos Permutantes** serão imitidos na posse direta do imóvel descrito na cláusula III deste instrumento, que ora lhes é cedido, após a assinatura do presente instrumento, passando a responder, a partir de então, pelos tributos incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo único - Os **Segundos Permutantes** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na cláusula IV deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando a **Primeira Permutante**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## IX - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade do imóvel, descrito na cláusula III deste instrumento, será outorgada pela **Primeira Permutante** em favor dos **Segundos Permutantes**, mediante escritura pública de compra e venda, após a comprovação do cumprimento integral das obrigações assumidas neste instrumento.

## X - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com este Compromisso de Permuta de Imóveis com Torna, sejam as com a transferência futura, correrão por conta e risco único dos **Segundos Permutantes**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, lealdêmio, emolumentos notariais e registrais, a despachantes, bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Primeira Permutante** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é cedido.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da imissão na posse, vierem a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula III deste instrumento, serão de inteira responsabilidade dos **Segundos Permutantes** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Primeira Permutante**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da imissão na posse, correrão por conta da **Primeira Permutante** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é cedido.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XI - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Os **Segundos Permutantes** declaram, neste ato, ter ciência do estado de conservação do imóvel descrito na cláusula III deste instrumento, não podendo vir a reclamar, após a imissão na posse do imóvel, de eventuais vícios constantes do mesmo, tais como: pintura, infiltrações, rachaduras, instalações elétricas e hidráulicas, reboco, pisos e azulejos soltos ou quebrados, ou quaisquer outros defeitos, declarando, ainda, terem realizado prévia e minuciosa vistoria no imóvel.

## XII - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como índices, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora ou honorários advocatícios, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também a manter o equilíbrio contratual, por meio dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção,

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, the initials "ll." in the center, and several other signatures on the right.

desconto ou abatimento, neste ou em outro compromisso de Permuta, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade da Primeira Permutante para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pelos Segundos Permutantes, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais.

### XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

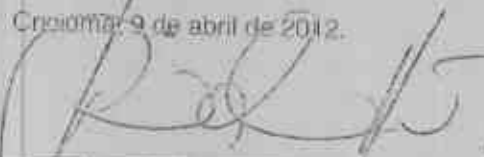
As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos; ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgarem necessários.


§ 1º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatibilidade, ressalvado o eventual inadimplemento dos Segundos Permutantes, renunciando os contratantes à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 2º - Fica eleito o foro desta cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e aceriadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.


Criciúma, 9 de abril de 2012.


  
CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
p.p. Rodolfo de Souza  
PRIMEIRA PERMUTANTE

  
JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA  
SEGUNDOS PERMUTANTES

  
CLAUDIA DE ANDRÉIA TAVARES PEREIRA  
SEGUNDOS PERMUTANTES

TESTEMUNHAS

  
Nome: Deise Gonçalves Gergemias Ferreira  
CPF: 022.268.059-82

  
Nome: Karine Miguel Pinto Francisco  
CPF: 043.766.399-07

RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
Reconheço como verdadeiro e legítima firma (s) de  
[78x05x1]-RODOLFO DE SOUZA  
[78x05x1]-JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA  
Do qual dou fé em data de 09 de Abril de 2012, em Criciúma, SC, de Verdade  
PAULA CAMPOS DE SOUZA - ESCRIVENTE JURAMENTADA  
Endereço: 4.10 - Selos: 2,80  
SELO NORMAL: CGV05056-V89L e CGV05057-ZF02  
Confira os dados do ato em: selo.tsc.jus.br  
São Paulo, 14/04/2012 - Telefone: (11) 3091-1111 - Rua: Rua dos Andradas, 1111 - São Paulo, SP - CEP: 05066-000

RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
RECORTE DO SELO NORMAL DO BRASILEIRO ATUALIZADO - 2011  
Reconheço como verdadeiro e legítima firma (s) de  
[78x05x1]-CLAUDIA DE ANDRÉIA TAVARES PEREIRA  
Do qual dou fé em data de 09 de Abril de 2012, em Criciúma, SC, de Verdade  
PAULA CAMPOS DE SOUZA - ESCRIVENTE JURAMENTADA  
Endereço: 4.10 - Selos: 1,50  
SELO NORMAL: CGV05058-FEBX  
Confira os dados do ato em: selo.tsc.jus.br  
São Paulo, 14/04/2012 - Telefone: (11) 3091-1111 - Rua: Rua dos Andradas, 1111 - São Paulo, SP - CEP: 05066-000

Protocolo nº 1440/2012

**PROCURAÇÃO AD NEGOTIA**

**PROCURAÇÃO PÚBLICA** bastante que fazem **JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA e sua esposa CLAUDIA DE ANDREIA TAVARES PEREIRA**, na forma abaixo:-

**SAIBAM** quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, aos 11 (onze) dias do mês de abril do ano de 2012 (dois mil e doze), neste Notário da Trindade, 4º Subdistrito de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, perante mim, **MARIA ALICE COSTA DA SILVA** Tabeliã, compareceram como outorgantes: **JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade nº 11.565.622-4, expedida pela SSP/SP, em 16/09/2002, CPF nº 029.289.878-94 e sua esposa **CLAUDIA DE ANDREIA TAVARES PEREIRA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 29.152.159-9, expedida pela SSP/SP, em 12/07/2006, CPF nº 257.548.228-39, casados aos 25/05/2000, pelo regime da comunhão parcial de bens, certidão de casamento do Ofício de Registro Civil de Águas da Prata/SP, livro nº 26-B, fls. 02, sob nº 1815, expedida aos 07/07/2009, declarando as partes que foram advertidas que a falsidade de declaração quanto ao estado e capacidade civil ensejará a responsabilidade civil e criminal das mesmas, residentes e domiciliados na Rodovia João Paulo, nº 678, Saco Grande, nesta cidade; os presentes devidamente identificados e qualificados por mim **MARIA ALICE COSTA DA SILVA**, Tabeliã, e de cuja capacidade e identidade para o ato dou fé; e por eles me foi dito que nomeiam e constituem sua bastante procuradora: **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.812.404/0001-07, com sede na Rodovia Luiz Rosso, nº 1030, São Luiz, na cidade de Criciúma, Estado de Santa Catarina; a quem conferem poderes especiais para vender, prometer vender e transferir, a quem quiser, pelo preço, prazo e demais condições que ajustar, o seguinte imóvel: **Uma Vaga de Garagem nº 17, do Edifício Residencial Vistabella, situado na Rodovia João Paulo, nº 678, nesta cidade, com as demais características constantes na matrícula nº 102.048 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC**; podendo para tanto, outorgar e assinar todos os documentos e instrumentos, públicos ou particulares, preliminares ou definitivos, inclusive a respectiva Escritura Pública com todas as solenidades de estilo, receber e dar quitação, fornecer áreas, medidas e confrontações, representá-los perante repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias, nelas tudo requerendo e assinando em nome dos outorgantes, passar recibos, transmitir domínio, posse, direito e ação, responder pela evicção, retificar, ratificar e aditar, junto a Tabelionatos, Registros de Imóveis e onde mais preciso for, podendo promover, requerer e assinar o que julgar necessário, solicitar e retirar Certidões Negativas, autorizar averbações e transcrições, prestar declarações, inclusive declarar sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal que os ora outorgantes não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, como empregadores à qual nada devem; e ainda que não são pessoa física equiparados a pessoa jurídica pela legislação tributária federal, prestar declaração sob as penas da lei se a transação foi realizada ou não com a participação de corretor de imóveis (Lei Complementar nº 387 de 23/07/2007), enfim, usar dos mais variados poderes em direito permitidos e indispensáveis ao fiel e cabal desempenho do presente mandato, inclusive substabelecer. **A presente é específica para o imóvel acima mencionado e só terá validade mediante apresentação dos documentos que comprovem a sua titularidade. Os outorgantes assumem total responsabilidade sobre a veracidade das informações prestadas para lavratura deste ato.** Que o presente instrumento encontra-se protocolado sob nº 1440/2012, no livro de Protocolos. Ficam dispensadas as testemunhas,


**PROCURAÇÃO AD NEGOTIA**

deles outorgantes, conforme preceitua o artigo 884 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina. Assim o disseram do que dou fé e me pediram este instrumento que lhes li, aceitam, ratificam e assinam comigo, MARIA ALICE COSTA DA SILVA, Tabeliã, que o digitei, subscrevo e assino. Dou fé. Emolumentos: R\$ 35,60 - Selo: R\$ 1,30

FLORIANÓPOLIS, 11 de abril de 2012.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ ROBERTO SIMON PEREIRA

  
\_\_\_\_\_  
CLAUDIA DE ANDREIA TAVARES PEREIRA

  
\_\_\_\_\_  
MARIA ALICE COSTA DA SILVA  
Tabeliã



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Finalização  
Selo Normal  
CQV05005-TDG7  
Consulte os dados do ato em:  
[selo.tjfc.jus.br](http://selo.tjfc.jus.br)

NOTÁRIO E SUBDISTRITO  
PASCILLA DA SILVA PASCAL  
Florianópolis - Santa Catarina

75 417 972/0001 - 85  
FPOLIS CARTÓRIO DO  
REGISTRO CIVIL E TABELIONATO  
Rua Lauro Linhares, nº 1849 - Sala 103  
Centro Executivo Ernesto Pausewang  
FLORIANÓPOLIS - SC

BEL. MARIA ALICE COSTA DA SILVA  
Tabeliã e Escrivã de Paz  
4º - Subdistrito de Florianópolis-SC  
Rua Lauro Linhares, 1849 - 1º Andar  
Centro Executivo Ernesto Pausewang  
Fones: (0-48) 3234-0003 - CEP: 88036-003

Gov. Celso Ramos



CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, por seu procurador, **Rodolfo de Souza**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade nº 6C/ 182.091 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 341.269.709-59, residente e domiciliado em Criciúma/SC, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, sob o Livro nº 0392, Folhas nº 192/193/194, em 26/04/2011, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **AÇONOX DISTRIBUIDORA E COMÉRCIO DE PIAS E CUBAS LTDA ME.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.294.023/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na avenida Santos Dumont, nº 2440, sala 02, bairro São Luiz, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por **Arllei Lorenzon**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 2.800.308 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 756.536.059-72, residente e domiciliado em Cocal do Sul/SC, na rua Porfírio Daccoreggio, nº 279, Centro, e **Gilberto Lorenzon**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 1.745.017 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 558.392.079-34, residente e domiciliado em Cocal do Sul/SC, na rua Francisco Possamai, nº 108, bairro Guanabara, doravante denominada **Promitente Compradora**.

c) **JOSSELI DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade nº 4C/ 376.835 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 485.061.339-04, e sua esposa **ALTINA LINDAURA DOS SANTOS**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 4R/ 2.559.975 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 848.426.449-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Governador Celso Ramos/SC, na rua Maria Luiza dos Santos, nº 734, bairro Fazenda da Armação, doravante denominados **Primeiros Intervenientes Anuentes**.

d) **GILMAR FRITZEN**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 1.089.998 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 485.828.169-87, e sua esposa **TEREZINHA APARECIDA DA SILVA FRITZEN**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 6R/ 3.178.302 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 919.516.159-72, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Forquilha/SC, na rua Eugênio Rocha, nº 126, bairro Santa Ana, doravante denominados **Segundos Intervenientes Anuentes**.

### II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora** promete vender para a **Promitente Compradora**, que promete comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo, as frações ideais abaixo referidas, correspondentes a unidade autônoma mencionada, adiante determinada, descrita e caracterizada.

Celso  
Ramos

Rodolfo de Souza

Arllei Lorenzon



Gilberto Lorenzon

Josseli dos Santos

Altina Lindaura dos Santos

19





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU**

Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
CNPJ: 11.637.639/0001-07 - OFICIAL TITULAR MAURÍCIO PASSAIA

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 23.734.

O referido é verdadeiro e dou fe, Biguaçu-SC, 29 de Fevereiro de 2012.



*Alan Maragno*  
Escrivente

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**CLF83819-A042**  
Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

**Emolumentos:**

01 Certidão s/ Valor (acompanha o título)..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 1,30

Total: R\$ 1,30

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

### III - DO EMPREENDIMENTO

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária de um terreno, situado no município de Morro da Fumaça/SC, com acesso pela rodovia SC 446, com a área de 497.500 m<sup>2</sup>, conforme descrito e caracterizado nas matrículas nºs 18.741, 18.742, 18.743, 18.744, 18.745, 18.746 e 16.456, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Urussanga/SC, adquirido de **Maria Luiza Fontana Rodrigues e Outros**, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Implantação de Condomínio Fechado, com Promessa de Dação em Pagamento, firmado em 5 de fevereiro de 2007.

Sobre o terreno acima descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá a implantação de um condomínio residencial fechado, por meio de parcelamento de solo urbano, de acordo com as Leis 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º - O empreendimento imobiliário possuirá finalidade residencial, individualizado em unidades autônomas, devidamente identificadas em lotes e quadras, conforme projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Morro da Fumaça/SC, e se denominará **CONDOMÍNIO GARDEN VILLE**.

§ 2º - É de responsabilidade da **Promitente Vendedora** a aprovação do condomínio, junto a Prefeitura Municipal de Morro da Fumaça/SC e aos demais órgãos competentes, e sua individualização em unidades autônomas, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, devidamente identificadas em lotes e quadras, que será entregue com a infra-estrutura básica concluída, compreendendo: rede de água, drenagem pluvial, energia elétrica, abertura de ruas pavimentadas com lajotas, estabelecendo-se, de comum acordo entre as partes contratantes, o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da obtenção do Alvará de Licença para implantação do condomínio, junto a Prefeitura Municipal de Morro da Fumaça e aos demais órgãos competentes, para conclusão dos referidos procedimentos de aprovação e implantação do condomínio.

### IV - DO OBJETO

É constituído pelo terreno situado no município de Morro da Fumaça/SC, na rua Projetada G, com a área de, aproximadamente, 541,21m<sup>2</sup>, correspondente ao **lote nº 08**, da **quadra "D"**, do **CONDOMÍNIO GARDEN VILLE**.

§ 1º - A planilha de áreas e a convenção de condomínio das unidades autônomas, bem como do empreendimento imobiliário, serão definidos posteriormente, por meio de termo aditivo ao presente instrumento contratual.

§ 2º - Sobre o terreno acima descrito, objeto do presente instrumento, a **Promitente Compradora** poderá construir somente uma residência de alvenaria, para uso familiar, com a área de, no mínimo, 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), conforme projeto arquitetônico adequado, previamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Morro da Fumaça/SC e demais órgãos competentes, inclusive pelo condomínio.

§ 3º - A **Promitente Vendedora** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, objeto do presente contrato, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensoes, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

### V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), equivalentes, nesta data, a 140.1020 CUB's, a ser pago pela **Promitente Compradora** à **Promitente Vendedora**, na forma abaixo descrita.

### VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalentes, nesta data, a 44.3361 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do terreno situado em Governador Celso Ramos/SC, na avenida Antonio Bernardino dos Santos, antiga rua Projetada, bairro Areias de Baixo, com a área de 380,35m<sup>2</sup>, correspondente ao **lote nº 08**, da **quadra C**, do Desmembramento Vila Verde, de acordo com as med-

das e as confrontações constantes na matrícula nº 23.734, do Cartório do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos/SC, sob nº 14524 / 01.08.022.0155.001;

b) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), equivalentes, nesta data, a 35,4689 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do terreno situado em Forquilha/SC, na rua Antonio Eyng, na antiga rua existente, bairro Clarissa, com a área de 441,89m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 18, da quadra A, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL ANTONIO EYNG, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 5.230, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Forquilha/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha/SC, sob nº 25920 / 01.03.018.0825.001,

c) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), equivalentes, nesta data, a 3,5469 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio da motocicleta marca Yamaha, modelo Fazer YS250, ano e modelo 2006/2006, placas MFC3991, de cor vermelha, chassi nº 9C6KG017060011236,

d) R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais), equivalentes, nesta data, a 30,1485 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do automóvel marca Fiat, modelo Linea LX 1.9, ano e modelo 2009/2010, placas MFM2417, de cor preta, chassi nº 9BD110546A1518396,

e) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), equivalentes, nesta data, a 26,6016 CUB's, pagáveis em 10 (dez) parcelas mensais de R\$ 3.000,00 (três mil reais) cada uma, equivalentes, nesta data, a 2,6602 CUB's, em moeda corrente nacional, vencendo a primeira em 20/01/2012 e as demais em igual dia nos meses subsequentes.

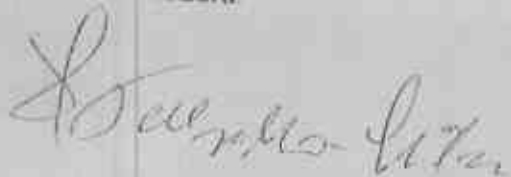
§ 1º - As parcelas mencionadas nas alíneas "c", "d" e "e" acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter "pro solvendo", as quais foram emitidas pela **Promitente Compradora** em favor da **Promitente Vendedora**, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas.

§ 2º - A **Promitente Compradora** e os **Primeiros Interventientes Anuentes** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel descrito na alínea "a" acima, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

§ 3º - A **Promitente Compradora** e os **Segundos Interventientes Anuentes** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel descrito na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia, responsabilizando-se, ainda, pela retificação do nome da **Segunda Interventiente Anuente, Terezinha Aparecida da Silva Fritzen**, à margem da matrícula nº 5.230, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Forquilha/SC, estabelecendo-se, para tanto, o prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento, para a efetivação de tal procedimento de retificação, por conta e risco da **Promitente Compradora**.

§ 4º - Fica entendido e convencionado que, deixando a **Promitente Compradora** de cumprir o prazo estabelecido para a retificação do nome da **Segunda Interventiente Anuente, Terezinha Aparecida da Silva Fritzen**, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, conforme acima ajustado, ficará obrigada a pagar à **Promitente Vendedora**, a título de multa penal, o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais), equivalentes, nesta data, a 0,0443 CUB's (Custo Unitário Básico) por dia de atraso, até o dia da efetiva comprovação do referido procedimento, mediante apresentação da certidão atualizada da matrícula nº 5.230, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Forquilha/SC.

§ 5º - A **Promitente Compradora** declara, neste ato, que o veículo descrito na alínea "c" acima, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, autorizando a **Promitente Vendedora**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido veículo, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros, responsabilizando-se, ainda, por eventuais notificações ou multas decorrentes de infrações de trânsito ocorridas até a entrega do referido veículo para a **Promitente Vendedora**.













§ 6º - A **Promitente Compradora** declara, neste ato, que o veículo descrito na alínea "d" acima, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, autorizando a **Promitente Vendedora**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido veículo, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros, responsabilizando-se, ainda, por eventuais notificações ou multas decorrentes de infrações de trânsito ocorridas até a entrega do referido veículo para a **Promitente Vendedora**, e pela quitação e liberação do arrendamento mercantil em favor de Ivanise Marins de Souza Me, estabelecendo-se, para tanto, o prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento, para a liberação do referido veículo, por conta e risco da **Promitente Compradora**.

§ 7º - Fica entendido e convencionado que, deixando a **Promitente Compradora** de cumprir o prazo estabelecido para a quitação do financiamento e liberação do veículo descrito na alínea "d" acima, ora dacionado em pagamento a **Promitente Vendedora**, conforme acima pactuado, ficará obrigada a pagar-lhe, a título de multa penal, o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais), equivalentes, nesta data, a 0,0443 CUB's (Custo Unitário Básico), por dia de atraso, até o dia da efetiva liberação do referido veículo.

## VII - DA ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS

Os contratantes declaram ter ciência de que a atualização monetária das prestações componentes do preço representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada sob pena de deslize do negócio, por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do país, tabelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação.

§ 1º - O saldo do preço indicado nas cláusulas supracitadas, bem como o valor das parcelas serão atualizados mensalmente, de acordo com o valor de variação do índice setorial de custo da construção civil, adotando-se para essa atualização o índice fornecido pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis/SC), denominado Custo Unitário Básico (CUB) médio ponderado, importando tal atualização, automática e consequentemente, na atualização do saldo devedor então existente, para todos os efeitos jurídicos e legais.

§ 2º - Fica declarado pelas partes que o valor do CUB, vigente no mês de dezembro/2011 (ABNT NBR 12.721/2006), tido como parâmetro inicial, é de R\$ 1.127,75 (um mil, cento e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos).





§ 3º - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer extinção, mudança, substituição ou congelamento do índice de atualização supra-referido (CUB), as atualizações previstas neste instrumento permanecerão em vigor, passando a serem reguladas, calculadas e cobradas, daí em diante, pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado (INCC-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice de atualização que corresponda à variação mensal de custos, de preços de produção ou do preço dos insumos utilizados na construção civil, tomando-se, por base de cálculo, o índice de atualização vigente no mês ou, na impossibilidade, o índice vigente no mês imediatamente anterior, importando tal reajustamento, automático e consequentemente, na atualização do saldo devedor.

## VIII - DO PAGAMENTO DAS PARCELAS

A **Promitente Compradora** não poderá antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas de amortização do saldo devedor ou quitá-lo antecipadamente sem a prévia e expressa concordância da **Promitente Vendedora**.

§ 1º - Havendo antecipação de parcelas, fica, desde já, ajustado que as amortizações serão efetuadas na ordem inversa, a contar da última para a primeira.

§ 2º - As quantias devidas pela **Promitente Compradora** deverão ser pagas na sede da **Promitente Vendedora**, ou onde é a quem esta indicar, podendo, ainda, serem pagas por meio de cobrança bancária, por opção da **Promitente Vendedora**, sendo que a **Promitente Compradora** se compromete a manter atualizado o seu endereço junto ao cadastro da **Promitente Vendedora**, para o recebimento dos bloqueios.

*Handwritten signatures and stamps:*  
- Top left: "Abaco" and "2/10/11".  
- Middle left: "S. Augusto Lira".  
- Middle right: "V. J. D.".    
- Bottom right:  

§ 3º - Havendo a cobrança bancária, a falta de recebimento dos bloquetes não exime a **Promitente Compradora** de efetuar os pagamentos previstos neste compromisso, nas datas de seus respectivos vencimentos.

§ 4º - Qualquer procedimento de recebimento das parcelas, adotado pela **Promitente Vendedora**, se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos termos do presente instrumento.

§ 5º - É direito da **Promitente Vendedora** exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de quaisquer das obrigações, ficando a **Promitente Compradora**, desde agora, a tanto obrigada.

## IX - DA MORA E INADIMPLENTO

As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impropriedade das obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, em especial, nos prazos convencionados na cláusula VI, a **Promitente Compradora** ficará sujeita ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 2% (dois por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso, devidamente atualizadas monetariamente pelo índice pactuado neste instrumento particular, da data dos respectivos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

§ 1º - Caracterizada a inadimplência, implicará imediata interpelação judicial ou notificação extrajudicial, com base no artigo 1º do Decreto Lei 745/69, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação, venha a **Promitente Compradora** a liquidar o débito e demais acréscimos contratuais acordados, como: juros de mora, multa e mais 10% (dez por cento) de honorários advocatícios do valor do débito atualizado, na forma referendada anteriormente, sob pena de, não o fazendo, ficar constituído em mora.

§ 2º - Se, dentro dos prazos estipulados no parágrafo supracitado, a **Promitente Compradora** não honrar o pagamento de 3 (três) parcelas mensais e sucessivas ou, então, por atraso de 90 (noventa) dias, a **Promitente Vendedora** promoverá a resolução de pleno direito do presente instrumento contratual, vendendo todas as Notas Promissórias automaticamente, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, com fundamento no artigo 474, do Código Civil Brasileiro, hipótese em que poderá a **Promitente Vendedora**, *de incontinenti*, retomar, usar e dispor livremente do imóvel, inclusive transferindo a terceiros, além de soltar a **Promitente Compradora** a inclusão em banco de dados e imposição de multa penal referente à taxa de administração, a comissões de corretagem e a honorários advocatícios no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel.

§ 3º - Na hipótese de o imóvel já estar na posse da **Promitente Compradora**, esta pagará a **Promitente Vendedora**, por compensação, 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel pela sua fruição, ficando, desde agora, autorizada a **Promitente Vendedora** a abater quantia equivalente da devolução à **Promitente Compradora**, nos termos deste parágrafo. Nesse caso, a **Promitente Compradora** autoriza, ainda, a **Promitente Vendedora**, desde já, sem qualquer formalidade, a retomar a imediata posse do imóvel.

§ 4º - Em caso de desistência ou distrato, motivado pela **Promitente Compradora**, fica a **Promitente Vendedora**, desde já, autorizada a descontar dos valores a serem devolvidos à **Promitente Compradora**, caso a mesma venha a ter direito à devolução de qualquer valor, o percentual de 10% (dez por cento), relativo a custos administrativos, mais o percentual de 6% (seis por cento) sobre o preço total da venda, devidamente corrigidos, relativos ao pagamento de comissões de corretagem.

§ 5º - Na eventualidade de ocorrer a resolução deste contrato, a devolução das quantias pagas, devidamente descontadas as cominações acima referidas, será atualizada pelo indexador contratual e devolvida da mesma forma ajustada para o pagamento das parcelas relativas ao preço do presente instrumento.

## X - DA RESCISÃO

Constituem, ainda, causas de rescisão antecipada do presente contrato:

*[Handwritten signatures and official stamps are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several circular stamps on the right.]*

- a) contra qualquer das partes, quando forem movidas ações ou execuções ou decretada qualquer medida judicial, que venham a afetar o imóvel, descrito na cláusula IV, ou os direitos decorrentes deste contrato;
- b) constituição de qualquer ônus sobre o imóvel ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte;
- c) insolvência da **Promitente Compradora**;
- d) se a **Promitente Compradora** ceder ou transferir, prometer ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente instrumento particular, sem prévio aviso ou expresso consentimento da **Promitente Vendedora**.

## XI - DA TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acrescimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

## XII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

A **Promitente Compradora** não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e as obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, a qual na hipótese de concordância, cobrará a quantia correspondente a 0,7 (zero vírgula sete) CUB's, a título de taxa de transferência e da elaboração do termo de cessão e transferência de direitos, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## XIII - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

A **Promitente Compradora** concorda que a **Promitente Vendedora**, ou a empresa por esta indicada mantenha plantão de vendas nas dependências do empreendimento, até a venda de sua última unidade, e também cartazes, faixas e placas destinados à comercialização das unidades remanescentes.

Parágrafo único - A **Promitente Compradora** declara que tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta da unidade que está adquirindo.

## XIV - DA IMISSÃO NA POSSE

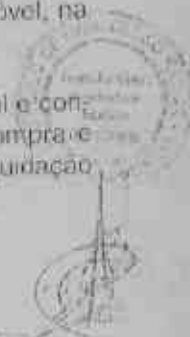
A **Promitente Compradora** será imitada na posse do imóvel descrito na cláusula IV acima, objeto do presente contrato, após a aprovação do condomínio pela Prefeitura Municipal de Moinho da Fumaça/SC e demais órgãos competentes, conforme previsto no parágrafo 2º da cláusula III deste instrumento, e mediante o pagamento de, no mínimo, R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais) do valor total da compra da venda e a outorga das procurações em favor da **Promitente Vendedora**, referente aos imóveis e aos veículos que ora lhe são dacionados em pagamento. A partir da posse, a **Promitente Compradora** poderá fazer uso do imóvel para dar cumprimento à finalidade e ao objetivo que lhe convier, assumindo, desde já, total responsabilidade pelos serviços que vier a realizar no mesmo, respondendo, a partir de então, por todas as taxas, impostos e demais emolumentos que recaíam ou venham a recair sobre o referido imóvel, observadas as condições estabelecidas no parágrafo 2º da cláusula III deste instrumento, especialmente quanto ao prazo ajustado para aprovação do condomínio junto aos órgãos públicos.

§ 1º - A referida posse e seu caráter excepcional poderão cessar de pleno direito nos casos mencionados na cláusula X ou em qualquer que seja a sua causa, situação em que a **Promitente Compradora** deverá restituir, no prazo e forma da referida cláusula, sob pena de constituir-se em possuidora de má fé e caracterizar-se Esbulho Possessório, sujeito à sua reintegração, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar, visando ao cumprimento ou, então, à execução deste contrato, respondendo, ainda, a **Promitente Compradora** pelos lucros cessantes até a efetiva devolução do imóvel, na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês do preço atualizado pela inflação.

§ 2º - As partes, de comum acordo, estabelecem que, na hipótese de qualquer infração contratual e consequente distrato judicial ou extrajudicial a este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que venham a ser efetuadas no imóvel, antes da liquidação







do preço mencionado na cláusula V, permanecerão no referido imóvel, não importando, contudo, à **Promitente Vendedora**, qualquer tipo de indenização.

§ 3º - A **Promitente Compradora** e os **Primeiros Intervenientes Anuentes** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na alínea "a" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando-lhe, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Promitente Vendedora** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

§ 4º - A **Promitente Compradora** e os **Segundos Intervenientes Anuentes** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na alínea "b" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando-lhe, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Promitente Vendedora** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## XV - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade do imóvel, objeto do presente instrumento, será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor da **Promitente Compradora**, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a aprovação do condomínio pela Prefeitura Municipal de Morro da Fumaça/SC, e sua individualização em unidades autônomas, junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, observadas as condições estabelecidas no parágrafo 2º da cláusula III deste instrumento, especialmente quanto ao prazo ajustado para aprovação e registro do condomínio junto aos órgãos públicos, e após a comprovação do cumprimento da totalidade de suas obrigações.

## XVI - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único da **Promitente Compradora**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, a despachantes, bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis que ora lhe são dacionados em pagamento.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação, vierem a incidir sobre o imóvel, objeto deste contrato, serão de inteira responsabilidade da **Promitente Compradora** e deverão ter os pagamentos devidamente salisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da imissão na posse, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis que ora lhe são dacionados em pagamento.

§ 2º - Não estão incluídas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XVII - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como indenizações, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora ou honorários advocatícios, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente instrumento Particular foi elaborado, visando também a manter o equilíbrio contratual, por meio dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvam esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor do imóvel ajustado na cláusula V, neste ou em outro compromisso de

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

Compra e Venda, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pela **Promitente Compradora**, quaisquer tipos de equidades a outros atos negociais que venham a compor as vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.

### XVIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos; ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgarem necessários.

§ 1º - Ficam fazendo parte, integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, o Memorial Descritivo, as especificações e os documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.

§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatibilidade, ressalvado o eventual inadimplemento da **Promitente Compradora**, renunciando os contratantes à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 7 de dezembro de 2011.

*[Handwritten signature]*  
CRICIJUMA CONSTRUCOES LTDA.  
p.p. Rodolfo de Souza  
PROMITENTE VENDEDORA

*[Handwritten signature]*  
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

*[Handwritten signature]*  
ACONOX DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE PIAS E CUBAS LTDA ME.  
Anlei Lorenzon  
PROMITENTE COMPRADORA

*[Handwritten signature]*  
ACONOX DISTRIBUIDORA E COMERCIO DE PIAS E CUBAS LTDA ME.  
Gilberto Lorenzon  
PROMITENTE COMPRADORA

*[Handwritten signature]*  
PROMITENTE COMPRADORA

*[Handwritten signature]*  
JOSSELI DOS SANTOS  
PRIMEIROS INTERVENIENTES ANUENTES

*[Handwritten signature]*  
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

*[Handwritten signature]*  
LINDAURA DOS SANTOS  
PRIMEIROS INTERVENIENTES ANUENTES

*[Handwritten signature]*  
GILMAR FRITZEN  
SEGUNDOS INTERVENIENTES ANUENTES

*[Handwritten signature]*  
TEREZINHA APARECIDA DA SILVA  
FRITZEN  
SEGUNDOS INTERVENIENTES ANUENTES

#### TESTEMUNHAS

Nome: André Bento dos Santos  
CPF: 023.910.319-18

*[Handwritten signature]*  
Nome: Elvio João Scarpato  
CPF: 377.240.619-01  
CRECI/SC nº 15774

*[Circular stamp]*  
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 23.734, datada de 19 de Janeiro de 2011, conforme imagem abaixo:

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Livro nº 2  
 Matrícula nº 23.734 (vinte e três mil e setecentas e trinta e quatro) Data: 19 de Janeiro de 2011

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** um terreno situado em Areias de Baixo, Município de Governador Celso Ramos, nesta Comarca, com a área de 380,35m<sup>2</sup>, designado por lote nº 08 da quadra "C", do Desmembramento "Vila Verde", com as seguintes medidas e confrontações: na frente ao Leste mede 16,79m e confronta com a Rua Projetada; nos fundos ao Oeste mede 16,79m e confronta com terras de Maria Dittencourt Teixeira, no lado direito ao Sul mede 22,56m e confronta com o lote nº 09 e, no lado esquerdo ao Norte, mede 22,56m e confronta com o lote nº 07.

**PROPRIETÁRIOS:** JOSSELI DOS SANTOS, brasileiro, aposentado, portador da CI RG nº 376.835-SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 485.061.339-04, e sua mulher **ALTINA LINDAURA DOS SANTOS**, brasileira, comerciante, portadora da CI RG nº 4/R 2.558.975-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 848.425.449-15, casados pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei nº 5.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maria Luiza dos Santos, nº 210, Fazenda da Armação, Governador Celso Ramos/SC.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 21.726, as fls.78, do livro nº 2-DR, (datada de 02 de Junho de 2009, neste Ofício. O Oficial (Maurício Passaia)

RL-23.734, Biguaçu, 19 de Janeiro de 2011. **CAUÇÃO.** Proceda-se esta averbação para ficar consignado que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se caucionado à Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos (nesta Comarca), conforme a averbação de nº AV 4-21.726, deste Ofício. O Oficial (Maurício Passaia)

AV-2-23.734, Biguaçu, 14 de Novembro de 2011. **CANCELAMENTO DE CAUÇÃO.** Proceda-se a esta averbação para constar que, de acordo com Ofício nº 988/2011 SPDU, assinado pelo Detentado de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Alcimir João Alves, datado de 06/11/2011, juntamente com Ofício nº 102/2011/RAB/PREF, assinado pelo Prefeito Municipal, Anísio Anistólio Soares, datado de 25/03/2011, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos/SC e requerimento datado de 08/11/2011, arquivados neste Ofício, **fica cancelada a caução averbada sob nº AV 1-23.734 supra**, tendo em vista o cumprimento das obrigações assumidas pela loteadora. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 66.410, Livro nº 11-M, em 09/11/2011. Emolumentos: R\$ 66,05. Guia nº 4.721, Recibo nº 13.743. O Oficial Substituta (Vanessa Zoldan)

AV-3-23.734, Biguaçu, 27 de fevereiro de 2012. **ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL.** - Proceda-se a esta averbação para constar que, de acordo com requerimento constante na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 02 de fevereiro de 2012, as folhas 182 a 183, no livro nº 028, na Escrivania de Paz do Município de Governador Celso Ramos/SC, do Tabelião Vicente João Gomes, o imóvel objeto da presente matrícula confronta atualmente na Frente, ao Leste, com a **Avenida Antônio Bernardino dos Santos**, o qual encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Governador Celso Ramos/SC sob o nº **01.08.022.0165.001**. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 67.160, Livro nº 01-M, em 23/02/2012. Emolumentos: R\$ 71,00. Veto de fiscalização: CLF83741-2FN1 - R\$ 1,30. Guia nº 5.338, Recibo nº 15.444. O Oficial (Maurício Passaia)

RL-4-23.734, Biguaçu, 27 de fevereiro de 2012. **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** JOSSELI DOS SANTOS e sua mulher **ALTINA LINDAURA DOS SANTOS**, já qualificados, ele pescador aposentado, ela atualmente portadora da CI nº 4/R 2.558.975-SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua Maria Luiza dos Santos, nº 734, Armação da Piedade, em Governador Celso Ramos/SC, e demais qualificações supra. **ADQUIRENTE:** **CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 83.812.404/0001-07, com sede na Rodovia Luiz Rosso, nº 1090, Primeira Linha, em Criciúma/SC, representada por seu sócio administrador Rogério Góeski, inscrito no CPF/ME sob nº 482.126.879-53, portador da CI nº 1522334, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rod. Luiz Rosso, 1090, Primeira Linha, em Criciúma/SC, representado por seu procurador Rodolfo de Souza, inscrito no CPF/ME sob nº 341.296.709-59, portador CNH nº 01798074701 DETRAN/SC, brasileiro, casado, administrador, residente e domiciliado na Rua Senador Paulo Sarinade, nº 480, Michel, em Criciúma/SC, conforme prescrição pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, no livro nº 0392, folhas nº 192, em 26/04/2011. - **TÍTULO:** Compra e Venda. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 02 de fevereiro de 2012, as folhas 182 a 183, no livro nº 028, na Escrivania de Paz do Município de Governador Celso Ramos/SC, do Tabelião Vicente João Gomes.

continua





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU**  
Municípios que compõem a comarca: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos  
CNPJ: 11.637.639/0001-07 - OFICIAL TITULAR: MAURICIO PASSAIA

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº

23.734

1x

**VALOR = AV. FISCAL:** R\$ 30.000,00 - **IMÓVEL:** o constante desta matrícula - Documentos mencionados na escritura ITBI nº 1898473, recolhido em 31/01/2012, no Banco do Brasil agência 3422, no valor de R\$ 900,00; Fundo de Reaparelhamento da Justiça contendo "nosso número" 0000 50020 0757 9571, recolhido em 01/02/2012, no valor de R\$ 90,00. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **EMITIDA A DOI, PROTOCOLO:** prenotado sob nº 67.190, Livro nº 01-M, em 23/02/2012. Emolumentos: R\$ 242,71. Selo de fiscalização: CLF88742-JKX1 - R\$ 1,30. Guia nº 5.338, Recibo nº 16.444. O Oficial (Mauricio Passaia).





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7.2. Bibliografia.

- CHULIPA, Luiz Fernando. Avaliação Básica de Imóveis Urbanos. Agosto, 2009.
- OLIVEIRA, Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de. Apostila Prática de Engenharia de Avaliações por Inferência Estatística. IBAPE/SC, 2009.
- MENDONÇA, Marcelo Corrêa. Engenharia Legal: Teoria e Prática Profissional. Editora Pini. 1999.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios da Engenharia de Avaliações. Editora Pini. São Paulo, 1994.
- DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução a metodologia científica. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- FILHO, Marcio Sollero. Fundamentos de avaliações patrimoniais e perícias de engenharia. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 1, Avaliações de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 2, Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.
- ABNT. NBR 13.752, Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.
- YEE, Zung Che. Perícias Indenizatórias e de desapropriações. Editora Juruá. Curitiba, 2008.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7.3. A.R.T.

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

# Bens imóveis em Içara e Balneário Rincão/SC

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

MUNICÍPIOS DE IÇARA e BALNEÁRIO RINCÃO - SC.

**DATA:**

JUNHO/ 2015.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC n° 12.330-3  
Perito Judicial

## Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
<b>Imóveis localizados no Balneário Rincão:</b>			
01	Sala 02 - Ed. Luciana, Mat. n° 3.305	47,06 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00
01	Terreno Rural, Rodovia ICR 466	30.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 250.000,00
<b>Imóveis localizados na Içara:</b>			
01	Lote 03, Quadra 363, Mat. n° 21.879	825,00 m <sup>2</sup>	R\$ 90.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 420.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.300-3  
Perito Judicial

## Notas Importantes

**DALTON DAVIS DAMIANI**, Engenheiro Civil, foi contratado pela Empresa **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, para elaborar um Laudo de Avaliação referente a **02 terrenos (urbano e rural) e 01 sala comercial**, imóveis este **situados nos Municípios de Içara e Balneário Rincão – SC**.

Este Laudo de Avaliação foi preparado nos termos da Lei Federal nº 5.194/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências, entre outras leis pertinentes ao assunto, que atribuem somente aos profissionais devidamente habilitados pelo Conselho Regional de Arquitetura e Agronomia, a realização de trabalhos dentre os quais se enquadram Perícias e Avaliações.

Este Laudo de Avaliação não deve ser utilizado por terceiros e não poderá ser utilizado para qualquer outra finalidade sem a autorização prévia e por escrito do profissional responsável. Entendemos que todas as partes interessadas terão acesso ao nosso Laudo de Avaliação.

**Este Laudo de Avaliação, incluindo suas análises e conclusões, constitui uma recomendação a fim de subsidiar atualização de levantamento patrimonial da empresa, tendo sido apresentado para isso o valor de mercado do bem objeto de estudo.**

A data base utilizada deste Laudo de Avaliação é **Junho de 2015**.

Nossas análises foram necessariamente baseadas em informações que nos foram disponibilizadas com essa data base e considerando as condições econômicas e de mercado na situação em que essas se apresentam e como podem ser avaliadas atualmente.

Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, não temos qualquer obrigação de atualizar, revisar ou retificar este Laudo de Avaliação, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

desdobramento posterior ou por qualquer outra razão, exceto por superveniência legal ou determinação de autoridade regulatória competente.

Para chegar às conclusões apresentadas neste Laudo de Avaliação, foram adotados, entre outros, os seguintes procedimentos:

- (i) Realizadas vistorias a fim de identificar as características físicas do imóvel;
- (ii) Análise da documentação do imóvel em estudo que nos foi disponibilizada;
- (iii) Levantamento do rol de amostra no entorno do imóvel em estudo;
- (iv) Revisão da metodologia de cálculo adotada;
- (v) Utilização de fontes públicas para nossas referências econômicas;
- (vi) Consideradas outras informações, estudos financeiros, análises, pesquisas e critérios financeiros, econômicos e de mercado que consideramos relevantes.

Por fim, vimos através deste Laudo de Avaliação apresentar o resultado dos trabalhos, nos colocando ao inteiro dispor para os esclarecimentos que por ventura se fizerem necessários.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**  
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
*Especializando em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
*Especialista em Auditoria, Avaliações  
e Perícias de Engenharia*





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

# Índice

<b>1. Informações Iniciais.....</b>	<b>06</b>
1.1. Solicitante	
1.2. Proprietário	
1.3. Classificação do Bem quanto ao Tipo	
1.4. Classificação do Bem quanto ao Uso	
1.5. Objeto da Avaliação	
1.6. Finalidade	
1.7. Objetivo	
1.8. Vistoria	
<b>2. Caracterização da Região.....</b>	<b>08</b>
2.1. Aspectos Gerais	
2.2. Aspectos Físicos	
2.3. Localização	
2.4. Uso e Ocupação do Solo	
2.5. Infraestrutura Urbana	
2.6. Atividades Existentes	
2.7. Equipamentos Comunitários	
<b>3. Caracterização dos Imóveis.....</b>	<b>10</b>
3.1. Município Balneário Rincão	
3.2. Município Balneário Içara	
<b>4. Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>14</b>
4.1. Método para identificação do valor dos Bens	
4.2. Pressupostos e Ressalvas	
<b>5. Determinação do Valor dos Bens.....</b>	<b>15</b>
5.1. Município Balneário Rincão	
5.2. Município Balneário Içara	
<b>6. Conclusão.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Anexos.....</b>	<b>17</b>
7.1. Fotocópia dos Contratos dos Imóveis	
7.2. Bibliografia	
7.3. A.R.T.	



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## I. INFORMAÇÕES INICIAIS

### 1.1. SOLICITANTE:

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA  
CNPJ: 83.812.404/0001-07

### 1.2. PROPRIETÁRIO:

Foram fornecidos pelo Contratante contratos de **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis**, passando os bens para a CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, entretanto não foi fornecida a matrícula de registro dos imóveis para que se pudesse observar qual o atual proprietário segundo o título dominial.

### 1.3. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO TIPO:

Terrenos e sala comercial.

### 1.4. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO AO USO:

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo fotos fornecidas pelo Contratante.

Sala Comercial: desocupada e uso privativo.

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bens imóveis referente a: **02 terrenos**, localizados no Município de Balneário Rincão e Içara – SC, e **01 sala comercial**, localizada no Município de Balneário Rincão, onde passamos a descrevê-lo:



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

- Conforme **Instrumento Particular de Compromisso de Permuta de Imóveis:**

*"... Loja nº 02, localizada no andar térreo, do EDIFÍCIO LUCIANA, situado no distrito do Balneário Rincão, município e comarca de Içara/SC, na Rua Criciúma, esquina com a Rua Hercílio Amante, s/nº, com área real privativa de 29,74 m², área real de uso comum de 17,32 m², área real total de 47,06 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 20,60 m², conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 3.305, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara-/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Içara/SC, sob nº 45247.*

*... terreno urbano situado no lugar Linha Três Ribeirões, Município e Comarca de Içara/SC, com área de 825,00 m², correspondente ao Lote nº 03, da Quadra nº 363, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 21.879, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC."*

- Terreno Rural, localizado na Rodovia ICR 466, Município de Balneário Rincão /SC  
- Código 211001, com área de 30.000,00 m².

#### **1.6. FINALIDADE:**

Elaboração de Laudo de Avaliação, para fins de subsidiar Atualização Patrimonial.

#### **1.7. OBJETIVO:**

Identificação do valor de mercado do bem imóvel objeto do estudo.

#### **1.8. VISTORIA:**

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde os imóveis em estudo localizam-se é no Balneário Rincão e Içara /SC. Tratam-se de regiões litorânea e proximidades da Rodovia BR 101.

### 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é regular, apresentando áreas planas. A natureza predominante do solo é arenoso (Bal. Rincão) e argiloso (Içara). Nas regiões centrais das cidades encontram-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais, etc.

### 2.3. LOCALIZAÇÃO:

#### a) Município de Balneário Rincão:

Balneário Rincão está localizado na região sul do Brasil, no estado de Santa Catarina. Possui 13 quilômetros de orla marítima, com duas plataformas de pesca e seis lagoas de água doce. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população no ano de 2010 era de 10.923 habitantes. Na alta temporada, a população chega a 150 mil pessoas. O município foi criado inicialmente como distrito de Içara em 15 de julho de 1999. Em primeiro de janeiro de 2013 foi oficialmente instalado.

O Balneário Rincão fica localizado no Sul Catarinense, a 186 km de Florianópolis, capital do Estado e está a 16 km do Município de Içara.

Tem como municípios vizinhos: ao norte, o Município de Içara; ao sul, o Oceano Atlântico; a leste, o Município de Jaguaruna; a oeste, o Município de Araranguá.



Figura 1 – Imagem de satélite da localização de Balneário Rincão no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

#### **b) Município de Içara:**

O município de Içara situa-se próximo ao litoral Sul de Santa Catarina. Pertence a Associação dos Municípios da Região Carbonífera (AMREC). Suas coordenadas geográficas são de 28°42'12" de latitude Sul e 49°16'54" de longitude Oeste.

Içara limita-se ao Norte com os municípios de Criciúma e Morro da Fumaça. Ao Sul com o município Balneário Rincão e o município de Araranguá. A Leste com o município Balneário Rincão e os municípios de Jaguaruna e Sangão, e a Oeste com o município de Criciúma.

O município de Içara tem uma área de 294,132 km<sup>2</sup>(IBGE). Com um relevo modesto, a altitude média é de 15 metros, estando o centro de Içara entre 27 e 45 metros acima do nível do mar.



Figura 2 – Imagem de satélite da localização de Içara no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

#### 2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Os Imóveis situam-se: Sala Comercial Zona urbana do Município de Balneário Rincão; Lote 03 Zona urbana do Município de Içara e Terreno área de 30.000,00 m<sup>2</sup> em Zona rural do Município de Balneário Rincão. Trata-se de regiões litorânea e próximo a Rodovia BR 101.



Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## **2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, na regiões possuem transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possuem rede pública de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel. O esgoto sanitário se dá através de estação de tratamento individual de efluentes.

## **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

As regiões possuem alguns estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte. Existe ainda nas proximidades estabelecimentos comerciais como lanchonetes, posto de combustível, farmácias, agências bancárias, diversas lojas do ramo do vestuário, calçados, móveis, livrarias, dentre outros.

## **2.7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:**

Os Municípios dispõem de escolas municipais, unidades de saúde. Rede bancária, atividades de cultura e lazer. Quanto à segurança, os Municípios dispõem de polícia civil e militar. Usufrui ainda de coleta semanal de lixo e transporte público. As administrações municipais situam-se nos Bairros Centro.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 3.1. MUNICÍPIO BALNEÁRIO RINCÃO:

Loja nº 02, localizada no andar térreo, do EDIFÍCIO LUCIANA, situado no distrito do Balneário Rincão, município e comarca de Içara/SC, na Rua Criciúma, esquina com a Rua Hercílio Amante, s/nº, com área real privativa de 29,74 m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 17,32 m<sup>2</sup>, área real total de 47,06 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 20,60 m<sup>2</sup>, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 3.305, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara-/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Içara/SC, sob nº 45247



Figura 3 – Acesso ao imóvel em estudo.



Figura 4 – Vista Parcial da Edificação.



- Terreno Rural, localizado na Rodovia ICR 466, Município de Balneário Rincão /SC  
- Código 211001, com área de 30.000,00 m<sup>2</sup>.



Figura 5 – Acesso ao imóvel em estudo.



Figura 6 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.

### 3.2. MUNICÍPIO IÇARA:

Terreno urbano situado no lugar Linha Três Ribeirões, Município e Comarca de Içara/SC, com área de 825,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao **Lote nº 03, da Quadra nº 363**, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 21.879, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC.

## 4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

Quanto ao método utilizado para identificar o valor do bem objeto do estudo, pode-se informar que:

### 4.1. MÉTODO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS BENS:

Para avaliação dos Terrenos e Salas Comerciais, fez-se uso de **Parecer Técnico** através de comparação dos preços de mercado de imóveis semelhante na mesma área de abrangência que definem o mercado e suas características, com decorrências diretas nas altas ou baixas dos preços com relação ao imóvel avaliando, observando-se:

► **Pesquisa de mercado:** especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado. Segunda a NBR 14.653-2, item 7.4.3.8, somente são aceitos os seguintes dados de mercado: transações, ofertas, opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário urbano, opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário urbano.

### 4.2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS:

Devido ao curto espaço de tempo para confecção dos trabalhos, não foram realizadas vistorias nestes imóveis. Para a elaboração do presente laudo, os imóveis foram analisados com base em Contratos e fotos fornecidos pelo Contratante.

Os terrenos objetos do estudo tratam-se de lotes baldios, em desuso, segundo as fotos fornecidas pelo Contratante.

Nas avaliações considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que os imóveis objetos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS

### 5.1 MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO RINCÃO:

#### a) Dados do imóvel avaliado:

- área sala comercial 47,06
- valor total Médio: R\$ 80.000,00

#### Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 68.000,00
- Limite Superior: R\$ 92.000,00

Valor Atual da sala comercial, resulta em: R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).

#### b) Dados do imóvel avaliado:

- área terreno rural 30.000,00
- valor total Médio: R\$ 250.000,00

#### Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 212.500,00
- Limite Superior: R\$ 287.500,00

Valor Atual do terreno, resulta em: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

### 5.2. MUNICÍPIO DE IÇARA:

#### Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 825,00
- valor total Médio: R\$ 90.000,00

#### Campo de Arbitrio (± 15%)

- Limite Inferior: R\$ 76.500,00
- Limite Superior: R\$ 103.500,00

Valor Atual do terreno, resulta em R\$ 90.000,00 (Noventa Mil Reais).

**Valor Total dos Bens = R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais).**



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 6. CONCLUSÃO

Apresenta-se abaixo o resultado do Valor de Mercado dos bens imóveis em estudo:

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	VALOR DE MERCADO AVALIADO (R\$)
<b>Imóveis localizados no Balneário Rincão:</b>			
01	Sala 02 - Ed. Luciana, Mat. nº 3.305	47,06 m <sup>2</sup>	R\$ 80.000,00
01	Terreno Rural, Rodovia ICR 466	30.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 250.000,00
<b>Imóveis localizados na Içara:</b>			
01	Lote 03, Quadra 363, Mat. nº 21.879	825,00 m <sup>2</sup>	R\$ 90.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 420.000,00</b>

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil de Reais)**.

Criciúma, 01 de junho de 2015.

Responsável Técnico:

**DALTON DAVIS DAMIANI**  
Engenheiro Civil CREA/SC nº 12.330-3

Assistentes Técnicas:

**FRANCIELE DE SOUZA**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 104.884-6  
*Especializando em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia*

**MORGANA SAVI APOLINÁRIO**  
Engenheira Civil CREA/SC nº 63.572-5  
*Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia*



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7. Anexos

- 7. Anexos
- 7.1. Fotocópia dos Contratos dos Imóveis
- 7.2. Bibliografia
- 7.3. A.R.T.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

#### 7.1. Fotocópia dos Contratos dos Imóveis



**Criciúma**  
**Construções Ltda.**  
www.criciumaconst.com.br

*19/01/12*

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E DE PERMUTA DE IMÓVEL

*Roger*

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 83.812.404/0001-07, com sede na Rua Joaquim Nabuco, n.º 583, Bairro Michel, em Criciúma - SC, neste ato representada na forma de seu Contrato Social pelos sócios gerentes: Rogério Cizski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF n.º 482.126.879-53, e Jaime Dal Farra, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 1.747.217 - SSI/SC, inscrito no CPF sob o n.º 574.209.209-15, ambos residentes e domiciliados em Criciúma - SC, doravante denominada **Primeira Permutante**.

b) **HESMEZENRIK GIORDANI NUNES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade n.º 501.376-3 - SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 399.105.639-91, e sua esposa **VANILDA MARIA NASCIMENTO NUNES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade n.º 6R/ 1.084.264 - SSI/SC, inscrita no CPF sob o n.º 914.565.689-49, residentes e domiciliados na Rua José Dal Toé, n.º 225, Bairro Jardim Elizabete, em Içara/SC, doravante denominados **Segundos Permutantes**.

### II - DA PROMESSA DE PERMUTA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas, têm entre si, certo e ajustado, o presente Instrumento Particular de Compromisso de Construção e de Permuta de Imóvel, o qual reger-se-á pelas cláusulas e condições abaixo.

### III - DO EMPREENDIMENTO

A **Primeira Permutante** é legítima proprietária de um terreno situado nesta cidade, na Avenida Humberto de Campos, esquina com a Rua Guerra Junqueira, Bairro Pio Corrêa, com a área total de 1.140,22 m<sup>2</sup> (um mil, cento e quarenta metros e vinte e dois centímetros quadrados), conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 58.389, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade.

Sobre os terrenos supra descritos, a **Primeira Permutante** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591 de 16/12/1964.

*[Handwritten signatures]*

§ 1º - O edifício possuirá finalidade residencial e será composto de 11 apartamentos e 25 espaços de garagens, e denominar-se-á **RESIDENCIAL SOLAR DEL PARADISO**.

§ 2º - A **Primeira Permutante** pretende construir o edifício com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do edifício, de acordo com as normas exigidas pelos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação e dar, em garantia hipotecária na contratação do financiamento as frações ideais que compõem a totalidade do terreno e as correspondentes unidades autônomas, com exceção das unidades ora prometidas.

#### IV - DA PERMUTA

A **Primeira Permutante** promete ceder para os **Segundos Permutantes** o apartamento de n.º 102, a ser localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício Residencial Solar Del Paradiso, contendo três dormitórios, sendo um com suite, sala de estar/jantar conjugadas, gabinete, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada, três sacadas, sendo uma com churrasqueira, dois boxes de estacionamento de veículos, de n.ºs 10 e 11, localizados no subsolo do mesmo edifício, e o depósito de n.º 05, também localizado no subsolo, com a seguinte planilha de áreas:

*Do apartamento: área real privativa de 165,21 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco metros e vinte e um centímetros quadrados), área real de uso comum de 72,37 m<sup>2</sup> (setenta e dois metros e trinta e sete centímetros quadrados), área real total de 237,58 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e sete metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 73,74 m<sup>2</sup> (setenta e três metros e setenta e quatro centímetros quadrados), ou 6,48%.*

*Dos boxes de estacionamento de veículos: cada um com a área real privativa de 12,65 m<sup>2</sup> (doze metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), área real de uso comum de 2,98 m<sup>2</sup> (dois metros e noventa e oito centímetros quadrados), área real total de 15,63 m<sup>2</sup> (quinze metros e sessenta e três centímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 4,85 m<sup>2</sup> (quatro metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), ou 0,43%.*

*Do depósito: área real privativa de 2,34 m<sup>2</sup> (dois metros e trinta e quatro centímetros quadrados), área real de uso comum de 0,51 m<sup>2</sup> (cinquenta e um centímetros quadrados), área real total de 2,85 m<sup>2</sup> (dois metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,88 m<sup>2</sup> (oitenta e oito centímetros quadrados), ou 0,08%.*

Em contrapartida, os **Segundos Permutantes** prometem ceder para a **Primeira Permutante** os seguintes imóveis:

a) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 890,00 m<sup>2</sup> (oitocentos e noventa metros quadrados), correspondente ao lote n.º 01, da quadra n.º 37, Loteamento Vila Suíça - Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.859 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC;

b) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 900,00 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 02, da quadra n.º 37, Loteamento Vila Suíça - Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.860 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC;

c) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 03, da quadra n.º 37, Loteamento Vila Suíça - Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.861 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC;



d) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 04, da quadra n.º 37, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.862 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

e) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 05, da quadra n.º 37, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.863 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

f) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 3.900,00 m<sup>2</sup> (três mil e novecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 04, da quadra n.º 46, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.870 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

g) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 3.975,00 m<sup>2</sup> (três mil, novecentos e setenta e cinco metros quadrados), correspondente ao lote n.º 05, da quadra n.º 46, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.866 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

h) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 4.080,00 m<sup>2</sup> (quatro mil e oitenta metros quadrados), correspondente ao lote n.º 06, da quadra n.º 46, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.867 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

i) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 2.700,00 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 01, da quadra n.º 47, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.868 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

j) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 2.700,00 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 02, da quadra n.º 47, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.869 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

k) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 2.700,00 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 01, da quadra n.º 48, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.864 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC,

l) um terreno urbano situado na Lagoa dos Esteves, município e comarca de Içara/SC, com a área de 2.700,00 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), correspondente ao lote n.º 02, da quadra n.º 48, Loteamento Vila Suíça – Gleba II, com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 19.865 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC

Parágrafo único - Os **Segundos Permutantes** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos bens, ora cedidos à **Primeira Permutante**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, extrajudicial, dívidas, hipotecas, foros e pensões, restrições de qualquer natureza, em especial relativo a impostos, taxas municipais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

## V - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Os **Segundos Permutantes** não poderão ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, até a quitação integral das suas obrigações, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Primeira Permutante**, sendo que neste caso, o eventual adquirente dos

direitos e obrigações deste contrato, deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## VI - ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Segundos Permutantes** concordam que a **Primeira Permutante** ou empresa, por esta indicada, mantenha plantão de vendas nas dependências do prédio, até a venda de sua última unidade, e também que mantenha cartazes, faixas e placas destinadas à comercialização das unidades remanescentes.

§ 1º - Os **Segundos Permutantes** declaram que:

- a) tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que estão adquirindo;
- b) concordam que a **Primeira Permutante** efetue a cessão e transferência dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a concessão do *habite-se* ou comunicação de entrega das chaves pela **Primeira Permutante**, venha ocorrer qualquer problema, originados pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverão ser atribuídos não somente a responsabilidade a **Primeira Permutante**, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes que as eventuais diferenças para mais ou para menos, na área total de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não dará aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pelos **Segundos Permutantes**, nas suas respectivas unidades autônomas, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à **Primeira Permutante** através de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obras da **Primeira Permutante** para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - Os **Segundos Permutantes** poderão visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, em datas e horários predeterminados.

§ 5º - Todos os materiais, utilizados na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo; entretanto, fica ajustado que poderá a **Primeira Permutante** modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do prédio, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função sempre que a **Primeira Permutante** concluir ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, visando solução de ordem técnica ou estética relevantes, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

§ 6º - A **Primeira Permutante** declara que as unidades autônomas e o prédio estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

## VII - PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DA UNIDADE

Fica ajustado que as obras deverão estar concluídas em Dezembro de 2002, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- a) greves gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais e mão-de-obra na praça;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;
- e) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- g) demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da **Primeira Permutante**;
- h) propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento e que venham a prejudicar ou sustar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- i) reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;
- j) quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, acima prevista, será providenciada pela **Primeira Permutante** a obtenção do *Habite-se*, a fim de dar condições de habitabilidade às unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - Os **Segundos Permutantes** assumem o compromisso de no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, vistoriar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando o respectivo termo de entrega. Tal termo não importará, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

## VIII - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Segundos Permutantes** serão imitidos na posse direta dos imóveis na data de expedição do *Habite-se* do edifício ou da comunicação da entrega das chaves, desde que estejam em dia com as obrigações contratuais. A partir da posse, os **Segundos Permutantes** poderão fazer uso dos imóveis para dar cumprimento à finalidade e ao objetivo que lhes convier, assumindo, desde já, total responsabilidade pelos serviços que vierem a realizar nos mesmos, respondendo, a partir de então, por todas as taxas, impostos e demais emolumentos que recaiam ou venham a recair sobre o referido imóvel.

Parágrafo único - Os **Segundos Permutantes** declaram, neste ato, que os imóveis ora dacionados em pagamento, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, desocupados, e autorizam a **Primeira Permutante** a dispor livremente de todos os imóveis, podendo negociá-los, vendê-los, transferi-los ou aliená-los a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## IX - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade das unidades autônomas será outorgada pela **Primeira Permutante** em favor dos **Segundos Permutantes**, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, no competente Cartório do Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações.

Parágrafo único - Após a obtenção do *Habite-se* e respectivo registro da instituição e da convenção de condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a **Segunda Permutante** terá 60 (sessenta) dias para efetuar a lavratura da escritura definitiva e o respectivo registro junto ao men-

cionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

## X - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, referentes as unidades autônomas do Edifício Residencial Solar Del Paradiso, ora permutadas, correrão por conta e risco único dos **Segundos Permutantes**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, em especial as com imposto de transmissão, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e bem assim quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou ainda que aqui não tenham sido mencionadas.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação vierem a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão de inteira responsabilidade dos **Segundos Permutantes** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançadas ou cobradas da **Primeira Permutante**, a qualquer título.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XI - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como dos prazos, juros de mora, ou honorários advocatícios durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também manter o equilíbrio contratual, através dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor dos imóveis, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, será interpretado pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Primeira Permutante** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, ser alegado, no futuro, pelos **Segundos Permutantes**, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais que venham a compor nas vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.

## XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os **Segundos Permutantes** declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos, e ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obterem as informações e os esclarecimentos que julgaram necessários.

§ 1º - Ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, Memorial Descritivo, especificações e documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.

§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e inextinguibilidade, ressalvado o eventual inadimplemento dos **Segundos Permutantes**, renunciando os contratantes, à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 1.095, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e sucessores dos contratantes nele contido.

§ 3º - Fica eleito o foro desta cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.


E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que produza todos os seus devidos e legais efeitos.


Criciúma, 08 de Março de 2001.

  
CRICIUMA CONSTRUCOES LTDA  
PRIMEIRA PERMUTANTE

  
HESMEZENRIK GIORDANI NUNES  
SEGUNDOS PERMUTANTES

TESTEMUNHAS

  
Nome: Jorge João Scarpato  
CPF: 432.503.869-87

  
VANILDA MARIA NASCIMENTO NUNES  
SEGUNDOS PERMUTANTES

  
Nome: Rodger Junkes  
CPF: 618.190.509-04



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE IÇARA

MUNICÍPIO DE IÇARA



Tabelionato de Notas e de Protesto de Títulos

ADELOR CABREIRA - Tabelião

Rua Anita Garibaldi, 314 - Fone: (0\*\*48) 432-3094

CEP 88820-000 - IÇARA - SC.

PROCURAÇÃO

LIVRO 0056 FOLHA 192

SAIBAM quantos esta procuração virem, que no dia 19/03/02 (dezenove de março de dois mil e dois), nesta cidade e comarca de Içara, Estado de Santa Catarina, Brasil, em cartório perante o serventuário que esta subscreve, no final nomeado, compareceu(ram) como outorgante(s) HESMEZENRIK GIOR-DANI NUNES e sua mulher VANILDA MARIA NASCIMENTO NUNES, brasileiros, CPF. 399.105.639-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele contador, RG. 13.216-SC, e ela do lar, RG. 1.084.264-SC, domiciliados e residentes bairro Jardim Elizabete, nesta cidade, juridicamente capaz(es), reconhecido(s) como o(s) próprio(s), ante os documentos exibidos, f. pelo(s) mesmo(s) outorgante(s) foi dito que, pelo presente instrumento, nomeava(m) e constituía(m) seu(s) bastante(s) procurador(es) CRI-CIOMA CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ. sob o nº 83.812.404/0001-07, estabelecida na Rua Joaquim Nabuco, nº 583, centro, na cidade de Criciúma-SC, para o fim especial de vender, prometer vender, compromissar, permutar, doar, dar em pagamento, alugar, arrendar, hipotecar e, por qualquer título ou forma alienar ou onerar, a quem desejar, por preço e condições que convencionar, os LOTES nºs. 01, 02, 03, 04 e 05 da QUADRA nº 37; os LOTES nºs. 04, 05 e 06 da QUADRA nº 46; os LOTES nºs. 01 e 02 da QUADRA nº 47, e os LOTES nºs 01 e 02 da QUADRA nº 48, todos dos loteamento VILA SUIÇA - GLEBA II, matriculados no CRI desta comarca, sob os nºs. 19.859, 19.860, 19.861, 19.862, 19.863, 19.870, 19.866, 19.867, 19.868, 19.869, 19.864 e 19.865, respectivamente, podendo referido procurador assinar contratos particulares e escrituras públicas; receber o produto da venda, passar recibos e dar quitação; transmitir direitos, ação, domínio e posse; representar o(s) outorgante(s) onde com esta se apresentar, tudo assinar, requerer e promover e, enfim, praticar todos os demais atos necessários ou úteis e em direito permitidos, o que tudo darã(ão) o(s) outorgante(s) por bom, firme e valioso. Pelo(s) outorgante(s) foi declarado que o presente

mandato é outorgado em caráter irrevogável e irratratável, poderá ser substabelecido, total ou parcialmente, com ou sem reserva de poderes e é outorgado no interesse dele(s) mandatário(s), que fica(m) dispensado(s) da prestação de contas. E, de como assim disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) esta procuração, que lhe(s) li e achando-a conforme, aceitou(aram), outorgou(aram) e assina(m), dispensadas as testemunhas, por ser(em) o(s) comparecente(s) meu(s) conhecido(s) (art. 315 do Código de Normas). Eu, OTAVIO PELEGRINO PIUCCO JUNIOR, Escrevente Notarial, a digitei, dou fé e assino.

Emol. R\$ 20,00

Icara, 19 de março de 2002.

DEVIDAMENTE ASSINADA.



OTAVIO PELEGRINO PIUCCO JUNIOR  
Escrevente Notarial





CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 6R/ 1.522.334 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **PAULO UMBERTO NIERO**, brasileiro, divorciado, eletricitista, portador da cédula de identidade nº 6R/ 2.578.771 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 595.462.719-34, residente e domiciliado em Cocal do Sul/SC, na rua Benjamim Constante, nº 470, Centro, doravante denominado **Promitente Comprador**.

c) **MARIA TEREZINHA INÁCIO**, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade nº 193.512 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 153.971.309-15, residente e domiciliada em Criciúma/SC, na rua Almirante Barroso, nº 625, ap. nº 403, Edifício Del Rey, bairro Michel, representada, neste ato, por seu procurador, **Rodolfo de Souza**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade nº 6C/ 182.091 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 341.269.709-59, residente e domiciliado em Criciúma/SC, conforme procuração pública lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas e Ofício de Protesto de Títulos de Criciúma/SC, sob o Livro nº 0336, Folhas nºs 034/035, em 30/06/2009, doravante denominada **Interveniente Anuente**.

### II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora**, com a concordância da **Interveniente Anuente**, promete vender para o **Promitente Comprador**, que promete comprar, como prometido fica, o imóvel adiante determinado, descrito e caracterizado.

### III - DO OBJETO

É composto pelo imóvel constituído pelo apartamento nº 30, localizado no terceiro pavimento, do EDIFÍCIO PIRIÁPOLIS, situado em Içara/SC, no distrito do Balneário Rincão, na rua Leoberto Leal, nº 259, Centro, com a área real privativa de 47,08 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 7,00 m<sup>2</sup>; área real total de 54,08 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 26,23 m<sup>2</sup> ou 4,37%, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 30.622, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, e o box de estacionamento de veículos nº 30, com respectivo depósito, localizados no térreo do mesmo edifício, não caracterizados como unidades autônomas, cadastrado na Prefeitura Municipal de Içara/SC, sob nº 13852 / 02.01.020.0010.011.

§ 1º - O box de estacionamento de veículos nº 30, com respectivo depósito, acima descritos, não constam averbados na respectiva matrícula, nem individualizados em unidades autônomas, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, sendo de responsabilidade do **Promitente Comprador** as providências e as despesas relativas às averbações necessárias.

OK



§ 2º - A **Promitente Vendedora** e a **Interveniente Anuente** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, objeto do presente contrato, bem como pela sua liberação de todo e qualquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial, relativamente, a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

#### IV - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), a ser pago pelo **Promitente Comprador** à **Promitente Vendedora**, na forma abaixo descrita.

#### V - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 3.000,00 (três mil reais), a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do presente contrato;

b) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a serem pagos, mediante dação em pagamento, por meio do imóvel constituído pela LOJA nº 02, localizada no andar térreo, do EDIFÍCIO LUCIANA, situado no distrito do Balneário Rincão, município e comarca de Içara/SC, na rua Cneciúma, esquina com a rua Hercílio Amante, s/nº, com a área real privativa de 29,74 m², área real de uso comum de 17,32 m², área real total de 47,06 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 20,60 m², conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 3.305, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Içara/SC, sob nº 45247;

c) R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais), pagáveis em 30 (trinta) parcelas mensais, sendo a primeira de R\$ 1.234,30 (um mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta centavos) e as demais de R\$ 1.233,30 (um mil, duzentos e trinta e três reais e trinta centavos) cada uma, em moeda corrente nacional, vencendo a primeira em 20/09/2009 e as demais em igual dia nos meses subsequentes;

d) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pagáveis em 2 (duas) parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, em moeda corrente nacional, com vencimentos em 30/09/2010 e 30/09/2011, respectivamente.

§ 1º - As parcelas mencionadas nas alíneas "a", "c" e "d" acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter "pro solvendo", as quais foram emitidas pelo **Promitente Comprador** em favor da **Promitente Vendedora**, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas.

§ 2º - O imóvel descrito e caracterizado na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, foi adquirido pelo **Promitente Comprador** da **Promitente Vendedora**, mediante Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 27 de abril de 2007, entre as mesmas partes contratantes.

§ 3º - A **Promitente Vendedora** poderá, a partir desta data, dispor livremente do imóvel acima descrito, que ora lhe é dacionado em pagamento, podendo negociá-lo com quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromissos de compra e venda.

§ 4º - O **Promitente Comprador** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel descrito na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de usufruto, de foros e pensões, de restrições de qualquer natureza, em especial relativamente a impostos, taxas municipais, estaduais, federais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

#### VI - DA ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS

Os contratantes declaram ter ciência de que a atualização monetária das prestações componentes do preço representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada sob pena de desfazimento do negócio, por qual-

quer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do país, tabelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação.

§ 1º - O saldo do preço indicado nas cláusulas supracitadas, bem como o valor das parcelas serão atualizados mensalmente, de acordo com o valor de variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, importando tal atualização, automática e consequentemente, na atualização do saldo devedor então existente, para todos os efeitos jurídicos e legais.

§ 2º - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer extinção, mudança, substituição ou congelamento do índice de atualização supra-referido, as atualizações previstas neste instrumento permanecerão em vigor, passando a serem reguladas, calculadas e cobradas, daí em diante, pelo Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado (INCC-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por índice de atualização que corresponda à variação mensal de custos, de preços de produção ou do preço dos insumos utilizados na construção civil, tomando-se, por base de cálculo, o índice de atualização vigente no mês ou, na impossibilidade, o índice vigente no mês imediatamente anterior, importando tal reajustamento, automático e consequentemente, na atualização do saldo devedor.

## VII - DO PAGAMENTO DAS PARCELAS

O **Promitente Comprador** não poderá antecipar o pagamento de qualquer uma das parcelas de amortização do saldo devedor ou quitá-lo antecipadamente sem a prévia e expressa concordância da **Promitente Vendedora**.

§ 1º - Havendo antecipação de parcelas, fica, desde já, ajustado que as amortizações serão efetuadas na ordem inversa, a contar da última para a primeira.

§ 2º - As quantias devidas pelo **Promitente Comprador** deverão ser pagas por meio de depósito bancário, diretamente na conta corrente da **Promitente Vendedora**, no BRADESCO, banco 237, agência 3474-6, conta nº 57570-4.

§ 3º - Havendo a cobrança bancária, a falta de recebimento dos bloquetes não exime o **Promitente Comprador** de efetuar os pagamentos previstos neste compromisso, nas datas de seus respectivos vencimentos.

§ 4º - Qualquer procedimento de recebimento das parcelas, adotado pela **Promitente Vendedora**, se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação dos termos do presente instrumento.

§ 5º - É direito da **Promitente Vendedora** exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de quaisquer das obrigações, ficando o **Promitente Comprador**, desde agora, a tanto obrigado.

## VIII - DA MORA E INADIMPLEMENTO

As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impontualidade das obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, em especial, nos prazos convencionados na cláusula V, o **Promitente Comprador** ficará sujeito ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 2% (dois por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso, devidamente atualizadas monetariamente pelo índice pactuado neste instrumento particular, da data dos respectivos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

§ 1º - Caracterizada a inadimplência, implicará imediata interpeleção judicial ou notificação extrajudicial, com base no artigo 1º do Decreto Lei 745/69, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da interpeleção ou notificação, venha o **Promitente Comprador** a liquidar o débito e demais acréscimos contratuais acordados, como: juros de mora, multa e mais 10% (dez por cento) de honorários advocatícios do valor do débito atualizado, na forma referendada anteriormente, sob pena de, não o fazendo, ficar constituído em mora.

§ 2º - Se, dentro dos prazos estipulados no parágrafo supracitado, o **Promitente Comprador** não honrar o pagamento de 3 (três) parcelas mensais e sucessivas ou, então, por atraso de 90 (noventa) dias, a **Promitente Vendedora** promoverá a resolução de pleno direito do presente instrumento contratual, vencendo-se todas as Notas Promissórias automaticamente, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, com fundamento no artigo 474, do Código Civil Brasileiro, hipótese em que poderá a **Promitente Vendedora, de Incontinenti**, retomar, usar e dispor livremente do imóvel, inclusive transferindo a terceiros, além de sofrer o **Promitente Comprador** a inclusão em banco de dados e imposição de multa penal referente à taxa de administração, a comissões de corretagem e a honorários advocatícios no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel.

§ 3º - Na hipótese de o imóvel já estar na posse do **Promitente Comprador**, este pagará à **Promitente Vendedora**, por compensação, 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel pela sua fruição, ficando, desde agora, autorizada a **Promitente Vendedora** a abater quantia equivalente da devolução ao **Promitente Comprador**, nos termos deste parágrafo. Nesse caso, o **Promitente Comprador** autoriza, ainda, a **Promitente Vendedora**, desde já, sem qualquer formalidade, a retomar a imediata posse do imóvel.

§ 4º - Em caso de desistência ou distrato, motivado pelo **Promitente Comprador**, fica a **Promitente Vendedora**, desde já, autorizada a descontar dos valores a serem devolvidos ao **Promitente Comprador**, caso o mesmo venha a ter direito à devolução de qualquer valor, o percentual de 10% (dez por cento), relativo a custos administrativos, mais o percentual de 6% (seis por cento) sobre o preço total da venda, devidamente corrigidos, relativos ao pagamento de comissões de corretagem.

§ 5º - Na eventualidade de ocorrer a resolução deste contrato, a devolução das quantias pagas, devidamente descontadas as cominações acima referidas, será atualizada pelo indexador contratual e devolvida da mesma forma ajustada para o pagamento das parcelas relativas ao preço do presente instrumento.

**IX - DA RESCISÃO**

Constituem, ainda, causas de rescisão antecipada do presente contrato:

- a) contra qualquer das partes, quando forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial, que venham a afetar o imóvel, descrito na cláusula III, ou os direitos decorrentes deste contrato;
- b) constituição de qualquer ônus sobre o imóvel ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte;
- c) insolvência do **Promitente Comprador**;
- d) se o **Promitente Comprador** ceder ou transferir, promover ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações do presente instrumento particular, sem prévio aviso ou expresso consentimento da **Promitente Vendedora**.

**X - DA TOLERÂNCIA**

Qualquer tolerância de uma das partes contratantes, com referência à cobrança de multa, à acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação decorrente deste contrato, não implicará renúncia ao direito ou induzirá novação, precedente ou alteração do mesmo, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

**XI - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

O **Promitente Comprador** não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, a qual na hipótese de concordância, cobrará a quantia correspondente a 0,7 (zero vírgula sete) CUB's, a título de taxa de transferência e da elaboração do termo de cessão e transferência de direitos, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

The bottom half of the page contains several handwritten signatures and scribbles. A large, circular scribble is centered over the text of section XI. To the right, there is a large, vertical signature that appears to be 'M. J. ...'. Below this, there are several smaller, less distinct signatures and scribbles, including one that looks like 'R. J. ...'.

## XII - DA IMISSÃO NA POSSE

O **Promitente Comprador** será imitido na posse direta do imóvel descrito na cláusula III deste instrumento, após a assinatura do presente contrato e mediante o pagamento de, no mínimo, R\$ 3.000,00 (três mil reais) do valor total do preço da venda, passando a responder, a partir de então, pelos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 1º - A referida posse e seu caráter excepcional poderão cessar de pleno direito nos casos mencionados na cláusula IX ou em qualquer que seja a sua causa, situação em que o **Promitente Comprador** deverá restituir, no prazo e forma da referida cláusula, sob pena de constituir-se em possuidor de má fé e caracterizar-se Esbulho Possessório, sujeito à sua reintegração, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar, visando ao cumprimento ou, então, à execução deste contrato, respondendo, ainda, o **Promitente Comprador** pelos lucros cessantes até a efetiva devolução do imóvel, na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês do preço atualizado pela sua fruição.

§ 2º - As partes, de comum acordo, estabelecem que, na hipótese de qualquer infração contratual e conseqüente distrato judicial ou extrajudicial a este Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que venham a ser efetuadas no imóvel, antes da liquidação das parcelas mencionadas na cláusula V, permanecerão no referido imóvel, não importando, contudo, à **Promitente Vendedora**, qualquer tipo de indenização.

§ 3º - O **Promitente Comprador** declara, neste ato, que o imóvel descrito na alínea "b" da cláusula V deste instrumento, ora dacionado em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que se encontra desocupado, autorizando a **Promitente Vendedora**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente do referido imóvel, podendo negociá-lo, vendê-lo, transferi-lo ou aliená-lo a terceiros, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromissos de compra e venda.

## XIII - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade do imóvel, objeto do presente contrato, será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor do **Promitente Comprador**, mediante escritura pública de compra e venda, após a comprovação do cumprimento da totalidade de suas obrigações, especialmente quanto ao pagamento integral das quantias devidas à **Promitente Vendedora**.

## XIV - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único do **Promitente Comprador**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, e despachantes, bem como, quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser criadas ou, ainda, que aqui não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é dacionado em pagamento.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da imissão na posse, vierem a incidir sobre o imóvel, objeto deste contrato, serão de inteira responsabilidade do **Promitente Comprador** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da imissão na posse, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é dacionado em pagamento.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XV - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O **Promitente Comprador** declara, neste ato, ter ciência do estado de conservação do imóvel, objeto do presente contrato, por se tratar de imóvel usado, não podendo vir a reclamar, após a imissão na posse

do imóvel, de eventuais vícios constantes do mesmo, tais como: pintura, infiltrações, rachaduras, instalações elétricas e hidráulicas, reboco, pisos e azulejos soltos ou quebrados, ou quaisquer outros defeitos, declarando, ainda, ter realizado prévia e minuciosa vistoria no imóvel.

## XVI - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como índices, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora ou honorários advocatícios, durante a vigência do presente contrato, são condições essenciais do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também a manter o equilíbrio contratual, por meio dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvam esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor do imóvel ajustado na cláusula IV, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pelo **Promitente Comprador**, quaisquer tipos de equidades a outros atos negociais.

## XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos; ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgarem necessários.

§ 1º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, ressalvado o eventual inadimplemento do **Promitente Comprador**, renunciando os contratantes à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 420, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e aos sucessores dos contratantes nele contido.

§ 2º - Fica eleito o foro desta cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e aceitas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentais, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 25 de agosto de 2009.

CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA

PAULO UMBERTO NIERO  
PROMITENTE COMPRADOR

MARIA TEREZINHA INACIO  
p.p. Rodolfo de Souza  
INTERVENIENTE ANUENTE

TESTEMUNHAS

Nome: André Benito dos Santos  
CPF: 023.980.219-18

Nome: Odair de Souza  
CPF: 224.463.209-10  
CRECI/SC nº 1479



1º TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS

Rua Felipe Schmidt, 140 - Centro - sala térrea - fone/fax (48)

3045-4886

CARLOS ALBERTO CORDEIRO DOS SANTOS

Tabelião

ESCREVENTES NOTARIAIS

ALEXANDRE ALVIM NAPOLI DAL TOE

EDILENE CORRÊA DA ROSA

JOELMA NATAL VICENTIN

JUCÉLIA BUSSOLO FLOR

ZAIRA DENISE COLOMBO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE CRICIÚMA - ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO Nº 0448 FOLHA Nº 014

PROTOCOLO Nº 12415

NATUREZA PROCURAÇÃO

Nº ORDEM 007793



**PROCURAÇÃO QUE OUTORGAM ELIETE MOTTA STOPASSOLI E CLAYTON HENRIQUE STOPASSOLI, CONFORME ABAIXO SE DESCREVE:**

Saibam todos quantos este Público Instrumento de Procuração virem, que aos vinte e três dias do mês de novembro do ano de dois mil e doze (23/11/2012), neste Município de Criciúma, Comarca de igual nome, Estado de Santa Catarina, neste Tabelionato, perante mim, Escrevente Notarial, compareceram, **ELIETE MOTTA STOPASSOLI**, brasileira, crediarista, nascida no dia 28/09/1966, portadora da Cédula de Identidade n. 1.936.066-0 SESP/SC, inscrita no CPF/MF sob n. 585.756.189-20 e seu esposo **CLAYTON HENRIQUE STOPASSOLI**, brasileiro, comerciante, nascido no dia 02/08/1967, portador da Cédula de Identidade n. 1.741.352 SESPDC/SC, inscrito no CPF/MF sob n. 619.010.089-91, casados no dia 30/08/1990, pelo regime de comunhão parcial de bens, conforme consta na Certidão de Casamento, matrícula n. 108076 01 55 1990 2 00089 198 0009722 75, expedida pelo 1º Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais deste Município e Comarca de Criciúma/SC, Selo Digital de Fiscalização CVM35822-GAMJ, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Nabuco, n. 100 - apart. 404, Bairro Centro, Município de Criciúma, Estado de Santa Catarina, por mim identificados à vista dos documentos apresentados e juridicamente capaz, do que dou fé. E pelo outorgante foi dito que nomeia e constitui como seus procuradores, **ROGÉRIO CIZESKI**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade n. 6R/ 1.522.334 SSI SC, inscrito no CPF/MF sob n. 482.126.879-53, residente e domiciliado na Rodovia Luiz Rosso, n. 1090, Bairro Primeira Linha, Município de Criciúma, Estado de Santa Catarina E/OU, **GELSON BORTOLUZZI FERREIRA**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade n. 6R/ 3.177.900 SSP SC, inscrito no CPF sob n. 795.171.459-34, residente e domiciliado na Rua Paraíba, n. 180/602, Bairro Próspera, Município de Criciúma, Estado de Santa Catarina, E/OU **RODOLFO DE SOUZA**, brasileiro, administrador, nascido no dia 04/04/1951, portador da Cédula de Identidade n. 6/C 182.091 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o n. 341.269.709-59, casado, residente e domiciliado na Rua Senador Paulo Sarasate, n. 480, Bairro Michel, Município de Criciúma, Estado de Santa Catarina, com poderes para representar a outorgante onde com esta se apresentar, sem prestação de contas, para vender ou prometer vender, e escriturar a quem bem entender e pelo preço e condições que melhor ajustar, a fração ideal dos imóveis de propriedade dos outorgantes constituído de: **1.1- APARTAMENTO n. 23, situado na Praia do Rincão, Município e Comarca de Içara/SC, Edifício Luciana, com a área privativa de 106,48m<sup>2</sup> (cento e seis metros e quarenta e oito decímetros quadrados), área de uso comum 61,69m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 168,17m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 73,40m<sup>2</sup>, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento de frente e a direita de quem olha o edifício da Rua Hercílio Amante, com as demais medidas e confrontações constantes na matrícula n. 3.303 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC. 1.2- O BOX "N", para o estacionamento de**



1º TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS  
Rua Felipe Schmidt, 140 - Centro - sala térrea - fone/fax (48)  
3045-4886  
CARLOS ALBERTO CORDEIRO DOS SANTOS  
Tabelião

ESCREVENTES NOTARIAIS

ALEXANDRE ALVIM NAPOLI DAL TOE  
EDILENE CORRÊA DA ROSA  
JOELMA NATAL VICENTIN  
JUCÉLIA BUSSOLO FLOR  
ZAIRA DENISE COLOMBO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CRICIÚMA - ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO Nº 0448 FOLHA Nº 015  
PROTOCOLO Nº 12415  
NATUREZA PROCURAÇÃO  
Nº ORDEM 007793



veículo, situado na Praia do Rincão, Município e Comarca de Içara/SC, Edício Luciana, com 12,96m<sup>2</sup> (doze metros e noventa e seis decímetros quadrados), de área útil, 7,45m<sup>2</sup>, de área comum, perfazendo um total de 20,41m<sup>2</sup>, e tendo uma fração ideal no terreno de 8,86m<sup>2</sup>, com as demais medidas e confrontações constantes na matrícula n. 3.304 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC; 1.3- A LOJA n. 02, situado na Praia do Rincão, Município e Comarca de Içara/SC, localizada no andar térreo, com 29,74m<sup>2</sup> (vinte e nove metros e setenta e quatro decímetros quadrados) de área útil, com 17,32m<sup>2</sup>, de área de uso comum, perfazendo a área construída de 47,06m<sup>2</sup>, tendo a fração ideal no terreno de 20,60m<sup>2</sup>, com as demais medidas e confrontações constantes na matrícula n. 3.305 do Ofício do Registro de Imóveis do Município e Comarca de Içara/SC. Podendo para tanto, ditos procuradores, assinar a competente escritura, transmitir posse, domínio, direito e ações, responder pela evicção de direitos, assinar Termo de Cessão e Transferência de Direitos, Contrato de Compra e Venda quando necessário, firmar recibos, papéis, documentos, fazer e assinar requerimentos, juntar e retirar documentos, produzir provas documentais, dar e receber quitação, cancelar hipotecas, alienação fiduciária ou quaisquer ônus reais que onere o bem, assinar aditamentos, retificações, re-ratificações, representá-lo perante às Repartições Públicas e Cartórios, Receita Federal, INSS, autorizar registros, anuir, ceder, averbações, dar baixa e/ou cancelar hipoteca junto à Registros de Imóveis, extinguir e/ou instituir usufruto, prestar quaisquer declarações exigidas por lei, e ainda inclusive perante a Caixa Econômica Federal e/ou Instituições Financeiras, atribuindo-lhe poderes para abrir, movimentar e encerrar conta-corrente, conta poupança, relacionada exclusivamente com a venda objeto desta outorga, podendo inclusive, efetuar depósitos e retiradas, receber quantias mediante saques avulsos, receber cheques, ordens de pagamento ou de crédito, assim como se necessário, dar o referido imóvel em garantia de alienação fiduciária ou hipotecária do mútuo a ser contraído na Caixa Econômica Federal, e/ou em outras Instituições Financeiras, com poderes de substabelecimento, proceder às declarações exigidas por lei incluindo aquelas de que dispõe o Decreto n. 93.240/86, declarar quando a transação comercial for ou não, intermediada por corretor de imóveis, de acordo com o que determina a Lei Complementar Estadual 387/07 e Circular 029/2007 da CGJ/SC, declarar também, sob as penas de lei, que em face do que dispõe a Lei 8.212/91, Decreto 3.048/99 e Instrução Normativa/SRF n. 971/2009, não se encontra enquadrada, nem equiparada a empresa e em qualquer outra norma da referida legislação, que a coloque como sujeita à apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal; que está em dia com suas obrigações condominiais, inexistência de débitos, inclusive multas relativas as taxas cobradas pela administração do condomínio; e se necessário, que os outorgantes, para efeitos do que dispõe o artigo 887 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, não mantém convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família, enfim, tudo fazer e assinar por ele outorgante, em direito admitido, o que tudo será dado por bom, firme e valioso. Dispensadas as testemunhas conforme Artigo 884, do



1º TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE PROTESTO DE TÍTULOS

Rua Felipe Schmidt, 140 - Centro - sala térrea - fone/fax (48)

3045-4886

CARLOS ALBERTO CORDEIRO DOS SANTOS

Tabellão

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CRICIÚMA - ESTADO DE SANTA CATARINA

**ESCREVENTES NOTARIAIS**

ALEXANDRE ALVIM NAPOLI DAL TOE

EDILENE CORRÊA DA ROSA

JOELMA NATAL VICENTIN

JUCELIA BUSSOLO FLOR

ZAIRA DENISE COLOMBO

LIVRO Nº 0448 FOLHA Nº 016

PROTOCOLO Nº 12415

NATUREZA PROCURAÇÃO

Nº ORDEM 007793

Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. A presente procuração é em **caráter irrevogável e irretroatável e terá validade de vinte (20) anos, a contar desta data.** Assim o disse, me pediu este instrumento que depois de lido em voz alta e sendo achado conforme aceitam, outorgam e assinam na presença de mim **JUCELIA BUSSOLO FLOR, TABELIÃ SUBSTITUTA**, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino. Ass. **JUCELIA BUSSOLO FLOR, TABELIÃ SUBSTITUTA, ELIETE MOTTA STOPASSOLI, CLAYTON HENRIQUE STOPASSOLI**. CRICIÚMA, 23 de novembro de 2012. TRASLADADO HOJE. Eu X, Escrevente Notarial, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino. Emolumentos R\$ 35,60-Selo R\$ 1,30.

EM TESTO X DA VERDADE

Jucelia Bussolo Flor  
JUCELIA BUSSOLO FLOR  
TABELIÃ SUBSTITUTA



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização

Selo Normal

CWU15732-XNHJ

Confira os dados do selo em  
selo.tjcc.jus.br





**Criciúma**  
**Construções Ltda.**

www.criciumaconst.com.br

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE  
CONSTRUÇÃO E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.**

**I - DAS PARTES CONTRATANTES**

a) **CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 83.812.404/0001-07, com sede na Rua Joaquim Nabuco, n.º 583, bairro Michel, em Criciúma/SC, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por Rogério Gizeski, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 1.522.334 - SSI/SC, inscrito no CPF n.º 482.126.879-53, residente e domiciliado em Criciúma/SC, doravante denominada **Promitente Vendedora**.

b) **MARCELO FLORENTINO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade n.º 6R/ 2.570.167 - SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 840.917.169-20, e sua esposa **GILMARA APARECIDA MENDES FLORENTINO**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade n.º 6R/ 3.018.028 - SSP/SC, inscrita no CPF sob o n.º 837.999.829-49, residentes e domiciliados na Rua Fioravante Benedet, e Luiz Buzzanelo, s/n.º, na cidade de Criciúma/SC, doravante denominados **Promitentes Compradores**.

**II - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **Promitente Vendedora** promete vender para os **Promitentes Compradores**, que prometem comprar para entrega futura, como prometido fica, conforme Memorial Descritivo, as frações ideais abaixo referidas, correspondentes às unidades autônomas mencionadas, adiante determinadas, descritas e caracterizadas.

**III - DO EMPREENDIMENTO**

A **Promitente Vendedora** é legítima proprietária do terreno situado em Florianópolis/SC, na Rua Amaro Antônio Vieira, n.º 754, bairro Ilacorubi, com a área total de 2.150,40 m<sup>2</sup> (dois mil, cento e cinquenta metros e quarenta centímetros quadrados), com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 51.999, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

Sobre o terreno supra descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591 de 16/12/1964, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis em 13/11/2001, sob o n.º 49.632.

§ 1º - O edifício possuirá finalidade residencial e será composto de 50 apartamentos e 54 espaços de garagens, em dois blocos denominados: BLOCO A e BLOCO B, e denominar-se-á **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DE SANTA CLARA**.

§ 2º - A **Promitente Vendedora** pretende construir o Edifício com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do edifício, de acordo com as normas exigidas pelos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação, e dar em garantia hipotecária na contratação do financiamento, as frações ideais que compõem a totalidade do terreno e as correspondentes unidades autônomas, com exceção das unidades aqui prometidas.

#### IV - DO OBJETO

É composto pelas seguintes unidades autônomas:

a) o apartamento de n.º 301, a ser localizado no 3º pavimento tipo do bloco "A", do Condomínio Residencial Solar de Santa Clara, contendo três dormitórios, sendo um com suíte, sala de estar/jantar conjugadas, banheiro social, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, e os boxes de estacionamento de veículos de n.ºs 22A e 22B, localizados no térreo do bloco "A" do mesmo edifício, com a seguinte planilha de áreas:

- ✓ Do apartamento: área real privativa de 83,25 m<sup>2</sup> (oitenta e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados); área real de uso comum de 63,33 m<sup>2</sup> (sessenta e três metros e trinta e três centímetros quadrados); área real total de 146,58 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros quadrados); correspondendo-lhe à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 39,1288 m<sup>2</sup> ou 1,89%;
- ✓ Dos boxes de estacionamento de veículos: cada um com área real privativa de 15,12 m<sup>2</sup> (quinze metros e doze centímetros quadrados); área real de uso comum de 5,93 m<sup>2</sup> (cinco metros e noventa e três centímetros quadrados); área real total de 21,05 m<sup>2</sup>, (vinte e um metros e cinco centímetros quadrados), correspondendo-lhe à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 5,6207 m<sup>2</sup> ou 0,27%.

b) o apartamento de n.º 204, a ser localizado no 2º pavimento tipo do bloco "A", do Condomínio Residencial Solar de Santa Clara, contendo três dormitórios, sendo um com suíte, sala de estar/jantar conjugadas, banheiro social, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira, e o box de estacionamento de veículos de n.º 24, localizado no subsolo do mesmo edifício, com a seguinte planilha de áreas:

- ✓ Do apartamento: área real privativa de 83,25 m<sup>2</sup> (oitenta e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados); área real de uso comum de 63,33 m<sup>2</sup> (sessenta e três metros e trinta e três centímetros quadrados); área real total de 146,58 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros quadrados); correspondendo-lhe à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 39,1288 m<sup>2</sup> ou 1,89%;
- ✓ Do box de estacionamento de veículos: área real privativa de 16,87 m<sup>2</sup> (dezesseis metros e oitenta e sete centímetros quadrados); área real de uso comum de 6,62 m<sup>2</sup> (seis metros e sessenta e dois centímetros quadrados); área real total de 23,49 m<sup>2</sup> (vinte e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados), correspondendo-lhe à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 6,2710 m<sup>2</sup> ou 0,30%.

c) o apartamento de n.º 601, localizado no 6º pavimento do Edifício Érico Veríssimo, situado na Rua Melvin Jones, n.º 150, em Criciúma/SC, com a área real privativa de 206,61m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 28,92m<sup>2</sup>, área real total de 235,61m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 75,10m<sup>2</sup> ou 12,34%, e o box de estacionamento de veículos de n.º 10, localizado no térreo do mesmo edifício, com a área real privativa de 34,63m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 2,42m<sup>2</sup>; área real total de 37,05m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 11,81m<sup>2</sup> ou 1,94%, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 41.211, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

§ 1º - Permanecerão no imóvel descrito na alínea "c", acima descrito, ora cedido aos Promitentes Compradores, os seguintes móveis:

- ✓ escritório: mobília completa sob medida, fixa na parede;
- ✓ cozinha: armário com tampo de granito de quatro gavetas e cinco portas, mesa em granito e armário aéreo com duas portas;
- ✓ área de serviço: armário com tampo em granito e seis portas;
- ✓ sala de estar/jantar: persianas;
- ✓ banheiro social: armário com dez gavetas e duas portas, banheira de hidromassagem, box em blindex, chuveiro, porta-papel e porta-toalhas;

- ✓ dormitório de solteiro: armário com sete gavetas e parte embutida suspensa, bicama, roupeiro com cinco portas, guarda-volumes e persiana;
- ✓ suíte: closet e persiana;
- ✓ banheiro da suíte: balcão com oito gavetas e uma porta, chuveiro, persiana, espelho, porta-papel, porta-toalhas;
- ✓ ático: bar com balcão de duas portas e tampo de granito, balcão com três portas e quatro gavetas, tampo em granito;
- ✓ lavabo: balcão com tampo em vidro e cuba em fibra, porta-papel e box de blindex.

§ 2º - A Promitente Vendedora declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis ora cedidos aos Promitentes Compradores, descritos nas alíneas "a", "b" e "c" acima, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, extrajudicial, dívidas, hipotecas, foros e pensões, restrições de qualquer natureza, em especial relativo a impostos, taxas municipais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

## V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), que será pago pelos Promitentes Compradores à Promitente Vendedora, da forma abaixo descrita.

## VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pagos integralmente no ato da assinatura do presente contrato, em moeda corrente nacional, do qual a Promitente Vendedora dá ampla, total e irrevogável quitação;

b) R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais), a serem pagos mediante a dação em pagamento através de três terrenos situados em Criciúma, na Rua Fioravante Benedet e Luiz Buzzanelo, com a área total de 1.449,00 m<sup>2</sup> (um mil, quatrocentos e quarenta e nove metros quadrados), com suas respectivas medidas e confrontações constantes das matrículas 40.616, 40.617 e 40.618, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC. Sobre os referidos terrenos encontra-se edificada uma casa de alvenaria, com a área de aproximadamente 550,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta metros quadrados), s/n.º, não averbada na respectiva matrícula.

*João Luiz de*  
c) R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a serem pagos mediante a dação em pagamento através do terreno urbano situado no lugar Linha Três Ribeiras, município e comarca de Içara/SC, com a área de 825,00 m<sup>2</sup> (oitocentos e vinte e cinco metros quadrados), correspondente ao lote n.º 03, da quadra n.º 363, de acordo com as medidas e confrontações constantes da matrícula n.º 21.879, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Içara/SC.

*Marcelo Custódio Silvestre*  
§ 1º - Permanecerão no imóvel descrito na alínea "b" acima, ora dacionado em pagamento à Promitente Vendedora, os seguintes móveis:

- ✓ cozinha: balcão com tampo de pedra e pia com sete portas e quatro gavetas, armário com oito portas, armário aéreo com nove portas, mesa redonda com tampo de pedra, balcão com tampo de pedra com quatorze portas e cinco gavetas, e seis prateleiras;
- ✓ área de serviço: balcão com tampo de pedra com seis portas, balcão com três portas e tanque de inox;
- ✓ banheiro da suíte 1: balcão com tampo de PVC com duas portas e uma gaveta;
- ✓ banheiro da suíte 2: balcão com tampo de PVC com duas portas e uma gaveta;
- ✓ suíte 3: guarda-roupas com oito portas, bicama, balcão com três gavetas e três prateleiras;
- ✓ banheiro da suíte 3: balcão com tampo de pedra e pia com duas portas, três gavetas e espelho;
- ✓ banheiro da suíte 4: banheira de hidromassagem, balcão com tampo de vidro e pia com quatro portas, quatro gavetas, espelho e box de blindex;
- ✓ closet da suíte 4: armário com seis portas, dezesseis gavetas e sapateira giratória.

§ 2º - Os **Promitentes Compradores** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis ora cedidos, descritos nas alíneas "b" e "c" acima, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, extrajudicial, dívidas, hipotecas, foros e pensões, restrições de qualquer natureza, em especial relativo a impostos, taxas municipais e condominiais, que deverão ser entregues rigorosamente em dia.

## VII - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Os **Promitentes Compradores** não poderão ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da **Promitente Vendedora**, sendo que, neste caso, o eventual adquirente dos direitos e obrigações deste contrato, deverá cumprir rigorosamente com todas as suas cláusulas e condições.

## VIII - ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Promitentes Compradores** concordam que a **Promitente Vendedora** ou empresa, por esta indicada, mantenha plantão de vendas nas dependências do prédio, até a venda de sua última unidade, e também que mantenha cartazes, faixas e placas destinadas à comercialização das unidades remanescentes.

§-1º - Os **Promitentes Compradores** declaram que:

- a) tem conhecimento do Memorial Descritivo e da planta das unidades que estão adquirindo;
- b) concordam que a **Promitente Vendedora** efetue a cessão e transferência dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, para uma empresa construtora e incorporadora que possua idoneidade financeira e técnica suficiente para cumprir com as obrigações contratuais ora assumidas, ficando pactuado entre as partes contratantes, que, porventura, após a concessão do *habite-se* ou comunicação de entrega das chaves pela **Promitente Vendedora**, venha ocorrer qualquer problema, originados pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverão ser atribuídos não somente a responsabilidade a **Promitente Vendedora**, mas também aos empreiteiros ou subempreiteiros do contrato e aos fornecedores dos materiais.

§ 2º - Fica ajustado entre as partes que as eventuais diferenças para mais ou para menos, na área total de construção das unidades autônomas, até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes da planilha de áreas, arquivada no Registro de Imóveis competente, não dará aos contratantes quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

§ 3º - Eventuais modificações propostas pelos **Promitentes Compradores**, nas suas respectivas unidades autônomas, poderão ser realizadas, desde que o valor das despesas seja pago no ato de autorização das obras, e que não comprometam a estrutura e/ou estética da edificação, devendo as referidas modificações serem formuladas à **Promitente Vendedora** através de carta consulta, com a devida antecedência, ao setor de obras da **Promitente Vendedora** para análise e possível viabilização do projeto.

§ 4º - Os **Promitentes Compradores** poderão visitar as obras mediante autorização expressa do engenheiro encarregado, em datas e horários predeterminados.

§ 5º - Todos os materiais, utilizados na construção e no seu acabamento, serão os mencionados no Memorial Descritivo, entretanto, fica ajustado que poderá a **Promitente Vendedora** modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do prédio, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Promitente Vendedora** conclua ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, visando solução de ordem técnica ou estética relevantes, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

§ 6º - A Promitente Vendedora declara que as unidades e os prédios estão sendo construídos de acordo com o projeto arquitetônico, cujas especificações de acabamento integram este contrato, como anexo, sobrepondo-se às especificações do Memorial de Incorporação.

### IX - PRAZO DE CONCLUSÃO E ENTREGA DAS UNIDADES

Fica ajustado que as obras do Condomínio Residencial Solar de Santa Clara deverão estar concluídas em julho de 2005, admitindo-se uma tolerância de mais 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º - O prazo para entrega das unidades autônomas e das edificações ficará interrompido, na ocorrência, durante a construção dos seguintes fatos:

- a) greves gerais ou parciais na indústria da construção civil;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais e mão-de-obra na praça;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas da obra;
- e) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- g) demora dos poderes públicos na concessão de *Habite-se*, por razões independentes da responsabilidade da Promitente Vendedora;
- h) propositura de ação judicial intentada pelos adquirentes de unidades autônomas do empreendimento e que venham a prejudicar ou sustar a programação de recebimento das parcelas do preço das unidades;
- i) reformas econômicas, leis ou decretos que venham a prejudicar o setor da construção civil;
- j) quaisquer fatores que possam ser considerados como caso fortuito ou força maior.

§ 2º - Após a conclusão da obra, acima prevista, será providenciada pela Promitente Vendedora a obtenção do *Habite-se*, a fim de dar condições de habitabilidade às unidades autônomas, sendo que o *Habite-se* será obtido, uma vez cumpridas todas as exigências feitas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos.

§ 3º - Os Promitentes Compradores assumem o compromisso de no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do *Habite-se* ou da comunicação da entrega das chaves, vistoriar as unidades prometidas e apresentar as reclamações de possíveis defeitos aparentes, assinando o respectivo termo de entrega. Tal termo não importará, contudo, em qualquer renúncia ao seu direito de reparação dos defeitos constatados.

### X - DA IMISSÃO NA POSSE

Os Promitentes Compradores serão imitidos na posse direta dos imóveis descritos nas alíneas "a" e "b" da cláusula IV, acima, na data de expedição do *Habite-se* do Edifício ou da comunicação da entrega das chaves, enquanto que na do imóvel descrito na alínea "c" da cláusula IV acima, no prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura do presente contrato. A partir da posse, passarão a responder pelos tributos incidentes sobre os imóveis, bem como pelas despesas de condomínio, sendo que a imissão definitiva na posse do imóvel ocorrerá após o total adimplemento do presente contrato junto à Promitente Vendedora.

Parágrafo Único - Os Promitentes Compradores declaram, neste ato, que os imóveis ora financiados em pagamento, descritos nas alíneas "b" e "c" da cláusula V, deste instrumento encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que o imóvel descrito na alínea "b" da cláusula VI, deste instrumento, será desocupado no prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura do presente contrato, e autorizam a Promitente Vendedora a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo negociá-los, vendê-los, transferi-los ou aliená-los a terceiros. Para tanto, outorgarão procuração pública para a Promitente Vendedora com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

## XI - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A transferência definitiva de propriedade das unidades autônomas a serem localizadas no Condomínio Residencial Solar de Santa Clara será outorgada pela **Promitente Vendedora** em favor dos **Promitentes Compradores**, mediante escritura pública de compra e venda, após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, no competente Cartório do Registro de Imóveis, mediante a comprovação do cumprimento das suas obrigações, em especial quanto ao pagamento integral do preço referido na cláusula V deste instrumento.

Parágrafo Único - Após a obtenção do *Habite-se* e do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, os **Promitentes Compradores** terão 60 (sessenta) dias para efetuar a lavratura da escritura definitiva e do respectivo registro junto ao mencionado cartório das unidades autônomas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10,00 (dez reais) por dia de atraso.

## XII - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda futura, para escrituração definitiva das unidades autônomas, correrão por conta e risco único dos **Promitentes Compradores**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Promitente Vendedora**, em especial as com imposto de transmissão, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e bem assim quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou ainda que aqui não tenham sido mencionadas.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação e da posse vierem a incidir sobre os imóveis, objeto deste contrato, serão de inteira responsabilidade dos **Promitentes Compradores** e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título.

§ 2º - Não estão inclusas, no preço total ajustado deste instrumento, as despesas com as ligações individuais definitivas de serviços públicos.

## XIII - DO ATO E DA NATUREZA JURÍDICA

Fica convencionado entre as partes que a manutenção das condições, aqui pactuadas, bem como dos índices, prazos, reajustes e percentuais, juros de mora, ou honorários advocatícios durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no seu artigo 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo Único - Dessa forma, fica ainda pactuado entre os contratantes que o presente Instrumento Particular foi elaborado, visando também manter o equilíbrio contratual, através dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Toda via, qualquer isenção, desconto ou abatimento no valor do imóvel mencionado na cláusula V, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, será interpretado pelas partes contratantes como mera liberalidade da **Promitente Vendedora** para composição das referidas transações, não podendo, contudo, ser alegado, no futuro, pelos **Promitentes Compradores**, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais que venham a compor nas vendas das demais unidades autônomas do empreendimento em questão.



**XIV - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, ter ciência do estado de conservação do imóvel, objeto do presente contrato, descrito na alínea "c", da cláusula IV, por se tratar de imóvel usado, não podendo vir a reclamar após a assinatura deste instrumento, eventuais vícios constantes do mesmo, tais como pintura, infiltrações, rachaduras, instalações elétricas e hidráulicas, reboco, pisos e azulejos soltos ou quebrados, ou quaisquer outros defeitos.

**XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

As partes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos, e ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obterem as informações e os esclarecimentos que julgaram necessários.

§ 1º - Ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato, como se aqui estivessem escritos, todas as plantas, projetos aprovados pela Prefeitura Municipal, Memorial Descritivo, especificações e documentos que integram, anúncios, prospectos e todas as demais peças promocionais do empreendimento objeto deste contrato.

§ 2º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, ressalvado o eventual inadimplemento dos **Promitentes Compradores**, renunciando os contratantes, à faculdade de arrependimento concedido pelo artigo 1.095, do Código Civil Brasileiro, obrigando aos herdeiros e sucessores dos contratantes nele contido.


§ 3º - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Criciúma/SC para dirimir as divergências decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que produza todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 24 de agosto de 2002.


CRICIUMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA

  
MARCELO FLORENTINO  
PROMITENTES COMPRADORES

  
GILMARÁ APARECIDA M. FLORENTINO  
PROMITENTES COMPRADORES

TESTEMUNHAS

Nome: Jorge João Scarpato  
CPF: 432.503.869-87

  
Nome: Sandro Ricardo dos Santos  
CPF: 741.261.649-87

**NOTIFICAÇÃO (2º Aviso)**

Criciúma, 19 de Maio de 2006.

Att.  
CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA  
A/C. SR. ROGÉRIO CIZESKI

Prezado Senhor;

Servimos da presente para notificar Vossa Senhoria de que se encontra em nosso poder PROCURAÇÃO PÚBLICA com poderes específicos para transferências do imóvel constituído pelo **terreno urbano, situado no lugar Linha Três Ribeirões, Município e Comarca de Içara – SC, com área de 825 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 3, da quadra nº 363, tendo medidas e confrontações conforme matrícula R-4-21.879 do Registro de Imóveis de Içara – SC**, objeto do contrato de Compromisso de Construção e de Compra e Venda de Imóvel firmado em 24/01/2002, dispondo Vossa Senhoria de quinze dias para providenciar dados da pessoa adquirente, bem como seu comparecimento em cartório, para que possamos efetuar a transferência ou o substabelecimento da procuração.

Pedimos a gentileza de agendar com antecedência, pelo telefone 9154-6111, a data para que possamos providenciar os documentos acima, a fim de evitar maiores transtornos.

Sem mais, no momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente

  
MARCELO FLORENTINO





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7.2. Bibliografia.

- CHULIPA, Luiz Fernando. Avaliação Básica de Imóveis Urbanos. Agosto, 2009.
- OLIVEIRA, Arquiteta Ana Maria de Biazzini Dias de. Apostila Prática de Engenharia de Avaliações por Inferência Estatística. IBAPE/SC, 2009.
- MENDONÇA, Marcelo Corrêa. Engenharia Legal: Teoria e Prática Profissional. Editora Pini. 1999.
- MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios da Engenharia de Avaliações. Editora Pini. São Paulo, 1994.
- DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução a metodologia científica. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- FILHO, Marcio Sollero. Fundamentos de avaliações patrimoniais e perícias de engenharia. Editora Pini. São Paulo, 1998.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 1, Avaliações de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.
- ABNT. Norma NBR- 14.653 – 2, Avaliações de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2004.
- ABNT. NBR 13.752, Perícias de engenharia na construção civil. Rio de Janeiro, 1996.
- YEE, Zung Che. Perícias Indenizatórias e de desapropriações. Editora Juruá. Curitiba, 2008.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

## 7.3. A.R.T.

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*