



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## Bens imóveis em Forquilha/SC

### Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA - 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 (RS)
01	Lote 6 - Quadra C- Mat. 48.564	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 5 - Quadra C- Mat. 2.246	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 9 - Quadra H- Mat. 2.258	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 13 - Quadra H- Mat. 2.260	404,87 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 7 - Quadra I- Mat. 2.268	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 9 - Quadra 20- Lt. Mat. 34.410	538,33 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 300.000,00</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 **06 terrenos urbano para fins residenciais**, imóveis este situados no **Loteamento Sampaio, Bairro Santa Cruz e no Loteamento Novo Aeroporto, Bairro Santa Libera, Município de Forquilha – 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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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  
CREAVSC 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>13</b>
3.1. Lote 06 Quadra "C" Lot. Sampaio - Cod. 13-12	
3.2. Lote 05 Quadra "C" Lot. Sampaio	
3.3. Lote 09 Quadra "H" Lot. Sampaio	
3.4. Lote 13 Quadra "H" Lot. Sampaio	
3.5. Lote 07 Quadra "I" Lot. Sampaio	
3.6. Lote 09 Quadra 20 Lot. Novo Aeroporto	



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

<b>4.</b>	<b>Metodologias Utilizadas.....</b>	<b>15</b>
4.1.	Método para identificação do valor dos Bens	
4.2.	Pressupostos e Ressalvas	
<b>5.</b>	<b>Determinação do Valor dos Bens.....</b>	<b>16</b>
5.1.	Lote 06 Quadra "C"; Lote 05 Quadra "C"; Lote 09 Quadra "H"; Lote 13 Quadra "H"; E Lote 07 Quadra "I" Do Loteamento Sampaio	
5.2.	Lote 09 Quadra 20 Lot. Novo Aeroporto	
<b>6.</b>	<b>Conclusão.....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Anexos.....</b>	<b>18</b>
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  
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 **Matrículas** dos imóveis, exceto do Lote 06 da Quadra C do Loteamento Sampaio e Lote 09 da Quadra 20 do Loteamento Novo Aeroporto, a qual não foram fornecidas as matrículas 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.

### 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.

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bens imóveis referente a: **06 terrenos**, localizados no Município de Forquilha – SC, onde passamos a descrevê-lo:



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC nº 12.330-5  
Perito Judicial

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

“... com área de 404,61 m<sup>2</sup>, correspondente ao **Lote nº 06, da Quadra C, do LOTEAMENTO SAMPAIO**, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 48.564, do Cartório do 1º Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha /SC, sob nº 01.06.023.0415.001/3182.

... **Lote nº 09, da Quadra nº 20, do Loteamento Novo Aeroporto**, com área de 538,33 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 34.410, do Cartório do 1º Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha /SC, sob nº 01.07.008.0136.001.”

- Conforme **Certidão de Inteiro Teor da Matrícula:**

- Matrícula nº 2.246: “Situado neste Município à Rua 882, **lote nº 05, da Quadra C, do Loteamento Sampaio**, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com terras de Vanio Carlos Sampaio ou a quem de direito; ao SUL, com a Rua nº 882; ao LESTE, com o lote nº 06 e a OESTE com o lote nº 04.”

- Matrícula nº 2.258: “Situado neste Município à Rua 882, **lote nº 09, da Quadra H, do Loteamento Sampaio**, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 10; ao LESTE, com o lote nº 11 e a OESTE com o lote nº 07.”

- Matrícula nº 2.260: “Situado neste Município à Rua 882, **lote nº 13, da Quadra H, do Loteamento Sampaio**, com área de 404,87 m<sup>2</sup>, medindo 15,84 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 14; ao LESTE, com o lote nº 15 e a OESTE com o lote nº 11.”

- Matrícula nº 2.268: “Situado neste Município à Rua 882, **lote nº 07, da Quadra I, do Loteamento Sampaio**, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

*de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 08; ao LESTE, com o lote nº 09 e a OESTE com o lote nº 05.”*

**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.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde os imóveis em estudo localizam-se é no Bairro Santa Cruz e Bairro Santa Libera, no Município de Forquilha /SC. Trata-se de região próximo do Bairro Centro.

### 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é regular, apresentando áreas planas. A natureza predominante do solo é argiloso. Na região central da cidade encontram-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais, etc.

### 2.3. LOCALIZAÇÃO:

Forquilha é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Localizado na Mesorregião do Sul Catarinense e na Região Metropolitana Carbonífera, possui uma área aproximada de 183,134 Km<sup>2</sup>, e população estimada de 24.694 habitantes (ano 2014).

Localiza-se a uma latitude 28°44'51" sul e a uma longitude 49°28'20" oeste, estando a uma altitude de 42 metros.

Tem como municípios vizinhos: ao norte, o Município de Nova Veneza; ao sul, o Município de Maracajá; a leste, o Município de Criciúma; a oeste, o Município de Meleiro.

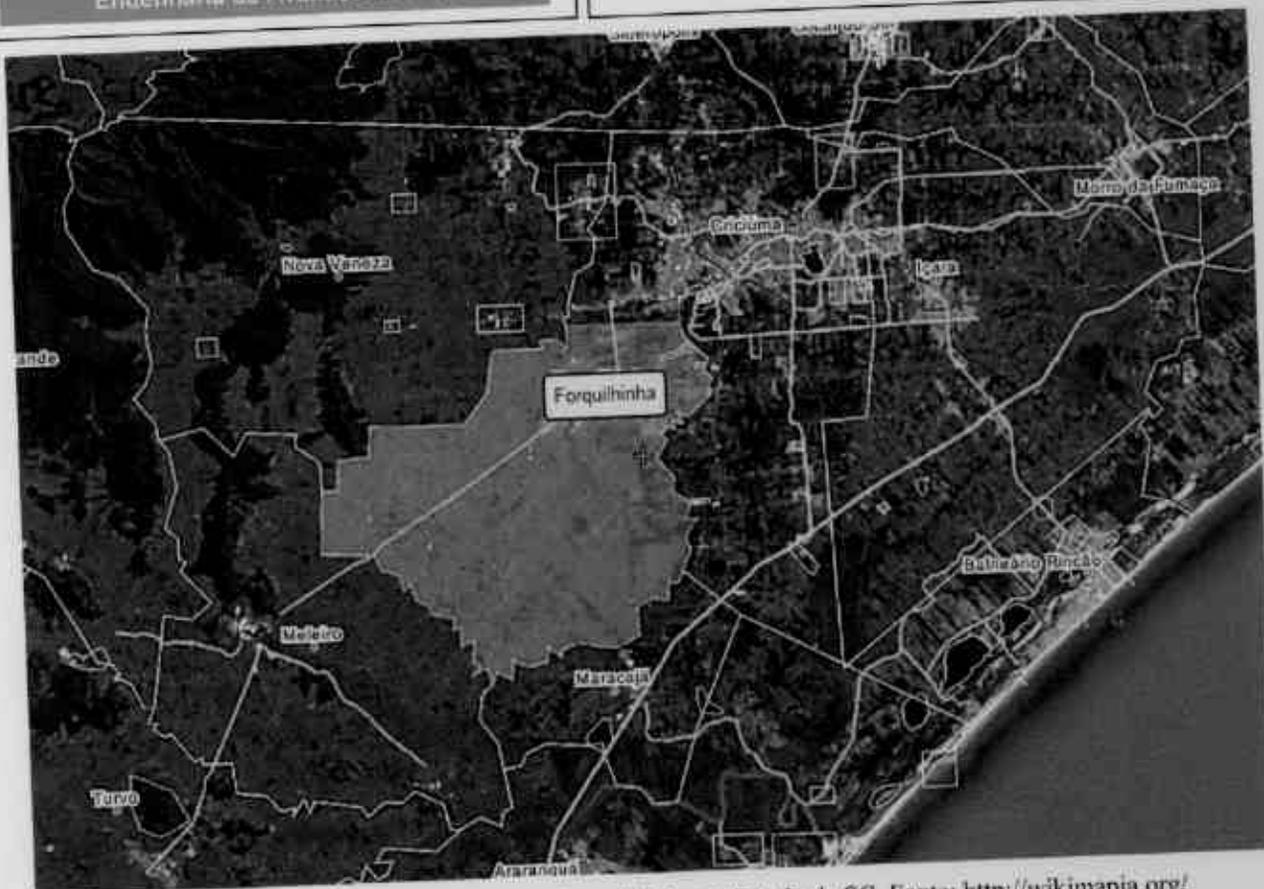


Figura 1 – Imagem de satélite da localização de Forquilha no Estado de SC. Fonte: <http://wikimapia.org/>

#### 2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Os Imóveis situam-se em Zona urbana do Município.

#### 2.5. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:

A região possui 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:

O Município dispõe de escolas municipais, unidades de saúde. Rede bancária, atividades de cultura e lazer. Quanto à segurança, o Município dispõe de polícia civil e militar. Usufrui ainda de coleta semanal de lixo e transporte público. A administração municipal situa-se no Bairro Centro.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 3.1. LOTE 06 QUADRA "C" LOT. SAMPAIO - COD. 13-12

Situado em Forquilha/SC, no lugar Linha Perdida, na Rua 882, Bairro Santa Cruz, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 06 da quadra C, do Loteamento Sampaio.



Figura 2 – Acesso aos imóveis em estudo.



Figura 3 – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

### 3.2. LOTE 05 QUADRA "C" LOT. SAMPAIO

Situado em Forquilha à Rua 882, lote nº 05, da Quadra C, do Loteamento Sampaio, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com terras de Vanio Carlos Sampaio ou a quem de direito; ao SUL, com a Rua nº 882; ao LESTE, com o lote nº 06 e a OESTE com o lote nº 04., conforme matrícula nº 2.246.

### 3.3. LOTE 09 QUADRA "H" LOT. SAMPAIO

Situado em Forquilha à Rua 882, lote nº 09, da Quadra H, do Loteamento Sampaio, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 10; ao LESTE, com o lote nº 11 e a OESTE com o lote nº 07, conforme matrícula nº 2.258.

### 3.4. LOTE 13 QUADRA "H" LOT. SAMPAIO

Situado em Forquilha à Rua 882, lote nº 13, da Quadra H, do Loteamento Sampaio, com área de 404,87 m<sup>2</sup>, medindo 15,84 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 14; ao LESTE, com o lote nº 15 e a OESTE com o lote nº 11, conforme matrícula nº 2.260.

### 3.5. LOTE 07 QUADRA "I" LOT. SAMPAIO

Situado em Forquilha à Rua 882, lote nº 07, da Quadra I, do Loteamento Sampaio, com área de 404,61 m<sup>2</sup>, medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos, e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 08; ao LESTE, com o lote nº 09 e a OESTE com o lote nº 05, conforme matrícula nº 2.268.

### 3.6. LOTE 09 QUADRA 20 LOT. NOVO AEROPORTO

Situado em Forquilha, Lote nº 09, da Quadra nº 20, do Loteamento Novo Aeroporto, com área de 538,33 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 34.410, do Cartório do 1º Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha /SC, sob nº 01.07.008.0136.001.



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 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, 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. LOTE 06 QUADRA "C"; LOTE 05 QUADRA "C"; LOTE 09 QUADRA "H";  
LOTE 13 QUADRA "H"; E LOTE 07 QUADRA "I" DO LOTEAMENTO SAMPAIO:

Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 404,61 e 404,87
- valor total Médio: R\$ 50.000,00

Campo de Arbitrio ( $\pm 15\%$ )

- Limite Inferior: R\$ 42.500,00
- Limite Superior: R\$ 57.500,00

Valor Atual dos 05 terrenos do Loteamento Sampaio, resultam em: R\$ 250.000,00  
(Duzentos e Cinqüenta Mil Reais).

5.2. LOTE 09 QUADRA 20 LOT. NOVO AEROPORTO

Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 538,33
- valor total Médio: R\$ 50.000,00

Campo de Arbitrio ( $\pm 15\%$ )

- Limite Inferior: R\$ 42.500,00
- Limite Superior: R\$ 57.500,00

Valor Atual do terreno do Loteamento Novo Aeroporto, resulta em: R\$ 50.000,00  
(Cinqüenta Mil Reais).

**Valor Total dos Terrenos = R\$ 300.000,00 (Trezentos 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\$)
01	Lote 6 - Quadra C- Mat. 48.564	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 5 - Quadra C- Mat. 2.246	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 9 - Quadra H- Mat. 2.258	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 13 - Quadra H- Mat. 2.260	404,87 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 7 - Quadra I- Mat. 2.268	404,61 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
01	Lote 9 - Quadra 20- Lt. Mat. 34.410	538,33 m <sup>2</sup>	R\$ 50.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 300.000,00</b>

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 300.000,00 (Trezentos 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  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

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



## CRICIÚMA CONSTRUÇÕES

### RESCISÃO CONTRATUAL POR DISTRATO

#### 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, 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) **ROSANGELA ODETE CARDOSO**, brasileira, solteira, maior, almotaxante, portadora da cédula de identidade nº 4.010.445 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 005.906.019-03, residente e domiciliada em Nova Veneza/SC, distrito de Caravaggio, na rua Catarina Feltrin Spileri, s/nº, ao lado do nº 460, doravante denominada **Promitente Compradora**.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, têm as partes acima qualificadas, justo e acertado entre si, a **RESCISÃO** de compromisso anteriormente firmado, o qual se regerá pelos termos, cláusulas e condições seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

Através de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 31 de agosto de 2007, a **Promitente Vendedora** se obrigou e se comprometeu a vender à **Promitente Compradora**, e esta, por sua vez, se obrigou e se comprometeu a comprar-lhe o imóvel constituído pelo terreno situado em Forquilha/SC, no lugar Linha Perdida, na rua nº 882, bairro Santa Cruz, com a área de 404,61 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 06, da quadra C, do LOTEAMENTO SAMPAIO, de acordo com as medidas e as confrontações constantes da matrícula nº 48.564, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha/SC, sob nº 01.06.023.0415.001 / 3182, melhor descrito e caracterizado no instrumento originário deste, pelo preço e nas condições de pagamento então ajustadas.

#### CLÁUSULA SEGUNDA

Agora, pelo presente, não sendo mais do interesse da **Promitente Compradora** a manutenção do compromisso então assumido, vêm as partes, por mútuo consenso, **RESCINDI-LO**, como rescindido o têm, a partir de agora e de mais nenhum efeito legal.

§ 1º - O valor de R\$ 1.153,81 (um mil, cento e cinquenta e três reais e oitenta e um centavos), até então pago pela **Promitente Compradora**, é, neste ato, utilizado pela **Promitente Vendedora** para o pagamento das despesas com comissão de corretagem e taxa de administração, situação com a qual a **Promitente Compradora** concorda integralmente e sem nenhuma ressalva, dando quitação à **Promitente Vendedora** para todos os efeitos legais.



Rosângela D. Cardoso

§ 2º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da posse vierem a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula primeira acima, ora devolvido à **Promitente Vendedora**, serão de sua inteira responsabilidade e deverão ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançados ou cobrados da **Promitente Compradora**, a qualquer título.

§ 3º - A **Promitente Compradora** declara, neste ato, que o imóvel descrito na cláusula primeira acima, ora devolvido 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, inclusive firmando compromissos de compra e venda.

§ 4º - A **Promitente Compradora** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel descrito na cláusula primeira acima, ora devolvido à **Promitente Vendedora**, bem como pela sua liberação de todo e qualquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, 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.

### CLÁUSULA TERCEIRA

Rescindido o compromisso primitivo, pela forma ajustada na cláusula antecedente, dão-se as partes, reciprocamente, a mais ampla, rasa, geral e irrestrita quitação, de pagas e satisfeitos, para mais nada exigirem ou reclamarem, uma da outra, a qualquer tempo, com referência ao compromisso ora rescindido. Com a **RESCISÃO** ora feita, a **Promitente Vendedora** poderá, a partir da assinatura do presente instrumento, dispor livremente do imóvel descrito na cláusula primeira acima, que ora lhe é devolvido, podendo negociá-lo com quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, retornando as partes ao estado anterior à celebração do instrumento originário deste.

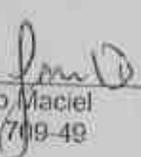
Assim, justos e acertados, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, junto às testemunhas instrumentárias, para que o mesmo produza todos os seus devidos e legais efeitos.

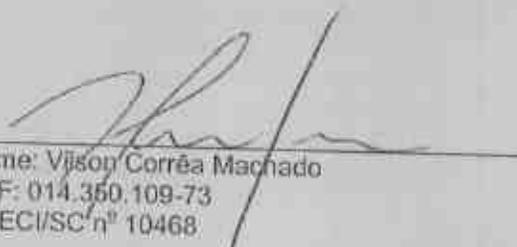
Criciúma, 15 de setembro de 2008.

  
 CRIÇIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
 PROMITENTE VENDEDORA

  
  
 ROSANGELA ODETE CARDOSO  
 PROMITENTE COMPRADORA

TESTEMUNHAS

  
 Nome: Cláudio Maciel  
 CPF: 288.748/709-49

  
 Nome: Vilson Corrêa Machado  
 CPF: 014.350.109-73  
 CRECI/SC nº 10468



**CARTÓRIO ZULMA ZANATTA - REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE FORQUILHINHA - SC**  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 2246**

Fls. 1

**Matrícula nº 2246**  
**9 de Fevereiro de 2007**

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado neste Município e Comarca à Rua nº 882, lote nº 05 da quadra C, do Loteamento Sampaio, com a área de 404,61m<sup>2</sup> (quatrocentos e quatro metros e sessenta e um centímetros quadrados), medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 ditos de fundos e as seguintes confrontações: ao NORTE, com terras de Vanio Carlos Sampaio ou a quem de direito; ao SUL, com a Rua nº 882; ao LESTE, com o lote nº 06 e a OESTE, com o lote nº 04. **PROPRIETÁRIOS:** CONFECÇÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, inscrito no CNPJ sob o nº 02.646.437/0001-22, com sede em Rodovia Gabriel Arns, nº 4.328, Bairro Vila Franca, Forquilha/SC. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 48.563, Livro nº 02 do 1º Ofício de Criciúma/SC. Emol.: R\$ 3,75.

**R-1-2246.- 09/02/2007 - COMPRA E VENDA - Transmitentes:** CONFECÇÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, já qualificados acima. **Adquirentes:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC na Rua Joaquim Nabuco. Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 27/10/2006, no livro nº 0458, às fls. nº 115 à 121, nas notas do 1º Tabelionato de Criciúma. Preço: R\$ 4.068,04. O referido é verdade e dou fé. Forquilha/SC, 9 de fevereiro de 2007. Protocolo nº 2.760 de 09/02/2007. Emol: R\$ 54,77. Selo: R\$ 0,70. Zulma Zanatta, Oficiala Designada:

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula nº 2246 datada de 9 de Fevereiro de 2007, composta de 01 registro(s) e/ou averbação(ões).



O referido é verdade e dou fé.  
Forquilha, 12 de Fevereiro de 2007.

Zulma Zanatta  
Oficiala Designada

*S*

CARTÓRIO ZULMA ZANATTA - REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE FORQUILHINHA - SC  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 2258

Fls. 1

Matrícula nº 2258  
9 de Fevereiro de 2007

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado neste Município e Comarca à Rua nº 882, lote nº 09 da quadra H, do Loteamento Sampaio, com a área de 404,61m<sup>2</sup> (quatrocentos e quatro metros e sessenta e um centímetros quadrados), medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 metros de fundos e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 10; ao LESTE, com o lote nº 11 e a OESTE, com o lote nº 07. **PROPRIETÁRIOS:** CONFECÇÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, inscrito no CNPJ sob o nº 02.646.437/0001-22, com sede em Rodovia Gabriel Arns, nº 4.328, Bairro Vila Franca, Forquilha/SC. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 48.623, Livro nº 02 do 1º Ofício de Criciúma/SC. Emol.: R\$ 3,75.

**R-1-2258 - 09/02/2007 - COMPRA E VENDA - Transmitentes:** CONFECÇÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, já qualificados acima. **Adquirentes:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC na Rua Joaquim Nabuco. Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 27/10/2006, no livro nº 0458, às fls. nº 115 à 121, nas notas do 1º Tabelionato de Criciúma. Preço: R\$ 2.279,19. O referido é verdade e dou fé. Forquilha/SC, 9 de fevereiro de 2007. Protocolo nº 2.760 de 09/02/2007. Emol. R\$ 54,77 Selo: R\$ 0,70. Zulma Zanatta, Oficiala Designada:

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula nº 2258 datada de 9 de Fevereiro de 2007, composta de 01 registro(s) e/ou averbação(ões).



O referido é verdade e dou fé.  
Forquilha, 12 de Fevereiro de 2007.

*Zulma Zanatta*  
Zulma Zanatta  
Oficiala Designada

Terreno loteado

**CARTÓRIO ZULMA ZANATTA - REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE FORQUILHINHA - SC  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 2260**

Fls. 1

Matricula nº 2260  
9 de Fevereiro de 2007

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado neste Município e Comarca à Rua nº 882, lote nº 13 da quadra H, do Loteamento Sampaio, com a área de 404,87m<sup>2</sup> (quatrocentos e quatro metros e oitenta e sete centímetros quadrados), medindo 15,84 metros de frente, por 25,56 metros de fundos e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 14; ao LESTE, com o lote nº 15 e a OESTE, com o lote nº 11. **PROPRIETÁRIOS:** CONFECCÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, inscrito no CNPJ sob o nº 02.646.437/0001-22, com sede em Rodovia Gabriel Arns, nº 4.328, Bairro Vila Franca, Forquilhina/SC. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 48.626, Livro nº 02 do 1º Ofício de Criciúma/SC. Emol.: R\$ 3,75.

**R-1-2260 - 09/02/2007 - COMPRA E VENDA -** Transmitentes: CONFECCÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, já qualificados acima. **Adquirentes:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC na Rua Joaquim Nabuco. Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 27/10/2006, no livro nº 0458, às fls. nº 115 à 121, nas notas de 1º Tabelionato de Criciúma. Preço: R\$ 2.280,64. O referido é verdade e dou fé. Forquilhina/SC, 9 de fevereiro de 2007. Protocolo nº 2.760 de 09/02/2007. Emol.: R\$ 54,77. Selo: R\$ 0,70. Zulma Zanatta, Oficiala Designada:

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula nº 2260 datada de 9 de Fevereiro de 2007, composta de 01 registro(s) e/ou averbação(ões).



O referido é verdade e dou fé.  
Forquilhina, 12 de Fevereiro de 2007.  
  
Zulma Zanatta  
Oficiala Designada



*Handwritten signature*

**CARTÓRIO ZULMA ZANATTA - REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE FORQUILHINHA - SC**  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA Nº 2268**

Fls. 1

Matricula nº 2268  
9 de Fevereiro de 2007

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado neste Município e Comarca à Rua nº 882, lote nº 07 da quadra I, do Loteamento Sampaio, com a área de 404,61m<sup>2</sup> (quatrocentos e quatro metros e sessenta e um centímetros quadrados), medindo 15,83 metros de frente, por 25,56 metros de fundos e as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua nº 882; ao SUL, com o lote nº 08; ao LESTE, com o lote nº 09 e a OESTE, com o lote nº 05. **PROPRIETÁRIOS:** CONFECCÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, inscrito no CNPJ sob o nº 02.646.437/0001-22, com sede em Rodovia Gabriel Arns, nº 4.328, Bairro Vila Franca, Forquilha/SC. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 48.579, Livro nº 02 do 1º Ofício de Criciúma/SC. Emol.: R\$ 3,75.

**R-1-2268.- 09/02/2007 - COMPRA E VENDA - Transmitentes:** CONFECCÕES VILLA FRANCA LTDA-ME, já qualificados acima. **Adquirentes:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 83.812.404/0001-07, com sede em Criciúma/SC na Rua Joaquim Nabuco. Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 27/10/2006, no livro nº 0458, às fls. nº 115 à 121, nas notas do 1º Tabelionato de Criciúma. Preço: R\$ 4.068,04. O referido é verdade e dou fé. Forquilha/SC, 9 de fevereiro de 2007. Protocolo nº 2.760 de 09/02/2007. Emol.: R\$ 54,00. Selo: R\$ 0,70. Zulma Zanatta, Oficiala Designada:

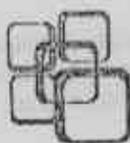
*Handwritten signature of Zulma Zanatta*

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula nº 2268 datada de 9 de Fevereiro de 2007, composta de 01 registro(s) e/ou averbação(ões).



O referido é verdade e dou fé.  
Forquilha, 12 de Fevereiro de 2007.

*Handwritten signature of Zulma Zanatta*  
Zulma Zanatta  
Oficiala Designada



CIZESKI  
INCORPORADORA

Forquilha

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA DE IMÓVEIS

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CIZESKI INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.100.180/0001-08, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Rosso, nº 1090, sala nº 25, bairro Fábio Silva, representada, neste ato, por seu procurador, **Gelson Bortoluzzi Ferreira**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade nº 6R/3.177.900 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 795.171.459-34, 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 0428, Folhas nºº 100/101/102, em 16/05/2012, doravante denominada **Primeira Permutante**.

b) **VILMAR DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, ceramista, portador da cédula de identidade nº 3.561.926-0 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 017.854.979-79, residente e domiciliado em Criciúma/SC, na rua 1157, s/nº, próximo ao Posto de Combustível Passarela, bairro Verdinho, doravante denominado **Segundo Permutante**.

c) **ADILSON REGINALDO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, operador de empilhadeira, portador da cédula de identidade nº 4.922.293-7 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 048.413.309-30, residente e domiciliado em Criciúma/SC, na rua 1157, s/nº, próximo ao Posto de Combustível Passarela, bairro Verdinho, doravante denominado **Interveniente Anuente**.

### 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, o qual se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

### III - DO IMÓVEL ORA CEDIDO AO SEGUNDO PERMUTANTE

A **Primeira Permutante** promete ceder para o **Segundo Permutante** o terreno urbano situado em Criciúma/SC, no lugar Quarta Linha Sangão, na rua Projetada, bairro Verdinho, com a área de 466,80 m<sup>2</sup>, correspondente ao **lote nº 06**, da **quadra "T"**, do LOTEAMENTO VERDINHO, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na **matrícula nº 40.486**, do Cartório de 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Criciúma/SC, sob nº 27978.

Parágrafo único - A **Primeira Permutante** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, ora cedido ao **Segundo Permutante**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de juros e penções, 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, o **Segundo Permutante**, com a concordância do **Interveniente Anuente**, cede para a **Primeira Permutante** o imóvel constituído pelo terreno situado em Forquilha/SC, na rua 125, bairro Santa Libera, **lote nº 09** da **quadra nº 20**, do Loteamento Novo Aeroporto, com a área de 536,33m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e confrontações constantes da matrícula nº 34.410, do Cartório de 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha/SC, sob nº 01.07.008.0136.001.



§ 1º - O imóvel descrito e caracterizado acima, ora cedido à **Primeira Permutante**, foi adquirido pelo **Segundo Permutante** da **Primeira Permutante**, mediante Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 26 de março de 2004, entre as mesmas partes contratantes.

§ 2º - A **Primeira Permutante** 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, firmando compromissos de compra e venda, inclusive.

§ 3º - O **Segundo Permutante** e o **Interveniente Anuente** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, ora cedido a **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 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.

## VI - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

O **Segundo Permutante** não poderá 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 virgula 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.

## VII - DA IMISSÃO NA POSSE

O **Segundo Permutante** será imitido 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 - O **Segundo Permutante** e o **Interveniente Anuente** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, 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, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, firmando compromissos de compra e venda, inclusive.

## VIII - DA ESCRITURA DEFINITIVA

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

## IX - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com este Compromisso de Permuta de Imóveis, sejam as com a transferência futura, correrão por conta e risco único do **Segundo Permutante**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, 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 não tenham sido mencionadas. Da mesma forma, correrão por conta da **Primeira Permutante** as despesas relativas ao imóvel que ora lhe é cedido.

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*



*[Assinatura]*

§ 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 do **Segundo Permutante** 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 liquações individuais definitivas de serviços públicos.

**X - 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, neste ou em outro compromisso de Permuta, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pelas mesmas partes contratantes, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais.

**XI - 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 do **Segundo Permutante**, 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 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 novembro de 2013.

**CIZESKI INCORPORADORA LTDA.**  
p.p. Gelson Bortoluzzi Ferreira  
**PRIMEIRA PERMUTANTE**

*Vilmar de Souza*  
**VILMAR DE SOUZA**  
**SEGUNDO PERMUTANTE**

*Adilson Reginaldo de Souza*  
**ADILSON REGINALDO DE SOUZA**  
**INTERVENIENTE ANUENTE**

TESTEMUNHAS

*Denise Gonçalves Górnias*  
Nome: Denise Gonçalves Górnias  
CPF: 028.889.719-81

*Leticia Feldmann Nuemberg*  
Nome: Leticia Feldmann Nuemberg  
CPF: 054.957.719-07

**Z. TABELIONATO**  
**UBS - Ata de reconhecimento**  
**em autenticação**

*UP*



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE PERMUTA DE IMÓVEIS

### I - DAS PARTES CONTRATANTES

a) **CIZESKI INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.100.180/0001-08, com sede em Criciúma/SC, na rodovia Luiz Floss, nº 1090, sala nº 25, bairro Fábio Silva, representada, neste ato, por seu procurador, **Gelson Bortoluzzi Ferreira**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade nº 6R/3.177.900 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 795.171.459-34, 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 0428, Folhas nºs 100/101/102, em 16/05/2012, doravante denominada **Primeira Permutante**.

b) **VILMAR DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, ceramista, portador da cédula de identidade nº 3.561.926-0 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 017.854.979-79, residente e domiciliado em Criciúma/SC, na rua 1157, s/nº, próximo ao Posto de Combustível Passarela, bairro Verdinho, doravante denominado **Segundo Permutante**.

c) **ADILSON REGINALDO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, operador de empilhadeira, portador da cédula de identidade nº 4.922.293-7 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 048.413.399-30, residente e domiciliado em Criciúma/SC, na rua 1157, s/nº, próximo ao Posto de Combustível Passarela, bairro Verdinho, doravante denominado **Interveniente Anuente**.

### 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, o qual se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

### III - DO IMÓVEL ORA CEDIDO AO SEGUNDO PERMUTANTE

A **Primeira Permutante** promete ceder para o **Segundo Permutante** o terreno urbano situado em Criciúma/SC, no lugar Quarta Linha Sangão, na rua Projetada, bairro Verdinho, com a área de 466,80 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 06, da quadra "T", do LOTEAMENTO VERDINHO, de acordo com as medidas e as confrontações constantes na matrícula nº 40.486, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Criciúma/SC, sob nº 27978.

Parágrafo único - A **Primeira Permutante** declara-se responsável pela evicção dos direitos sobre a propriedade do imóvel acima descrito, ora cedido ao **Segundo Permutante**, bem como pela sua liberação de todo e quaisquer ônus real, pessoal, judicial, extrajudicial, de dívidas, de hipotecas, de loras 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.

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

Em contrapartida, o **Segundo Permutante**, com a concordância do **Interveniente Anuente**, cede para a **Primeira Permutante** o imóvel constituído pelo terreno situado em Forquilha/SC, na rua 125, bairro Santa Libera, lote nº 09 da quadra nº 20, do Loteamento Novo Aeroporto, com a área de 536,33 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e confrontações constantes da matrícula nº 34.410, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Forquilha/SC, sob nº 01.07.008.0136.001.



§ 1º - O imóvel descrito e caracterizado acima, ora cedido à **Primeira Permutante**, foi adquirido pelo **Segundo Permutante** da **Primeira Permutante**, mediante Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, firmado em 26 de março de 2004, entre as mesmas partes contratantes.

§ 2º - A **Primeira Permutante** 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, firmando compromissos de compra e venda, inclusive.

§ 3º - O **Segundo Permutante** e o **Interveniente Anuente** 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 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.

## VI - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

O **Segundo Permutante** não poderá 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.

## VII - DA IMISSÃO NA POSSE

O **Segundo Permutante** será imitado 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 - O **Segundo Permutante** e o **Interveniente Anuente** declaram, neste ato, que o imóvel descrito na cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, 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, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, firmando compromissos de compra e venda, inclusive.

## VIII - DA ESCRITURA DEFINITIVA

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

## IX - DAS DESPESAS DECORRENTES

Todas as despesas diretamente decorrentes desse negócio jurídico, sejam as com este Compromisso de Permuta de Imóveis, sejam as com a transferência futura, correrão por conta e risco único do **Segundo Permutante**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, em especial as relacionadas a imposto de transmissão, taudêmio, emolumentos notariais e registrais, a despachantes, bem como quaisquer outras que vierem a ser necessárias, que venham a ser cradas 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.

RFB

Assinado

Assinado



P

§ 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 do **Segundo Permutante** 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.

## X - 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, neste ou em outro compromisso de Permuta, serão interpretados pelas partes contratantes como mera liberalidade para composição das referidas transações, não podendo, contudo, serem alegados, no futuro, pelas mesmas partes contratantes, quaisquer tipos de equidade a outros atos negociais.

## XI - 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 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 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 novembro de 2013.

CIZESKI INCORPORADORA LTDA.  
p.p. Gelson Bortoluzzi Ferreira  
PRIMEIRA PERMUTANTE

Vilmar De Souza  
VILMAR DE SOUZA  
SEGUNDO PERMUTANTE

Adilson Reginaldo de Souza  
ADILSON REGINALDO DE SOUZA  
INTERVENIENTE ANUENTE

TESTEMUNHAS

Denise Gonçalves Geremias  
Nome: Denise Gonçalves Geremias  
CPF: 028.889.719-81

Leticia Feldmann Nuernberg  
Nome: Leticia Feldmann Nuernberg  
CPF: 054.957.719-07

2ª. TABELIONATO  
OBS.: Ato de reconhecimento  
ou autenticação em 02/12/13



PALLO EDUARDO DA LUZ  
Tabelião  
MARIA APARECIDA COLLE DA LUZ  
Tabelã Substituta

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CRICIÚMA

JOEL DE CAMPOS  
MARI LI DOS SANTOS AMÉRICO  
JUCÉLIA BESSOLO FLOR  
ELIANE F. DE O. DI PRINZIO  
JOELMA NATAL VICENTIN  
VESTOR MARTINS  
EDILENE CORREA DA ROSA

LIVRO Nº 0206 FOLHA Nº 044  
PROTOCOLO Nº 474435

**PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:  
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS EMOCOL LTDA NA  
FORMA ABAIXO DECLARADA:**

Saibam os que este público instrumento de procuração bastante virem que aos dez dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatro (10/02/2004) nesta cidade de Criciúma, comarca de igual nome, Estado de Santa Catarina, neste Tabelionato, perante mim, Escrevente Notarial, compareceu como outorgante: **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS EMOCOL LTDA, situada à Avenida Chile, nº 1.455, sala 92, bairro Próspera, nesta cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 83.261.479/0001-47, neste ato representada por ERALDO SCAINI, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº 238.872-3 SSP SC, inscrito no CPF/MF sob nº 164.165.039-72, residente e domiciliado à rua Almirante Barroso, nº 365, Apto 202, bairro Comercial, nesta cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, reconhecida como a própria por mim, à vista dos documentos de identificação que me foram apresentados, do que dou fé, dispensadas as testemunhas conforme provimento nº 22/81 e 23/93 do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (TJSC). E, pela outorgante foi me dito que nomeia e constitui seu bastante procurador: RODOLFO DE SOUZA, brasileiro, casado, corretor, portador da cédula de identidade nr. 6C/182.091-SC., inscrito no CPF/MF sob nr. 341.259.709-59, residente e domiciliado à rua Senador Paulo Sarazate, nr. 480, bairro Michel, nesta cidade de Criciúma-SC., com poderes para representar a outorganta onde com esta se apresentar, sem prestação de contas, especificamente para vender ou prometer vender, e escriturar a quem bem entender e pelo preço e condições que melhor ajustar, o imóvel de propriedade da outorganta constituído de: LOTES nºs 13 e 15 da quadra 11; LOTES nºs 02 e 06 da quadra 13; LOTES nºs 06, 08 e 18 da quadra 14; LOTES nºs 08, 09 e 19 da quadra 15; LOTES nº 06 e 12 da quadra 17; LOTES nºs 01, 05 e 07 da quadra 18; LOTES nºs 07 e 15 da quadra 19; LOTE nºs 03 e 09 da quadra 20; LOTES nºs 06 e 17 da quadra 21; LOTES nºs 06, 13, 14 e 19 da quadra 22; LOTE nº 03 da quadra 24; LOTE nº 09 da quadra 25; LOTES nºs 02, 03, 10 e 11 da quadra 26; LOTES nºs 01, 05, 11 da quadra 27, correspondentes ao Loteamento "NOVO AEROPORTO", devidamente matriculados sob o nº 34.410, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Criciúma-SC, podendo para tanto, dito(a) procurador (a), assinar a competente escritura, transmitir posse, domínio, direito e ações, responder pela evicção de direitos, firmar recibos, papéis, documentos, fazer e assinar requerimentos, juntar e retirar documentos, produzir provas documentais, dar e receber quitação, cancelar hipoteca se necessário for, representá-la junto às Repartições Públicas e Cartórios, inclusive perante a Caixa Econômica Federal e/ou Instituições Financeiras, atribuindo-lhe poderes para abrir, movimentar e encerrar conta-corrente 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, com poderes de substabelecimento, enfim, tudo fazer e assinar por eles outorgantes, em direito admitido, o que tudo será dado por bom, firme e valioso. A presente procuração é em caráter irrevogável e irretratável e terá validade por 10 (dez) anos, a contar desta data. Assim o disse, me pediu este instrumento que depois de lido em voz alta e sendo achado conforme aceita, outorga e assina na presença de mim, **ELIANE FERNANDES DE OLIVEIRA DI PRINZIO, ESCRIVENTE NOTARIAL**, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino. **ERALDO SCAINI, CRICIÚMA, 10 de fevereiro de 2004.** TRASLADADO HOJE EU \_\_\_\_\_, ESCRIVENTE, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino em público e raso. (alex). Emplumentos R\$ 15,40.**

EM TESTE DA VERDADE

ELIANE FERNANDES DE OLIVEIRA DI PRINZIO  
ESCRIVENTE NOTARIAL







1º TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE PROTEÇÃO DE TÍTULOS

ESCREVENTES NOTARIAIS

PALLO EDUARDO DA LUZ  
Tabelião  
MARIA APARECIDA COLLE DA LUZ  
Tabeliã Substituta

JOEL DE CAMPOS  
MARIU DOS SANTOS AMÉRICO  
JUCÉLIA BÓSSOLO FLOR  
ELIANE F. DE O. DI PRINZIO  
JOELMA NATAL VICENTIN  
NESTOR MARTINS  
EDILENE CORREIA DA ROSA

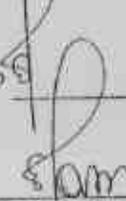
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CRICIÚMA

LIVRO Nº 0206 FOLHA Nº 044  
PROTÓCOLO Nº 474455

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS EMOCOL LTDA NA  
FORMA ABAIXO DECLARADA:

Saibam os que este público instrumento de procuração bastante virem que aos dez dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatro (10/02/2004) nesta cidade de Criciúma, comarca de igual nome, Estado de Santa Catarina, neste Tabelionato, perante mim, Escrevente Notarial, compareceu como outorgante: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS EMOCOL LTDA, situada à Avenida Chile, nº 1.455, sala 92, Bairro Próspera, nesta cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ sob o nº 83.261.479/0001-47, neste ato representada por ERALDO SCAINI, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº 238.872-3 SSP SC, inscrito no CPF/MF sob nº 164.165.039-72, residente e domiciliado à rua Almirante Barroso, nº 365, Apto 202, bairro Comercial, nesta cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, reconhecida como a própria por mim, à vista dos documentos de identificação que me foram apresentados, do que dou fé, dispensadas as testemunhas conforme provimento nº 22/81 e 23/93 do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina (TJSC). E, pela outorgante foi me dito que nomeia e constitui seu bastante procurador **RODOLFO DE SOUZA, brasileiro, casado, corretor, portador da cédula de identidade nr. 6C/182.091-SC., inscrito no CPF/MF sob nr. 341.269.709-59, residente e domiciliado à rua Senador Paulo Sarazate, nr. 480, bairro Michel, nesta cidade de Criciúma-SC., com poderes para representar a outorganta onde com esta se apresentar, sem prestação de contas, especificamente para vender ou prometer vender, e escriturar a quem bem entender e pelo preço e condições que melhor ajustar, o imóvel de propriedade da outorganta constituído de: LOTES nºs 13 e 15 da quadra 11; LOTES nºs 02 e 05 da quadra 13; LOTES nºs 06, 08 e 18 da quadra 14; LOTES nºs 08, 09 e 19 da quadra 15; LOTES nº 06 e 12 da quadra 17; LOTES nºs 01, 05 e 07 da quadra 18; LOTES nºs 07 e 15 da quadra 19; LOTE nºs 03 e 09 da quadra 20; LOTES nºs 06 e 17 da quadra 21; LOTES nºs 06, 13, 14 e 19 da quadra 22; LOTE nº 03 da quadra 24; LOTE nº 09 da quadra 25; LOTES nºs 02, 03, 10 e 11 da quadra 26; LOTES nºs 01, 05, 11 da quadra 27, correspondentes ao Loteamento "NOVO AEROPORTO", devidamente matriculados sob o nº 34.410, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Criciúma-SC, podendo para tanto, dito(a) procurador (a), assinar a competente escritura, transmitir posse, domínio, direito e ações, responder pela evicção de direitos, firmar recibos, papéis, documentos, fazer e assinar requerimentos, juntar e retirar documentos, produzir provas documentais, dar e receber quitação, cancelar hipoteca se necessário for, representá-la junto às Repartições Públicas e Cartórios, inclusive perante a Caixa Econômica Federal e/ou Instituições Financeiras, atribuindo-lhe poderes para abrir, movimentar e encerrar conta corrente 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, com poderes de substabelecimento, enfim, tudo fazer e assinar por eles outorgantes, em direito admitido, o que tudo será dado por bom, firme e valioso. A presente procuração é em caráter irrevogável e irretroatável e terá validade por 10 (dez) anos, a contar desta data. Assim o disse, me pediu este instrumento que depois de lido em voz alta e sendo achado conforme aceita, outorga e assina na presença de mim, **ELIANE FERNANDES DE OLIVEIRA DI PRINZIO, ESCRIVENTE NOTARIAL**, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino **ERALDO SCAINI, CRICIÚMA, 10 de fevereiro de 2004.** TRASLADADO HOJE EU **ESCRIVENTE**, que a fiz digitar, a conferi, dou fé e assino em público e raso. (alex). Emolumentos R\$ 15,40.****

EM TESTO DA VERDADE

  
ELIANE FERNANDES DE OLIVEIRA DI PRINZIO  
ESCRIVENTE NOTARIAL



DELO DE FORTIFICAÇÃO

NOE 55457



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 Jaguaruna/SC

### Laudo de Avaliação

01 de Junho de 2015



**SOLICITANTE:**

NOME: CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.

**LOCAL EM ESTUDO:**

MUNICÍPIO DE JAGUARUNA - 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\$)
01	Lote 07-Quadra 350 – mat. n° 29.913	375,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000,00
01	Lote 09 Quadra 350 – mat. n° 9.181	375,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 50.000,00</b>



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

Engenheiro Civil e Engenheiro de Avaliação  
CREA/SC n° 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 urbano para fins residenciais e/ou veraneio**, imóveis este **situados na localidade do Balneário Esplanada, Município de Jaguaruna – 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



Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

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>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>11</b>
3.1. Lotes 07 e 09 Bal. Esplanada - Cod. 35-12	
<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. Lotes 07 e 09 Bal. Esplanada - Cod. 35-12	
<b>6. Conclusão.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Anexos.....</b>	<b>17</b>
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  
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 referente ao imóvel, Lote 09 da Quadra 350, foi fornecida matrícula em nome do Contratante, entretanto o imóvel Lote 07 da Quadra 350, 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.

### 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.

### 1.5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Bens imóveis referente a: **02 terrenos**, localizados no Município de Jaguaruna – SC, onde passamos a descrevê-lo:



*Dalton Davis Damiani*

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

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

- Área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao **lote nº 07 da quadra nº 350**, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna /SC, sob nº 36.279.

- Área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao **lote nº 09 da quadra nº 350**, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 9.181, do Cartório do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna /SC, sob nº 36.141.

#### **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.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. ASPECTOS GERAIS:

A região onde os imóveis em estudo localizam-se é no Balneário Esplanada, no Município de Jaguaruna /SC. Trata-se de região litorânea, próximo da orla marítima.

### 2.2. ASPECTOS FÍSICOS:

O relevo da região é regular, apresentando áreas planas. A natureza predominante do solo é arenoso. Na região central da cidade encontram-se redes bancárias, postos de saúde, estabelecimentos comerciais, etc.

### 2.3. LOCALIZAÇÃO:

Jaguaruna é um município brasileiro do Estado de Santa Catarina. Localiza-se a uma latitude de 28°36'54" sul e a uma longitude de 49°01'32" oeste, estando a uma altitude de 12 metros acima do nível do mar. O município se estende por 329,4 km<sup>2</sup> e contava com 17.291 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 52,5 habitantes por km<sup>2</sup> no território do município.

Balneário Esplanada é o quinto maior balneário do Município com 5.300 m de costa, inicia na praia da Janaína e termina no Balneário Torneiro. Seu loteamento é valorizado por apresentar um grande espaço plano de costa. O balneário tem vida própria oferecendo aos visitantes uma boa infra-estrutura com restaurantes, lanchonetes, bares e supermercados.

Tem como Municípios vizinhos: Sangão, Tubarão, Treze de Maio, Balneário Rincão, Içara, e Laguna.



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

#### **2.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

Os Imóveis situam-se em Zona urbana do Município. Trata-se de região litorânea, próximo da orla marítima. Região muito utilizada por casas residenciais, para fins de veraneio.

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

O sistema viário é servido por vias com pavimentação asfáltica e primária, a região possui transporte coletivo municipal, coleta de resíduos ocorre semanalmente, possui 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.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

## **2.6. ATIVIDADES EXISTENTES:**

A região possui 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:**

O Município dispõe de escolas municipais, unidades de saúde, Rede bancária, atividades de cultura e lazer. Quanto à segurança, o Município dispõe de polícia civil e militar. Usufrui ainda de coleta semanal de lixo e transporte público. A administração municipal situa-se no Bairro Centro.



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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

### 3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 3.1. LOTE 07 e 09 BAL. ESPLANADA - COD. 35-12

QUANT	BENS	ÁREA TOTAL	MATRÍCULAS
01	Lote 07 - Quadra 350	375,00 m <sup>2</sup>	Mat. nº 29.913
01	Lote 09 - Quadra 350	375,00 m <sup>2</sup>	Mat. nº 9.181



**Figura 2** – Acesso aos imóveis em estudo..



Engenharia de Avaliações Ltda.

*Dalton Davis Damiani*

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



**Figura 3** – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



**Figura 4** – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



**Figura 5** – Vista Parcial dos imóveis em estudo.



**Figura 6** – Vista Parcial dos imóveis em estudo.





Engenharia de Avaliações Ltda.

Dalton Davis Damiani

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

## 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, 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 n° 12.330-3  
Perito Judicial

## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS

### 5.1 LOTE 07 e 09 BAL. ESPLANADA - COD. 35-12

#### Dados do imóvel avaliado:

- área terreno 375,00
- valor total Médio: R\$ 25.000,00

#### Campo de Arbítrio (+ 15%)

- Limite Inferior: R\$ 21.250,00
- Limite Superior: R\$ 28.750,00

**Valor Atual dos 02 terrenos, resultam em:**

**Valor Terrenos = R\$ 50.000,00 (Cinqüenta 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\$)
01	Lote 07-Quadra 350 – mat. nº 29.913	375,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000,00
01	Lote 09 Quadra 350 – mat. nº 9.181	375,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>R\$ 50.000,00</b>

O Valor Total dos imóveis, valor de mercado, com base na estimativa pontual e arredondado conforme previsto em norma é de **R\$ 50.000,00 (Cinquenta 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 n° 12.336-3  
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  
CREA/SC nº 12.330-3  
Perito Judicial

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



## 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, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, 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) **DARCI CONKER**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 965.158-6 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 416.722.169-15, e sua esposa **DILSA NOLLA CONKER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 6R/ 1.934.033 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 556.496.889-15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Cocal do Sul/SC, na rua Elias Rosso, nº 54, bairro Boa Vista, 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 de um terreno situado em Cocal do Sul/SC, na rua Paulino Búrgo, fundos com a rua David Osellame, Centro, com a área de 1.014,95 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 20.442, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Urussanga/SC.

Sobre o terreno acima descrito, a **Promitente Vendedora** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964.

§ 1º - O empreendimento imobiliário possuirá finalidades residencial e comercial e será composto de apartamentos, lojas e boxes de estacionamento de veículos. Denominar-se-á **EDIFÍCIO FLORENÇA**.

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

#### IV - DO OBJETO

É constituído pela LOJA nº 01, a ser localizada no térreo do EDIFÍCIO FLORENÇA, com a frente voltada a rua Paulino Búrigo, com planilha de áreas a ser definida posteriormente, através de termo aditivo ao presente instrumento contratual.

Parágrafo único - O prazo de conclusão, a planilha de áreas e o memorial descritivo das unidades autônomas, bem como do empreendimento imobiliário, com as especificações de todos os materiais, serão definidos posteriormente, através de termo aditivo ao presente instrumento contratual.

#### V - DO PREÇO DA VENDA

O preço ajustado para o presente compromisso de compra e venda é de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 98,4309 CUB's, a ser pago pelos **Promitentes Compradores** a **Promitente Vendedora**, na forma abaixo descrita.

#### VI - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 11,5801 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do terreno situado em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 05, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 36277;

b) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 11,5801 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do terreno situado em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 06, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 36278;

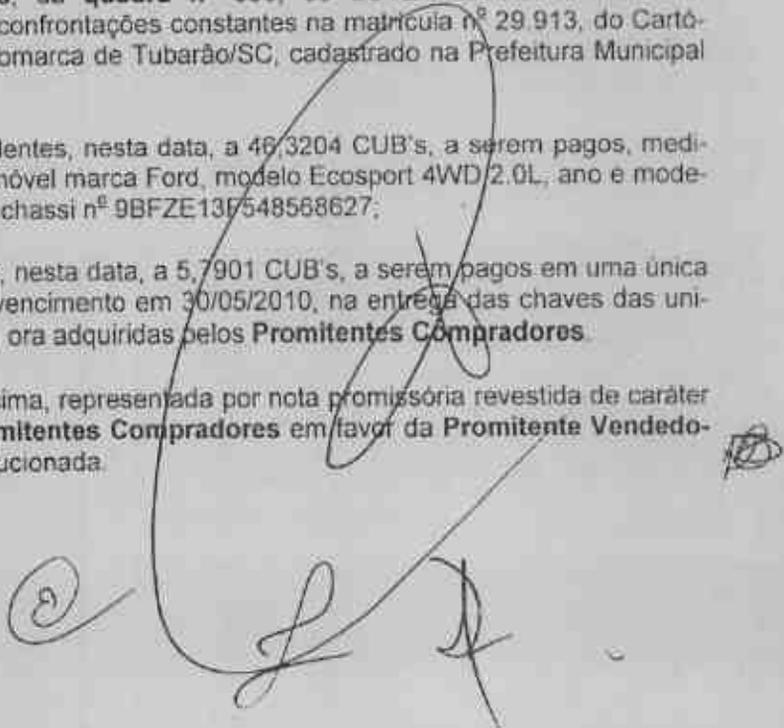
c) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 11,5801 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do terreno situado em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 07, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 36279;

d) R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes, nesta data, a 11,5801 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do terreno situado em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 08, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 36280;

e) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), equivalentes, nesta data, a 46,3204 CUB's, a serem pagos, mediante dação em pagamento, através do automóvel marca Ford, modelo Ecosport 4WD 2.0L, ano e modelo 2004/2004, placas LVY5396, de cor preta, chassi nº 9BFZE13F548568627;

f) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 5,7901 CUB's, a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, com vencimento em 30/05/2010, na entrega das chaves das unidades autônomas do EDIFÍCIO FLORENÇA, ora adquiridas pelos **Promitentes Compradores**.

§ 1º - A parcela mencionada na alínea "f" 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 dos imóveis acima descritos, ora dacionados em pagamento à **Promitente Vendedora**, 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.

§ 3º - Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, que o veículo descrito na alínea "e" 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**.

## VII - DA ATUALIZAÇÃO DA PARCELA

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 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 da parcela 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 maio/2006, tido como parâmetro inicial, é de R\$ 863,55 (oitocentos e sessenta e três reais e cinquenta 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 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 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 conseqüentemente, na atualização do saldo devedor.

## VIII - DO PAGAMENTO DA PARCELA

A quantia devida pelos **Promitentes Compradores** deverá ser paga na sede da **Promitente Vendedora**, ou onde e a quem esta indicar, podendo, ainda, serem pagas através de cobrança bancária, por opção da **Promitente Vendedora**, sendo que os **Promitentes Compradores** se comprometem a manter atualizado o seu endereço junto ao cadastro da **Promitente Vendedora**, para o recebimento do bloqueio.

§ 1º - Havendo a cobrança bancária, a falta de recebimento do bloqueio não exime os **Promitentes Compradores** de efetuarem o pagamento previsto neste compromisso, na data de seu respectivo vencimento.

§ 2º - 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.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left and bottom center.



§ 3º - E 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 - 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 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** 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, 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, vencendo todas as Notas Promissórias automaticamente, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatibilidade, 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 sofrerem os **Promitentes Compradores** 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 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. Nesse 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 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:

- 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**.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

- 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 expresse consentimento da **Promitente Vendedora**.

## XI - 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.

## XII - DA 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**, a qual na hipótese de concordância, poderá cobrar 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

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 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, 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 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**, 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 empreendimento, 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 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'L. J. P.' and other smaller initials.

§ 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.

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

Fica ajustado que as obras do EDIFÍCIO FLORENÇA deverão estar concluídas em 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de seu início e deverão ser iniciadas no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da obtenção do Alvará de Licença para a construção do empreendimento imobiliário, junto à Prefeitura Municipal de Cocal do Sul/SC e aos demais órgãos competentes, 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/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.

#### XV - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Promitentes Compradores** serão imitidos na posse direta do imóvel 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 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 em 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 à 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.

@

F D

15

§ 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 VI, permanecerão no referido imóvel, não importando, contudo, à **Promitente Vendedora**, qualquer tipo de indenização.

§ 3º - Os **Promitentes Compradores** declaram, neste ato, que os imóveis descritos nas alíneas "a", "b", "c" e "d" da cláusula VI deste instrumento, ora dacionados em pagamento à **Promitente Vendedora**, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que se encontram desocupados, autorizando a **Promitente Vendedora**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo oferecê-los à venda a quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromissos de compra e venda. A transferência definitiva de propriedade dos referidos imóveis será outorgada pelos **Promitentes Compradores** em favor da **Promitente Vendedora**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a assinatura do presente instrumento.

**XVI - 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.

**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, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e, bem assim, 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, com exceção das despesas necessárias para a transferência definitiva de propriedade dos referidos imóveis, mediante escritura pública de compra e venda, que serão divididas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

§ 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 lançados ou cobrados da **Promitente Vendedora**, a qualquer título. Da mesma forma, a partir da aquisição na posse, correrão por conta da **Promitente Vendedora** as despesas relativas aos imóveis que ora lhe são dacionados em pagamento.

§ 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 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, 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 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, ser alegado, 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.

**XIX - 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 irretratabilidade, 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.

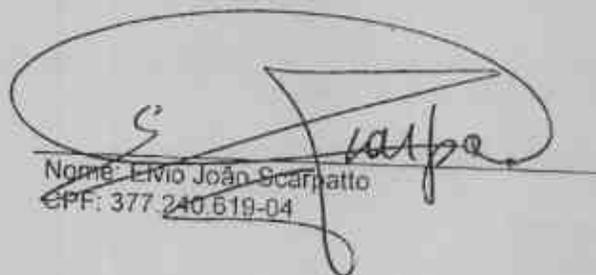
Criciúma, 31 de maio de 2004.

CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA

DARCY CONGER  
PROMITENTES COMPRADORES

  
DILSA NOLLA CONGER  
PROMITENTES COMPRADORES

TESTEMUNHAS

  
Nome: Evio João Scarpatto  
CPF: 377.240.619-04

Nome: Andre Bento dos Santos  
CPF: 023.980.319-18





## CRICIÚMA CONSTRUÇÕES

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E 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, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, 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 **Primeira Permutante**.

b) **DARCI CONCKER**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 965.158-6 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 416.722.169-15, e sua esposa **DILSA NOLLA CONCKER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 6R/ 1.934.033 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 556.496.889-15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Cocal do Sul/SC, na rua Elias Rosso, nº 54, bairro Boa Vista, doravante denominados **Segundos Permutantes**.

c) **FABRÍCIO CARDOSO ANDRÉ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.700.820-0 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 021.604.019-19, residente e domiciliado em Tubarão/SC, na rua Galdino José de Bessa, nº 1020, bairro Oficinas, doravante denominado **Interveniente Anuente**.

#### 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 Imóveis com Torna, o qual se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

#### III - DO EMPREENDIMENTO

A **Primeira Permutante** é legítima proprietária de um terreno urbano situado em Cocal do Sul/SC, na rua Anita Garibaldi, esquina com as ruas Maximiliano Galdzinski e Paulo Galli, Centro, com a área de 636,13 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 19.417, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Urussanga/SC.

Sobre o terreno acima descrito, a **Primeira Permutante** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964.

§ 1º - O empreendimento imobiliário possuirá finalidades residencial e comercial e será composto de 24 (vinte e quatro) apartamentos, 7 (sete) lojas, 24 (vinte e quatro) boxes de estacionamento de veículos e 7 (sete) depósitos. Denominar-se-á **EDIFÍCIO PALLADIUM**.

§ 2º - A **Primeira Permutante** pretende construir o empreendimento com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do empreendimento.

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.

#### IV - DOS IMÓVEIS ORA CEDIDOS AOS SEGUNDOS PERMUTANTES

A **Primeira Permutante** promete ceder aos **Segundos Permutantes** os imóveis abaixo descritos:

a) a LOJA nº 01, a ser localizada no térreo do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Anita Garibaldi, com as seguintes áreas:

- ✓ *área real privativa de 29,23 m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 11,77 m<sup>2</sup>; área real total de 41,00 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 8,01 m<sup>2</sup> ou 1,26%;*

b) a LOJA nº 02, a ser localizada no térreo do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Anita Garibaldi, com as seguintes áreas:

- ✓ *área real privativa de 28,61 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 11,52 m<sup>2</sup>; área real total de 40,13 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 7,84 m<sup>2</sup> ou 1,23%;*

c) a LOJA nº 04, a ser localizada no térreo do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Maximiliano Gaidzinski, com as seguintes áreas:

- ✓ *área real privativa de 41,71 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 16,79 m<sup>2</sup>; área real total de 58,50 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 11,43 m<sup>2</sup> ou 1,80%.*

Parágrafo único - 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, direito à **Primeira Permutante** de cobrar mais, tampouco aos **Segundos Permutantes** 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.

#### V - DOS IMÓVEIS ORA CEDIDOS À PRIMEIRA PERMUTANTE

Em contrapartida, os **Segundos Permutantes**, com a concordância do **Interveniente Anuente**, cedem para a **Primeira Permutante** os imóveis abaixo descritos:

a) o imóvel constituído pelo terreno situado em Itapema/SC, na rua Projetada, zona nº 3, bairro Várzea, com a área de 227,50 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 11, da quadra "C", LOTEAMENTO JARDIM FELIPE, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 2.449, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Sobre o referido terreno, encontram-se edificadas duas casas de alvenaria, geminadas, com a área total de aproximadamente 140,00 m<sup>2</sup>, tendo, cada casa, a área total de aproximadamente de 70,00 m<sup>2</sup>, s/nº, não averbadas na respectiva matrícula, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapema/SC, sob nº 27768;

b) o terreno situado em Jaguaruna/SC, no Arroio da Cruz, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 02, da quadra nº 235, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 3.625, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 7910;

c) os terrenos situados em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, tendo, cada um, a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondentes aos lotes nºs 09; 10; 11 e 12, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrados na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nºs 36141; 36142; 36143 e 36144, respectivamente.

§ 1º - Os **Segundos Permutantes** e o **Interveniente Anuente** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis acima descritos, ora cedidos à **Primeira Permutante**, 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.

§ 2º - Fica estabelecido o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento, para que os **Segundos Permutantes** efetuem a transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "a" acima para os seus nomes, mediante escritura pública de compra e venda, devidamente averbado e individualizado em unidades autônomas.

## VI - DA TORNA

Os **Segundos Permutantes** pagarão à **Primeira Permutante**, a título de torna, o valor de R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais), equivalentes, nesta data, a 129,9466 CUB's, na forma abaixo descrita:

a) R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), equivalentes, nesta data, a 31,7647 CUB's, a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do presente contrato;

b) R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 98,1819 CUB's, a serem pagos em uma única parcela, fixa e irrevogável, se paga no respectivo vencimento, em moeda corrente nacional, com vencimento em 14/08/2006.

§ 1º - As parcelas mencionadas acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter "pro solvendo", as quais foram emitidas pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas.

§ 2º - Fica declarado pelas partes que o valor do CUB, vigente no mês de fevereiro/2006, tido como parâmetro inicial, é de R\$ 865,74 (oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos).

§ 3º - 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 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.

## 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 **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**, a qual na hipótese de concordância, poderá cobrar 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.



## IX - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Segundos Permutantes** concordam que a **Primeira Permutante**, 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 **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 da comunicação de entrega das chaves pela **Primeira Permutante**, venha a ocorrer qualquer problema, originado pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverá ser atribuída a responsabilidade não somente à **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 darão 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 empreendimento, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Primeira Permutante** 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 **Primeira Permutante** 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 EDIFÍCIO PALLADIUM deverão estar concluídas em julho de 2008, 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/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 **Primeira Permutante**;
- 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 **Segundos Permutantes**;
- 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 **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.

## XI - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Segundos Permutantes** 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 **Primeira Permutante**.

§ 1º - Os **Segundos Permutantes** e o **Interveniente Anuente** declaram, neste ato, que os imóveis descritos nas alíneas "a", "b" e "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos à **Primeira Permutante**, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que se encontram desocupados, autorizando a **Primeira Permutante**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo oferecê-los à venda a quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromissos de compra e venda.

§ 2º - A transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "a" da cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

§ 3º - A transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "b" da cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a assinatura do presente instrumento. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

§ 4º - A transferência definitiva de propriedade dos imóveis descritos na alínea "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a assinatura do presente instrumento.

## XII - 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 do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, os **Segundos Permutantes** 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 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 **Segundos Permutantes**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, em especial as com imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e, bem assim, 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 aos imóveis que ora lhe são cedidos, com exceção das despesas para a transferência definitiva de propriedade dos imóveis descritos na alínea "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos a **Primeira Permutante**, que serão divididas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação, vierem a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula IV deste instrumento, ora cedido aos **Segundos Permutantes**, serão de sua inteira responsabilidade 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 aos imóveis que ora lhe são cedidos.

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

### XIV - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

A parcela descrita na alínea "b" da cláusula VI deste instrumento, componente do valor total da torna, poderá ser paga pelos **Segundos Permutantes** à **Primeira Permutante**, no seu respectivo vencimento, eventualmente e a exclusivo critério desta, mediante dação em pagamento, através do imóvel constituído pelo terreno urbano situado em Bañeário Arroio do Silva/SC, na rua Projetada, Lagoa da Serra, bairro Areias Brancas, com a área de aproximadamente 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote n° 17, do módulo "B", a ser desmembrado de um terreno rural com a área maior de 49.481,25 m<sup>2</sup>, conforme mapa anexo, devidamente rubricado pelas partes contratantes, que é parte integrante e inseparável do presente instrumento, identificado no referido mapa como lote n° 17, conforme descrito e caracterizado na matrícula n° 14.875, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Araranguá/SC. Sobre o referido terreno, encontra-se edificada uma casa de alvenaria, com a área de aproximadamente 117,00 m<sup>2</sup>, s/nº, não averbada na respectiva matrícula.

Parágrafo único - O imóvel acima descrito e caracterizado deverá estar na posse definitiva dos **Segundos Permutantes**, livre e desembaraçado 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.

### 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, através dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção,

desconto ou abatimento, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, serão interpretados 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 equidades a outros atos negociais.

## 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 irretratabilidade, 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.

§ 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 4 (quatro) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 21 de fevereiro de 2006.

---

**CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.**  
**PRIMEIRA PERMUTANTE**

---

**DARCI CON CER**  
**SEGUNDOS PERMUTANTES**

---

**DILSA NOLLA CON CER**  
**SEGUNDOS PERMUTANTES**

---

**FABRÍCIO CARDOSO ANDRÉ**  
**INTERVENIENTE ANUENTE**

TESTEMUNHAS

---

Nome: Andrei Berto dos Santos  
CPF: 023.980.319-18

---

Nome: Elvio João Scarpatto  
CPF: 377.240.619-04

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Livro nº 2

Registro Geral

Ficha. 1

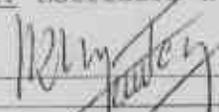
**MATRÍCULA Nº 9.181**

**DATA: 28 de agosto de 2007.**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano situado neste município e Comarca de Jaguaruna-SC, constituído pelo LOTE nº 09 da QUADRA 350, do Loteamento Balneário Esplanada, com área de 375,00 m² (Trezentos e setenta e cinco metros quadrados), medindo 15,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, com as seguintes confrontações: Frente ao Oeste com a Rua Projetada; Fundos ao Leste com o lote nº 10; Extremando de um lado ao Norte com o lote nº 11 e do outro lado ao Sul com o lote nº 07.

**PROPRIETÁRIOS:** IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 29.913, 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão.

O OFICIAL: 

R.1-9.181, de 28 de agosto de 2007.

**TÍTULO:** Compra e Venda.

**TRANSMITENTES:** IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA, CNPJ 83.663.807/0001-31, situada na Rua Ipiranga, 309, Bairro Centro, na cidade de Içara-SC, representada neste ato por sua sócia gerente a senhora SALETE CECHINEL LIMA, brasileira, viúva, comerciante, portadora do CIC/MF nº 722.112.109-53, residente e domiciliada na cidade de Içara-SC. Pela outorgante vendedora me foi dito sob responsabilidade Civil e Criminal que sua atividade principal é a comercialização de Imóveis e que o bem ora transferido não faz parte de seu ativo permanente, motivo pelo qual deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito (CND) de acordo com a Ordem de Serviço nº 207 de 08 de abril de 1999, (DOU de 15/04/1999), do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) e também deixa de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos Federais de acordo com o Ato Declaratório 109 SRF de 10/08/1994, divulgado no Boletim IOB nº 33/94, pág. 895.

**ADQUIRENTES:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, estabelecida na Rodovia Luiz Rosso, 1090, Bairro Primeira Linha, na cidade de Criciúma-SC, neste ato representada por seu procurador, RODOLFO DE SOUZA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº 6C/182.094/SC, e inscrito no CPF/ME sob o nº 341.269.709-59, residente e domiciliado à Rua Senador Paulo Sarasate, nº 480, Bairro Michel, na cidade de Criciúma-SC, conforme Procuração Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da cidade de Criciúma-SC, às fls. 179, do Livro 0262, em 21.12.2006, devidamente confirmada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Morro da Fumaça-SC, Livro 134, fls. 249, datada em 23.07.2007.

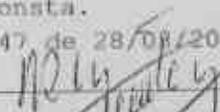
**IMÓVEL:** O acima descrito.

**CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 10.01.350.0090.001.

**VALOR:** R\$ 7.009,88.

**CONDIÇÕES:** Nada consta.

**PROTOCOLO:** Nº 8.947 de 28/08/2007.

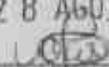
O OFICIAL: 

Emolumentos: 54,77 + 1,00 (Selo) = R\$ 55,77.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO CIVIL

**CERTIDÃO**  
Certifico e dou fe que a presente copia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, estando nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

JAGUARUNA 28 AGO. 2007

  
Valéria Dupont dos Pontas  
Escritora  
Rua Estrelas, Lote 100, nº 100  
Jaguaruna - SC - CEP: 89.200-000

Cristiane Bilésimo Dalago  
CPF 042.250.509-44  
ESCREVENTE AUTORIZADA

03.489.360/0001-97  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E REGISTRO CIVIL DE TÍTULOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS E PESSOAS JURÍDICAS  
RUA FERNANDO LACOBINI, 273 - SA  
CENTRO - CEP 89.715-000  
JAGUARUNA  
RUA DE FERRARIAS  
BCF29644

2ª Permutante



**CRICIÚMA  
CONSTRUÇÕES**

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CONSTRUÇÃO E 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 Fosso, nº 1090, bairro Primeira Linha, representada, neste ato, na forma de seu Contrato Social, por Rogério Cizeski, brasileiro, solteiro, 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 **Primeira Permutante**.

b) **DARCI CONCIER**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 965.158-6 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 416.722.169-15, e sua esposa **DILSA NOLLA CONCIER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade nº 6R/ 1.934.033 - SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 556.496.889-15, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Cocal do Sul/SC, na rua Elias Fosso, nº 54, bairro Boa Vista, doravante denominados **Segundos Permutantes**.

c) **FABRÍCIO CARDOSO ANDRÉ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.700.820-0 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 021.604.019-19, residente e domiciliado em Tubarão/SC, na rua Galdino José de Bessa, nº 1020, bairro Oficinas, doravante denominado **Interveniente Anuente**.

### **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 Imóveis com Torna, o qual se regerá pelas cláusulas e condições abaixo.

### **III - DO EMPREENDIMENTO**

A **Primeira Permutante** é legítima proprietária de um terreno urbano situado em Cocal do Sul/SC, na rua Anjta Garibaldi, esquina com as ruas Maximiliano Gaidzinski e Paulo Galli, Centro, com a área de 636,13 m<sup>2</sup>, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 19.417, do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Urussanga/SC.

Sobre o terreno acima descrito, a **Primeira Permutante** promoverá uma incorporação imobiliária, de acordo com a Lei 4.591, de 16/12/1964.

§ 1º - O empreendimento imobiliário possuirá finalidades residencial e comercial e será composto de 24 (vinte e quatro) apartamentos, 7 (sete) lojas, 24 (vinte e quatro) boxes de estacionamento de veículos e 7 (sete) depósitos. Denominar-se-á **EDIFÍCIO PALLADIUM**.

§ 2º - A **Primeira Permutante** pretende construir o empreendimento com recursos próprios, podendo obter, caso haja necessidade, um financiamento destinado a custear a construção do empreendimento,

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.

#### IV - DOS IMÓVEIS ORA CEDIDOS AOS SEGUNDOS PERMUTANTES

A Primeira Permutante promete ceder aos Segundos Permutantes os imóveis abaixo descritos:

a) a LOJA nº 01, a ser localizada no terreno do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Anita Garibaldi, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 29,23 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 11,77 m<sup>2</sup>; área real total de 41,00 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 8,01 m<sup>2</sup> ou 1,26%;

b) a LOJA nº 02, a ser localizada no terreno do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Anita Garibaldi, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 28,61 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 11,52 m<sup>2</sup>; área real total de 40,13 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 7,84 m<sup>2</sup> ou 1,23%;

c) a LOJA nº 04, a ser localizada no terreno do EDIFÍCIO PALLADIUM, com a frente voltada a rua Maximiliano Gaidzinski, com as seguintes áreas:

- ✓ área real privativa de 41,71 m<sup>2</sup>; área real de uso comum de 16,79 m<sup>2</sup>; área real total de 58,50 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e as coisas de uso comum de 11,43 m<sup>2</sup> ou 1,80%.

Parágrafo único - 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, direito à Primeira Permutante de cobrar mais, tampouco aos Segundos Permutantes 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.

#### V - DOS IMÓVEIS ORA CEDIDOS À PRIMEIRA PERMUTANTE

Em contrapartida, os Segundos Permutantes, com a concordância do Interveniante Anuente, cedem para a Primeira Permutante os imóveis abaixo descritos:

a) o imóvel constituído pelo terreno situado em Itapema/SC, na rua Projetada, zona nº 3, bairro Várzea, com a área de 227,50 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 11, da quadra "C", LOTEAMENTO JARDIM FELIPE, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 2.449, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC. Sobre o referido terreno, encontram-se edificadas duas casas de alvenaria, geminadas, com a área total de aproximadamente 140,00 m<sup>2</sup>, tendo, cada casa, a área total de aproximadamente de 70,00 m<sup>2</sup>, s/nº, não averbadas na respectiva matrícula, cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapema/SC, sob nº 27768;

b) o terreno situado em Jaguaruna/SC, no Arroio da Cruz, na rua Projetada, com a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 02, da quadra nº 235, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 3.625, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna/SC, cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nº 7910;

c) os terrenos situados em Jaguaruna/SC, na rua Projetada, tendo, cada um, a área de 375,00 m<sup>2</sup>, correspondentes aos lotes nºs 09, 10, 11 e 12, da quadra nº 350, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO ESPLANADA, de acordo com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 29.913, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC, cadastrados na Prefeitura Municipal de Jaguaruna/SC, sob nºs 36141; 36142; 36143 e 36144, respectivamente.

§ 1º - Os **Segundos Permutantes** e o **Interveniente Anuente** declaram-se responsáveis pela evicção dos direitos sobre a propriedade dos imóveis acima descritos, ora cedidos à **Primeira Permutante**, 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.

§ 2º - Fica estabelecido o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento, para que os **Segundos Permutantes** efetuem a transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "a" acima para os seus nomes, mediante escritura pública de compra e venda, devidamente averbado e individualizado em unidades autônomas.

## VI - DA TORNA

Os **Segundos Permutantes** pagarão à **Primeira Permutante**, a título de torna, o valor de R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais), equivalentes, nesta data, a 129.9466 CUB's, na forma abaixo descrita:

a) R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), equivalentes, nesta data, a 31,7647 CUB's, a serem pagos em uma única parcela, em moeda corrente nacional, no ato da assinatura do presente contrato;

b) R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), equivalentes, nesta data, a 98,1819 CUB's, a serem pagos em uma única parcela, fixa e irrevogável, se paga no respectivo vencimento, em moeda corrente nacional, com vencimento em 14/08/2006.

§ 1º - As parcelas mencionadas acima, representadas por notas promissórias revestidas de caráter "*pro solvendo*", as quais foram emitidas pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, poderão ser descontadas, negociadas ou caucionadas.

§ 2º - Fica declarado pelas partes que o valor do CUB, vigente no mês de fevereiro/2006, tido como parâmetro inicial, é de R\$ 865,74 (oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos).

§ 3º - As partes ora contratantes ajustam que, ocorrendo impropriedade 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 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.

## 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 **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**, a qual na hipótese de concordância, poderá cobrar 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.



## IX - DO ACABAMENTO E CONSTRUÇÃO

Os **Segundos Permutantes** concordam que a **Primeira Permutante**, 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 **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 da comunicação de entrega das chaves pela **Primeira Permutante**, venha a ocorrer qualquer problema, originado pela execução dos serviços ou defeitos dos materiais, deverá ser atribuída a responsabilidade não somente à **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 darão 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 empreendimento, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **Primeira Permutante** 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 **Primeira Permutante** 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 EDIFÍCIO PALLADIUM deverão estar concluídas em julho de 2008, 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/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 **Primeira Permutante**;
- 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 **Segundos Permutantes**;
- 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 **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.

## XI - DA IMISSÃO NA POSSE

Os **Segundos Permutantes** 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 **Primeira Permutante**.

§ 1º - Os **Segundos Permutantes** e o **Interveniente Anuente** declaram, neste ato, que os imóveis descritos nas alíneas "a", "b" e "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos à **Primeira Permutante**, encontram-se totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, e que se encontram desocupados, autorizando a **Primeira Permutante**, a partir da assinatura do presente instrumento, a dispor livremente dos referidos imóveis, podendo oferecê-los à venda a quem bem entender, pelo preço e nas condições que melhor lhe convier, inclusive firmando compromissos de compra e venda.

§ 2º - A transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "a" da cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

§ 3º - A transferência definitiva de propriedade do imóvel descrito na alínea "b" da cláusula V deste instrumento, ora cedido à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a assinatura do presente instrumento. Para tanto, outorgarão procuração pública para a **Primeira Permutante** com poderes específicos para efetuar os mencionados atos negociais.

§ 4º - A transferência definitiva de propriedade dos imóveis descritos na alínea "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos à **Primeira Permutante**, será outorgada pelos **Segundos Permutantes** em favor da **Primeira Permutante**, ou a quem esta indicar, mediante escritura pública de compra e venda, imediatamente após a assinatura do presente instrumento.

## XII - 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 do respectivo registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, os **Segundos Permutantes** 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 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 **Segundos Permutantes**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **Primeira Permutante**, em especial as com imposto de transmissão, laudêmio, emolumentos notariais e registrais, com despachantes e, bem assim, 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 aos imóveis que ora lhe são cedidos, com exceção das despesas para a transferência definitiva de propriedade dos imóveis descritos na alínea "c" da cláusula V deste instrumento, ora cedidos a **Primeira Permutante**, que serão divididas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte.

§ 1º - Os impostos, taxas, contribuições e encargos que, a partir da Carta de Habitação, vierem a incidir sobre o imóvel descrito na cláusula IV deste instrumento, ora cedido aos **Segundos Permutantes**, serão de sua inteira responsabilidade 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 aos imóveis que ora lhe são cedidos.

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

### XIV - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS

A parcela descrita na alínea "b" da cláusula VI deste instrumento, componente do valor total da torna, poderá ser paga pelos **Segundos Permutantes** à **Primeira Permutante**, no seu respectivo vencimento, eventualmente e a exclusivo critério desta, mediante dação em pagamento, através do imóvel constituído pelo terreno urbano situado em Balneário Arroio do Silva/SC, na rua Projetada, Lagoa da Serra, bairro Areias Brancas, com a área de aproximadamente 375,00 m<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº 17, do módulo "B", a ser desmembrado de um terreno rural com a área maior de 49.481,25 m<sup>2</sup>, conforme mapa anexo, devidamente rubricado pelas partes contratantes, que é parte integrante e inseparável do presente instrumento, identificado no referido mapa como lote nº 17, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 14.875, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Araranguá/SC. Sobre o referido terreno, encontra-se edificada uma casa de alvenaria, com a área de aproximadamente 117,00 m<sup>2</sup>, s/nº, não averbada na respectiva matrícula.

Parágrafo único - O imóvel acima descrito e caracterizado deverá estar na posse definitiva dos **Segundos Permutantes**, livre e desembaraçado 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.

### 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, através dos valores, prazos e formas de pagamento que envolvem esta transação imobiliária em particular. Todavia, qualquer isenção,

desconto ou abatimento, neste ou em outro compromisso de Compra e Venda, serão interpretados 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 equidades a outros atos negociais.

## 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 **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.

§ 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 4 (quatro) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas instrumentárias, a fim de que se produzam todos os seus devidos e legais efeitos.

Criciúma, 21 de fevereiro de 2006.

\_\_\_\_\_  
CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA.  
PRIMEIRA PERMUTANTE

\_\_\_\_\_  
DARCI CONCIER  
SEGUNDOS PERMUTANTES

\_\_\_\_\_  
DILSA NOLLA CONCIER  
SEGUNDOS PERMUTANTES

\_\_\_\_\_  
FABRÍCIO CARDOSO ANDRÉ  
INTERVENIENTE ANUENTE

TESTEMUNHAS

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Elvio João Scarpato  
CPF: 377.240.619-04

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Livro nº 2

Registro Geral

Ficha. 1

MATRÍCULA Nº 9.181

DATA: 28 de agosto de 2007.

**IMÓVEL:** Um terreno urbano situado neste município e Comarca de Jaguaruna-SC, constituído pelo LOTE nº 09 da QUADRA 350, do Loteamento Balneário Esplanada, com área de 375,00 m² (Trezentos e setenta e cinco metros quadrados), medindo 15,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, com as seguintes confrontações: Frente ao Oeste com a Rua Projetada; Fundos ao Leste com o lote nº 10; Extremado de um lado ao Norte com o lote nº 11 e do outro lado ao Sul com o lote nº 07.

**PROPRIETÁRIOS:** IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 29.913, 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão.

O OFICIAL: 

R.1-9.181, de 28 de agosto de 2007.

**TÍTULO:** Compra e Venda.

**TRANSMITENTES:** IMOBILIÁRIA ESPLANADA LTDA, CNPJ 83.663.807/0001-31, situada na Rua Ipiranga, 309, Bairro Centro, na cidade de Içara-SC, representada neste ato por sua sócia gerente a senhora SALETE CECHINEL LIMA, brasileira, viúva, comerciante, portadora do CIC/MF nº 722.112.109-53, residente e domiciliada na cidade de Içara-SC. Pela outorgante vendedora me foi dito sob responsabilidade Civil e Criminal que sua atividade principal é a comercialização de Imóveis e que o bem ora transferido não faz parte de seu ativo permanente, motivo pelo qual deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito (CND) de acordo com a Ordem de Serviço nº 207 de 08 de abril de 1999, (DOU de 15/04/1999), do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) e também deixa de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos Federais de acordo com o Ato Declaratório 109 SRF de 10/08/1994, divulgado no Boletim IOB nº 33/94, pág. 895.

**ADQUIRENTES:** CRICIÚMA CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 83.812.404/0001-07, estabelecida na Rodovia Luit Rosso, 1090, Bairro Primeira Linha, na cidade de Criciúma-SC, neste ato representada por seu procurador, RODOLFO DE SOUZA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade nº 60/182.091/SC, e inscrito no CPF/MF sob o nº 341.269.709-59, residente e domiciliado à Rua Senador Paulo Sarasate, nº 480, Bairro Michel, na cidade de Criciúma-SC, conforme Procuração Pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas da cidade de Criciúma-SC, às fls. 179, do Livro 0262, em 21.12.2006, devidamente confirmada.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório de Horro do Furuça-SC, Livro 134, fls. 249, datada em 23.07.2007.

**IMÓVEL:** O acima descrito.

**CADASTRO IMÓBILIÁRIO:** 10.01.350.0090.001.

**VALOR:** R\$ 7.009,88.

**CONDIÇÕES:** Nada consta.

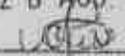
**PROTOCOLO:** Nº 8.947 de 28/08/2007.

O OFICIAL:  Emolumentos: 54,77 + 1,00 (Selo) = R\$ 55,77.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO CIVIL

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 8.012 de 31 de dezembro de 1973.

JAGUARUNA, 28 de AGO 2007  
  
Valéria Duqueletti Roz Pontana  
Escritora  
Rua Fernando Gonçalves 512º  
Jaguaruna - SC - CEP: 89.204-1104

Cristiane Bilésimo Dalago  
CPF 042.250.599-44  
ESCREVENTE AUTORIZADA

03.489.000/0001-97  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE JAGUARUNA-SC  
REGISTRO CIVIL DE IMÓVEIS E REGISTRO DE SANTA CATARINA  
E MESSAGENS JURÍDICAS  
RUA ERNESTO LACOMI, 273 SA  
CENTRO - CEP: 89.204-1104  
JAGUARUNA - SC  
BIBLIOTECA  
BCF29644



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 n° 12.330-3  
Perito Judicial

## 7.3. A.R.T.

*Anotação de Responsabilidade Técnica.*