



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Poder Judiciário - Comarca de Goiânia - Goiás

6º TABELIONATO DE NOTAS

Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste
Fone: (62) 3093-2222 - Fax: (62) 3092-6666

Bel. Wander Barbosa de Faria

Tabelião

LIVRO - 529
FOLHAS - 052/055
TRASLADO

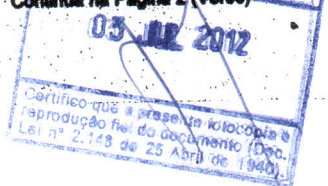
ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS QUE FAZEM: JOÃO MARTINS NETO E ESPOSA A FAVOR DE SPE SUL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M todos quantos esta Pública Escritura virem que, aos trinta dias do mês de agosto do ano de dois mil e onze (30/08/2011), da Era Cristã, nesta cidade de Goiânia-Go, perante mim, Escrevente, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: **DAS PARTES:** 1.1 De um lado, como **PRIMEIROS PERMUTANTES:** **JOÃO MARTINS NETO**, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 25.000.999-7-SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 094.409.378-74 e sua esposa **CLAUDIA CRUVINEL CAMARA**, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 722.058-SSP-GO, inscrita no CPF sob o nº 431.927.341-91, brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados nesta Capital; 1.2 de outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE:** **SPE SUL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 97.529.641/0001-76, com sede na Rua 131, nº 197, Setor Sul, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios **ADÃO LUIZ DE ANDRADE**, brasileiro, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade nº 275.995-SSP-GO, inscrito no CPF sob o nº 088.817.741-00, residente e domiciliado nesta Capital; e, **MÁRIO ANDRADE VALOIS**, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, portador da Cédula de Identidade nº 279.682-SSP-DF e CREA-DF nº 3.011-D, inscrito no CPF sob o nº 115.701.481-04, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Cláusula Oitava do seu Contrato Social, datado de 21 de março de 2011, devidamente registrado na JUCEG, sob o nº 522029530779, em 20.06.2011; 1.3 e, ainda, como **INTERVENIENTE ANUENTE:** **MARISE VALE DE SOUSA ANDRADE**, brasileira, empresária, casada, portadora da Cédula de Identidade nº 381.289-SSP-GO, inscrita no CPF sob o nº 131.848.301-87, residente e domiciliada na Rua Barauna, quadra F-3, lote 04, nº 115, Alphaville Flamboyant, nesta Capital; 2. **DO OBJETO:** 2.1. Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** são os únicos e exclusivos senhores e legítimos possuidores de Um Lote de terras para Construção Urbana de número Treze (13), da Quadra Duzentos e Cinquenta e Dois (252), situado à Rua 1141, no Setor Pedro Ludovico, nesta Capital, com a área total de 512,37 m², medindo: 14,665 metros de frente; 14,665 metros pela linha de fundo, dividindo com o lote 30; 34,398 metros pelo lado direito, dividindo com o lote 14; e, 34,938 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o lote 12; bem como da **CASA RESIDENCIAL** no mesmo edificado, contendo: 03 quartos, sala, copa, cozinha e banheiro, com a área total construída de 110,00 m², o qual está devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição local, sob o nº 69.931. 2.2. O imóvel acima descrito foi adquirido pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES** por compra feita de Joaquim Batista Neto e esposa, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 3º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 266, Fls. 185/186, em 18.03.91, em Cr\$4.000.000,00. 2.3. Atribui-se a presente escritura o valor de R\$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), valor este que se refere ao total da área discriminada no item 2.1 deste Instrumento. 3. **O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO A SER EDIFICADO E FUTURAS UNIDADES AUTÔNOMAS.** 3.1. A **SEGUNDA PERMUTANTE** pretende promover um empreendimento imobiliário com as seguintes características básicas: 3.1.1. A **SEGUNDA PERMUTANTE** definirá o produto imobiliário mais adequado ao terreno após análise de viabilidade técnica, econômica e financeira do empreendimento, elaboração de pesquisa de mercado e análise de produtos ofertados pela concorrência, visando atingir um produto que tenha a melhor demanda do mercado; 3.1.2. As unidades autônomas serão divididas segundo a legislação pertinente ao assunto e na forma da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; 3.1.3. Será destinado a fins residenciais e/ou comerciais, tendo alto padrão de construção e acabamento; 3.1.4. O empreendimento terá 01 torre residencial voltada para a Rua 1141; 3.1.5. Para o estudo inicial da torre residencial será analisada uma edificação composta de apartamentos de 4 (quatro) dormitórios, com área privativa estimada em 168 m² (cento e sessenta e oito metros quadrados), num total estimado de 3 (três) unidades por pavimento tipo, além de pavimento lazer localizado no mezanino; 3.1.6. O apartamento a ser definido pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, poderá contemplar sala com quatro ambientes, sendo estar, jantar, TV, varanda, hall íntimo, lavabo, 4 (quatro) suítes, cozinha, área de serviço e dependência de serviço; 3.1.7. O produto imobiliário a ser definido pela **SEGUNDA PERMUTANTE**, entretanto, poderá sofrer variações, tanto para mais quanto para menos, uma vez que o projeto não foi elaborado e conseqüentemente não foi aprovado até o presente momento pela Prefeitura Municipal de Goiânia. Desta forma, os **PRIMEIROS PERMUTANTES** declaram ter ciência e concordam que algumas características do empreendimento e das unidades autônomas poderão sofrer alterações, mudando o tamanho das unidades imobiliárias para maior ou menor, assim como o número de unidades por andar, número de pavimento, número de vagas de garagem e o número de torres, de forma a adequar o projeto a eventuais critérios/exigências da municipalidade de Goiânia, bem como aos interesses comerciais da **SEGUNDA PERMUTANTE**. 3.1.8. Para o fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64, e legislação

Página 1



Continua na Página 2 (Verso)



CARTÓRIO DO 6º TABELIONATO DE NOTAS

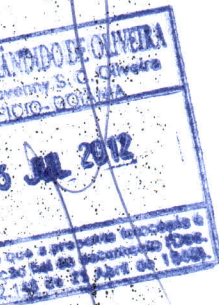
Bel. Wander Barbosa de Faria

LIVRO - 529

FOLHAS - 052/055

Escrituras	Autenticações
Contratos	Rec. de Firmas
Procurações	Fotocópias

complementar pertinente ao assunto, para promover incorporação no imóvel, a SEGUNDA PERMUTANTE após a aprovação dos projetos de construção do empreendimento, levará a registro perante o Registro de Imóveis competente, o respectivo memorial de incorporação do empreendimento, sendo que no mesmo, assim como na minuta da convenção de condomínio, serão perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e aquelas de uso e propriedade exclusivos. 3.1.9. O empreendimento a ser construído no terreno objeto do contrato terá mesmo padrão de acabamento do Residencial The One, situado Rua 13 e Avenida H, quadra C-8, lotes 9º-10/13-27/31, Jardim Goiás, Goiânia, GO, Incorporado pela SOUSA ANDRADE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e PRUMUS CONSTRUTORA LTDA. 3.2. Em razão do acima exposto, a SEGUNDA PERMUTANTE será então a única e exclusiva senhora e legítima possuidora das acessões e benfeitorias de todo o empreendimento, exceto aquelas que corresponderão as unidades autônomas a serem construídas no local, as quais serão entregues em permuta aos PRIMEIROS PERMUTANTES, conforme estabelecido no item 4.2.2 abaixo. 3.3. A SEGUNDA PERMUTANTE assume todas as iniciativas e responsabilidades decorrentes do registro da incorporação, sem quaisquer ônus para os PRIMEIROS PERMUTANTES. 4. COMPROMISSO DE PERMUTA - 4.1. Para consecução do negócio imobiliário ora objetivado, faz-se necessário que seja aprovado os projetos construtivos pretendidos pela SEGUNDA PERMUTANTE, além de observadas as demais condicionantes ao presente negócio, previstas nos Capítulos 7 e 8 abaixo. 4.2. Os PRIMEIROS PERMUTANTES: 4.2.1. Transferem o imóvel descrito e caracterizado no item 2.1 completamente livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições e de tributos de qualquer natureza para a SEGUNDA PERMUTANTE. 4.2.2. Receberão da SEGUNDA PERMUTANTE, em correspondente troca, 400,00m² de área privativa a ser edificada no imóvel objeto desta Escritura, correspondentes a unidades autônomas, também completamente livres e desembaraçadas de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições e de tributos de qualquer natureza. 4.2.2.1. No caso de definição pela SEGUNDA PERMUTANTE da construção de unidades imobiliárias de 168m², conforme descrito no item 3.1.5, os PRIMEIROS PERMUTANTES possuirão o direito de utilização de vaga de garagem com capacidade para o estacionamento de 3 (três) veículos de passeio, sendo 1 (uma) vaga dupla e 1 (uma) vaga simples. 4.2.2.2. Caso a SEGUNDA PERMUTANTE defina pela construção de outra unidade autônoma, com características diversas ao especificado no item 3.1.5, estima-se que a cada 60 m² de área privativa construída por unidade imobiliária, corresponderá o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem. 4.3. A SEGUNDA PERMUTANTE será a única e exclusiva responsável pelo pagamento dos emolumentos de tabelião de notas, de oficial de registro de imóveis e do imposto de transmissão (ITST), relativo ao imóvel escrito no item 2.1. 4.4. Os PRIMEIROS PERMUTANTES terão o direito de escolha da área a ser dada em permuta e caracterizada no item 4.2.2 acima, em prioridade, juntamente com os demais permutantes dos lotes contíguos e antes do início da venda do empreendimento, ficando com o direito de escolha dos apartamentos-tipo que totalizaram 400,00 (quatrocentos) m² de área privativa. No processo de escolha das unidades autônomas, estes deverão ser escolhidos por andares fechados, ou seja, todos os apartamentos daquele andar, devendo também ser priorizado a composição de unidades que mais se aproximem da área privativa de 400,00 (quatrocentos) m², salvo se as partes, de comum acordo, diferentemente ajustarem. 4.5. Caso ao final da escolha ainda reste, em favor dos PRIMEIROS PERMUTANTES, área inferior a área da menor unidade autônoma do empreendimento, os PRIMEIROS PERMUTANTES poderão comprar da SEGUNDA PERMUTANTE, com desconto de 5% (cinco por cento) para pagamento parcelado, ou com desconto de 15% (quinze por cento), para pagamento a vista, ou alternativamente, caso os PRIMEIROS PERMUTANTES não manifestem interesse na aquisição da fração faltante da unidade, a SEGUNDA PERMUTANTE se compromete a adquirir a fração remanescente dos PRIMEIROS PERMUTANTES, também sendo respeitado o valor proporcional, de acordo com a Tabela de Vendas praticada a época do lançamento do empreendimento, com desconto de 5% (cinco por cento) para pagamento parcelado ou com desconto de 15% (quinze por cento) para pagamento a vista. 4.6. No computo da área privativa de cada unidade imobiliária a ser permutada, considerar-se-á a área do apartamento, áreas técnicas, varandas; não estando incluso as garagens. 4.7. A SEGUNDA PERMUTANTE assume todas as iniciativas e responsabilidades decorrentes do registro da incorporação, sem quaisquer ônus para os PRIMEIROS PERMUTANTES. 4.8. O número total de unidades autônomas do empreendimento será definido em função do potencial construtivo do imóvel aqui tratado. Fica ajustado por sua vez, que os PRIMEIROS PERMUTANTES não terão qualquer responsabilidade no pagamento do valor da outorga onerosa ou de qualquer contrapartida que caberá sempre e com exclusividade a SEGUNDA PERMUTANTE. 4.9. Quando da aprovação definitiva dos projetos junto ao Município, havendo alteração em relação ao empreendimento descrito na Clausula 3.1.5 acima, as partes comprometem-se a preservar sempre a área privativa dos PRIMEIROS PERMUTANTES, ou seja, 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) das unidades autônomas a serem construídas no local. 4.10. Fica ainda, ajustado que a presente permuta corresponde, além da entrega da área privativa de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), a SEGUNDA PERMUTANTE deverá pagar aos PRIMEIROS PERMUTANTES, a título de aluguel para moradia dos mesmos, parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Poder Judiciário - Comarca de Goiânia - Goiás

6º TABELIONATO DE NOTAS

Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste

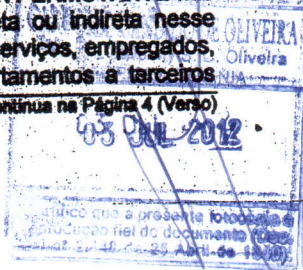
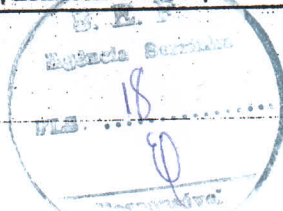
Fone: (62) 3093-2222 - Fax: (62) 3092-6666

Bel. Wander Barbosa de Faria

Tabelião

LIVRO - 529
FOLHAS - 052/055
TRASLADO

cada, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a aprovação pela municipalidade do projeto de arquitetura do empreendimento, e após a desocupação do imóvel pelo PRIMEIRO PERMUTANTE e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes até o termino das obras. Estes valores serão reajustados anualmente, pela variação do IGP-M no período. 5. POSSE DOS IMÓVEIS DOS PRIMEIROS PERMUTANTES 5.1. Os PRIMEIROS PERMUTANTES declaram que o imóvel descrito no item 2.1 supra, encontra-se livre e desocupado; também completamente livre e desembaraçado de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições e de tributos de qualquer natureza. 5.2. Após a transmissão da posse à SEGUNDA PERMUTANTE, todos os tributos, despesas e eventuais multas incidentes sobre o imóvel, a partir desta data, correrá por conta da SEGUNDA PERMUTANTE, sendo certo que no período que anteceder a esta data, a responsabilidade por iguais despesas é única e exclusiva dos PRIMEIROS PERMUTANTES, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente. 5.2.1. A entrega do imóvel pelos PRIMEIROS PERMUTANTES para a SEGUNDA PERMUTANTE deverá ser feita mediante termo de vistoria assinado entre as partes, não ultrapassando, em nenhuma hipótese, 15 dias após notificação realizada pela SEGUNDA PERMUTANTE. 5.3. Fica a SEGUNDA PERMUTANTE autorizada desde já, proceder o levantamento topográfico do imóvel, bem como sua sondagem, e ainda a efetuar sua vistoria, interna e externamente, podendo também colocar faixas e placas de publicidade na frente dos imóveis e, às suas expensas, obter ligações de água e luz, necessárias à futura obra. 6. DO MANDATO 6.1. Os PRIMEIROS PERMUTANTES, neste ato, nomeiam e constituem a SEGUNDA PERMUTANTE, como sua procuradora, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si: 6.1.1. Para representá-los perante o registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da lei nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, o registro de incorporação, registro dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do edifício, assim como a averbação da construção do prédio, a re-ratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem inseridas as alterações que se fizerem necessárias, em razão de eventuais modificações no projeto construtivo, podendo, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido registro de imóveis; 6.1.2. Para a SEGUNDA PERMUTANTE, perante a Municipalidade de Goiânia, efetuar inscrição imobiliária, em nome dos PRIMEIROS PERMUTANTES; 6.2. Em separado, os PRIMEIROS PERMUTANTES deverão outorgar procuração a SEGUNDA PERMUTANTE por meio de instrumento público, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste instrumento, com o fim específico de aprovar projetos de construção para o empreendimento imobiliário que será edificado no local. 6.3. Todas as despesas e responsabilidades relativas a tal mandato, incluindo tributos (impostos, taxas e contribuições), emolumentos, custas e outras compensações exigidos pelos poderes públicos, entidades de classe e profissionais, exigíveis na escrituração dos imóveis, remembramentos, desmembramentos, aprovação de projetos, alvarás, edificação, "habite-se" e outras licenças, são de exclusiva expensa e responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE. De igual forma, todos os direitos pertinentes aos projetos construtivos, também caberão exclusivamente a SEGUNDA PERMUTANTE. 6.4. As procurações outorgadas pelos PRIMEIROS PERMUTANTES, em razão do presente instrumento, são condição do presente negócio e foram estipuladas em interesse dos PRIMEIROS PERMUTANTES, justamente para que a mesma possa alcançar os objetivos previstos no presente instrumento. 6.5. Este mandato é conferido em caráter irrevogável e irretratável e prevalecerá, também, para herdeiros e sucessores da outorgante, a qualquer título, os quais ficam comprometidos, a dar-lhe integral cumprimento e desde que notificados para fazê-lo, deverão outorgar a SEGUNDA PERMUTANTE, idênticos poderes aqueles aqui conferidos, de sorte que jamais sofrerá solução de continuidade o andamento das obras do empreendimento e a outorga das escrituras de compra e venda a quem tenha comprado ou venha comprar qualquer de sua unidade. 7. CONSTRUÇÃO 7.1. O prazo de conclusão das obras é de 42 (quarenta e dois) meses, contado do lançamento ao público das vendas da primeira etapa do empreendimento, ressalvada uma tolerância, em favor da SEGUNDA PERMUTANTE de até mais 06 (seis) meses se necessário. Entende-se como data de lançamento a primeira publicação de anúncio publicitário de venda em jornais de grande circulação na cidade de Goiânia-GO. 7.2. Após a aprovação dos projetos a SEGUNDA PERMUTANTE terá o prazo de 04 (quatro) meses para proceder ao registro do respectivo memorial de incorporação e proceder ao lançamento ao público do empreendimento devendo os PRIMEIROS PERMUTANTES fornecer todos os documentos que se façam necessários para tanto. PARÁGRAFO ÚNICO: Fica desde já acordado entre as partes constantes desta Escritura que o referido prazo acima mencionado neste item de lançamento do empreendimento, não poderá ultrapassar o limite máximo de vinte e quatro (24) meses, contados a partir desta data. 7.3. As obras serão projetadas, incorporadas e executadas em nome da SEGUNDA PERMUTANTE não havendo por parte dos PRIMEIROS PERMUTANTES qualquer responsabilidade direta ou indireta nesse sentido, notadamente em relação aos futuros adquirentes, fornecedores de materiais e serviços, empregados, Fazendas Públicas Federais, Estaduais e Municipais e outros. 7.4. As vendas dos apartamentos a terceiros



CARTÓRIO DO 6º TABELIONATO DE NOTAS

Bel. Wander Barbosa de Faria

LIVRO - 529

FOLHAS - 052/055

Escrituras	Autenticações
Contratos	Rec. de Firmas
Procurações	Fotocópias

serão feitas pela SEGUNDA PERMUTANTE diretamente em seu nome como vendedora, não tendo os PRIMEIROS PERMUTANTES qualquer responsabilidade pela construção e entrega das unidades vendidas. 7.5. As despesas e todos os custos diretos e indiretos da construção, dentre elas aquelas abaixo descritas, correrão por exclusiva conta da SEGUNDA PERMUTANTE, de tal forma que os PRIMEIROS PERMUTANTES recebam suas unidades autônomas inteiramente construídas, sem quaisquer ônus e encargos, ou seja: 7.5.1. Todas as despesas e custos com a elaboração e aprovação dos projetos, com os alvarás de construção e com outros encargos administrativos; 7.5.2. Todas e quaisquer despesas direta e indiretamente relacionadas com a construção dos apartamentos destinados aos PRIMEIROS PERMUTANTES, compreendendo materiais, mão de obra, serviços de terceiros, pessoal e encargos trabalhistas, impostos e encargos fiscais, referentes ao empreendimento e demais despesas afins; 7.5.3. Os impostos que recaírem sobre o imóvel do item 2.1, a partir da imissão na posse, é de inteira responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE. 7.5.4. Encargos decorrentes da responsabilidade civil perante terceiros por ato da SEGUNDA PERMUTANTE e/ou de seus prepostos; 7.5.5. Encargos decorrentes da responsabilidade civil junto aos futuros adquirentes dos demais apartamentos integrantes do empreendimento. 7.6. Para efeitos desta Escritura, será considerada terminada cada unidade autônoma, quando a mesma contiver as condições essenciais de habitabilidade, do ponto de vista técnico da construção propriamente dita. 7.6.1. Tal fato será caracterizado pela comunicação da SEGUNDA PERMUTANTE aos PRIMEIROS PERMUTANTES de que as chaves das unidades autônomas estão a sua disposição, para entrega imediata. 7.6.2. Quando do recebimento da posse das unidades autônomas ou em até 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação supra, mesmo que os PRIMEIROS PERMUTANTES não tenham comparecido para receber a respectiva posse, os PRIMEIROS PERMUTANTES passarão a ser exclusivos responsáveis pelo pagamento de todos os tributos e encargos incidentes sobre tais imóveis. 7.6.3. Por ocasião da imissão dos PRIMEIROS PERMUTANTES na posse de suas unidades autônomas será realizada vistoria conjunta das mesmas devendo a SEGUNDA PERMUTANTE firmar com os PRIMEIROS PERMUTANTES os respectivos termos de recebimento das chaves das mencionadas unidades. 7.6.4. A responsabilidade pela obtenção do auto de conclusão ("habite-se") será da SEGUNDA PERMUTANTE. 7.6.5. Em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da entrega da posse das unidades, a SEGUNDA PERMUTANTE promoverá a averbação da construção do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. 7.7. No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário a execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento. 7.8. Esse prazo, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, não poderá ser reduzido, interrompido, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheia a vontade da SEGUNDA PERMUTANTE, considerando-se como tais todas e quaisquer ocorrências que direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada. 7.9. Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução da obra, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários a retomada de seu ritmo normal. 7.10. Em caso de atraso na conclusão das obras, por culpa exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE, esta arcará, em favor dos PRIMEIROS PERMUTANTES, depois de esgotado o prazo de tolerância ora ajustado, com o pagamento da multa mensal equivalente a 0,6% (zero vírgula seis por cento) do valor de mercado de cada unidade que deixar de ser entregue tempestivamente pela SEGUNDA PERMUTANTE, servindo tal valor como completa indenização pelos eventuais prejuízos que possam ser suportados pelos PRIMEIROS PERMUTANTES, em razão do atraso de entrega das unidades ora prometidas em permuta, nada mais sendo devido a qualquer título, sem prejuízo, todavia, da manutenção da obrigação da entrega das unidades prontas e acabadas. 8. CAPITULO VII - CONDIÇÕES RESOLUTIVAS ESPECIAIS 8.1. Conforme antes mencionado, a SEGUNDA PERMUTANTE está adquirindo o imóvel aqui tratado, para nele desenvolver empreendimento imobiliário no local, com registro da respectiva incorporação e venda das futuras unidades autônomas a terceiros. 8.2. Dessa forma, a presente escritura fica subordinada ao efetivo advento dos seguintes atos: 8.2.1. Conferência, pela SEGUNDA PERMUTANTE, no prazo de 60 (sessenta) dias da área e medidas do imóvel descrito no item 2.1, por meio de levantamento topográfico; 8.2.2. Realização, pela SEGUNDA PERMUTANTE, no prazo de 60 (sessenta) dias de estudo de sondagem de solo do imóvel objeto desta instrumento, para avaliação da viabilidade técnica e financeira da fundação da construção. 8.2.3. Regularidade da documentação do imóvel objeto deste instrumento bem como de seu alienante. 8.2.4. Obtenção, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, junto a Prefeitura Municipal de Goiânia, além de suas Agências e órgãos, em especial SEPLAN, AMT e AMMA, de autorização para construção do empreendimento imobiliário conforme proposto acima. 8.2.5. Aquisição dos imóveis contíguos ao imóvel objeto deste contrato, especificamente os lotes 12 e 14 da quadra 252 Setor Marista. 8.3. A SEGUNDA PERMUTANTE, a seu exclusivo critério, poderá considerar rescindido, de pleno direito esta Escritura, sem que seja devida qualquer indenização de parte a parte, ou então, conforme ajuste que vier a ser entabulado entre as partes, por meio de aditamento ao presente instrumento, poderão as partes optar por estabelecer novo prazo para regularização do impedimento verificado, na hipótese de a legislação municipal sofrer alterações que impeçam a viabilização do empreendimento, conforme proposto





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Poder Judiciário - Comarca de Goiânia - Goiás

6º TABELIONATO DE NOTAS

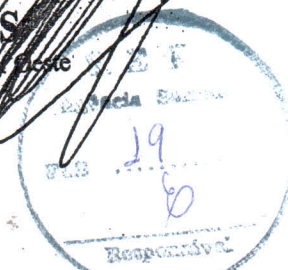
Avenida República do Líbano, eq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste

Fone: (62) 3093-2222 - Fax: (62) 3092-6666

Bel. Wander Barbosa de Faria

Tabelião

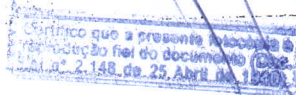
LIVRO - 529
FOLHAS - 052/055
TRASLADO



acima, ou ainda, na hipótese de vício documental. 8.4. Se não for possível a SEGUNDA PERMUTANTE fazer uma aquisição sempre boa, firme e valiosa do imóvel objeto da presente Escritura, ou promover a incorporação imobiliária do empreendimento pretendido, poderá a SEGUNDA PERMUTANTE, a seu exclusivo critério, considerar rescindido, de pleno direito, esta Escritura. 8.5. No caso de opção pela rescisão do negócio, em qualquer das hipóteses, nada será devido a título de indenização de parte a parte, sendo que os direitos relativos ao projeto construtivo, mesmo que já aprovado, caberão exclusivamente a SEGUNDA PERMUTANTE, devendo a SEGUNDA PERMUTANTE devolver aos PRIMEIROS PERMUTANTES a posse direta do imóvel no estado em que recebeu. 9. **GARANTIAS EM FAVOR DOS PRIMEIROS PERMUTANTES** 9.1. Em garantia a entrega futura das unidades autônomas aos PRIMEIROS PERMUTANTES, a SEGUNDA PERMUTANTE, declara que fora constituída uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) com o propósito específico de desenvolver o empreendimento objetivado para o local e o cumprimento das obrigações aqui acordadas. 9.2. Ainda como garantia a favor dos PRIMEIROS PERMUTANTES, a SEGUNDA PERMUTANTE declara que as frações ideais das futuras unidades habitacionais pertencentes, aos PRIMEIROS PERMUTANTES a serem escolhidas após a aprovação do projeto de arquitetura do Residencial em epígrafe, serão registradas em nome dos mesmos, no ato do registro da incorporação no Cartório do empreendimento imobiliário objetivado. 9.3. No ato do registro desta escritura, será assinada ainda, uma Nota Promissória no valor de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), a título de garantia extra do terreno. 9.4. A Nota Promissória de Garantia Extra não poderá ser descontada, caucionada ou de qualquer forma transferida para terceiros, uma vez que se trata de nota promissória que passará a ser exigível e exequível somente na hipótese da não entrega das unidades autônomas destinadas aos PRIMEIROS PERMUTANTES. Esta Nota Promissória somente poderá ser acionada em caso de inadimplemento da SEGUNDA PERMUTANTE, nos termos desta escritura. 9.5. **DO RESGATE DA NOTA PROMISSÓRIA:** 9.5.1. A Nota Promissória de Garantia Extra se tornará sem efeito quando da entrega das unidades autônomas dada em permuta aos PRIMEIROS PERMUTANTES ou quando da averbação do CND e HABITE-SE em Cartório, o que acontecer primeiro; ainda que sem solicitação ou comunicação expressa entre as partes. 10. **CONDIÇÕES GERAIS** 10.1. Caso qualquer das partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral de obrigações decorrentes deste ajuste, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído, tal fato será interpretado como mera liberalidade, e não importará em renúncia a direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição da presente Escritura. 10.2. O presente compromisso é ajustado em caráter irrevogável e irretroativo para as partes contratantes e poderá ser levado a registro, para efeitos legais, ficando desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos no Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. 10.3. A SEGUNDA PERMUTANTE tem o direito, a título gratuito, de: 10.3.1. Manter placas de venda na frente do empreendimento, após a instalação do condomínio, bem como utilização de sua área comum e autorizar a permanência de corretores de plantão, até a venda da última unidade do edifício, podendo, inclusive montar um "stand" de vendas e unidade decorada para visitação; 10.3.2. Permanentemente, manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas ou áreas externas dos edifícios, correndo por sua conta as despesas com sua instalação; 10.3.3. Manter placa ou sinal luminoso no alto dos edifícios, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da obtenção do auto de conclusão, ficando claro que, em relação ao percentual de edificação recebido pelos PRIMEIROS PERMUTANTES, estes não colocarão objeção a manutenção das placas, nos termos aqui estipulados; 10.3.4. Durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização e tendo em vista dar-lhe continuidade, sua administração será entregue a uma administradora, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, indicada pela SEGUNDA PERMUTANTE. 10.4. A SEGUNDA PERMUTANTE poderá ceder e transferir, ou fazer correspondente promessa, ou, de outra forma dispor, no todo ou em parte, das unidades e recebíveis decorrentes deste compromisso de permuta, e, bem assim, das unidades que comporão a edificação que levantar no local, desde que excluídas aquelas a serem entregues em permuta, sem qualquer interferência, anuência ou participação dos PRIMEIROS PERMUTANTES. 10.5. Os PRIMEIROS PERMUTANTES somente poderão alienar suas unidades, antes da efetiva entrega, desde que tais alienações sejam feitas 18 (dezoito) meses após o lançamento do empreendimento, ou após a SEGUNDA PERMUTANTE concluir 90% da venda total das unidades autônomas, o que ocorrer primeiro. Durante o prazo de construção do empreendimento, na venda das unidades dos PRIMEIROS PERMUTANTES ainda deverão ser obedecidas as seguintes normas: 10.5.1. Deverá ser utilizada a mesma empresa de vendas contratada pela SEGUNDA PERMUTANTE; 10.5.2. Deverá ser obedecido o preço e tabela de vendas igual ou superior ao estabelecido para as unidades da SEGUNDA PERMUTANTE; 10.5.3. Será paga a empresa de vendas, pelos PRIMEIROS PERMUTANTES a mesma comissão ajustada pela SEGUNDA PERMUTANTE. 10.5.4. Deverá sempre ser concedido a SEGUNDA PERMUTANTE o prazo de 15 (quinze) dias, para que eventualmente exerça o direito de preferência, em iguais condições com terceiros, a aquisição das unidades que serão entregues em permuta em favor dos PRIMEIROS PERMUTANTES. 10.5.5. O não atendimento ao disposto no item acima sujeitará os

Página 5

Continua na Página 6 (Verso)



CARTÓRIO DO 6º TABELIONATO DE NOTAS

Bél. Wander Barbosa de Faria

LIVRO - 529

FOLHAS - 052/055

Escrituras Autenticações
Contratos Rec. de Firmas
Procurações Fotocópias

PRIMEIROS PERMUTANTES ao pagamento de 5% (cinco por cento) do valor de alienação de cada unidade, de acordo com o preço da tabela de vendas vigente, a título de indenizarão em favor da SEGUNDA PERMUTANTE. 10.5.6. Fica ajustado que as unidades dos PRIMEIROS PERMUTANTES, desde que comercializadas obedecendo as regras acima, não incidirão nenhum tipo de taxa de cessão cobradas pela SEGUNDA PERMUTANTE. 10.5.7. O não atendimento ao disposto no item acima sujeitará os PRIMEIROS PERMUTANTES ao pagamento de 5% (cinco por cento) do valor de alienação de cada unidade, de acordo com o preço da tabela de vendas vigente, a título de indenização em favor da SEGUNDA PERMUTANTE. 10.6. Os PRIMEIROS PERMUTANTES declaram, expressamente: 10.6.1. Que entregarão o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, no prazo estabelecido nesta escritura; 10.6.2. Que comprovarão o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data da entrega definitiva, respondendo ainda por todos e quaisquer débitos que forem apresentados posteriormente e que se referirem ao período anterior aquela data, exceto em casos em que apresentar comprovante de pagamento; 10.6.3. Desconhecerem qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o imóvel descrito e caracterizado no item 2.1; 10.6.4. Que inexistente processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o imóvel, e que esse não se localize em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado; 10.6.5. Que são únicos e exclusivos titulares de domínio do imóvel objeto desta Escritura; 10.6.6. Que desconhecem a existência de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel, inclusive no que se refere a questões ambientais; 10.6.7. Que não apresentam contra si qualquer ação cível, tributária, criminal ou trabalhista, bem como não existem potenciais débitos capazes de levá-los a situação de insolvência, ameaçando a presente transação. 10.6.8. Que concordam e tem conhecimento que, caso o empreendimento a ser edificado possua unidades autônomas lojas, estas poderão ser situadas no térreo e terão restrições de uso para alguns ramos de atividade comerciais e de serviço, conforme vier a ser disciplinado na minuta da convenção de condomínio pela SEGUNDA PERMUTANTE. 10.6.9. Que concordam e tem conhecimento que nos 2 (dois) primeiros anos após a entrega das chaves das respectivas unidades autônomas prontas e acabadas, como concepção do presente empreendimento e para que seja mantida sua adequada valorização, a SEGUNDA PERMUTANTE, em condições de mercado e as despesas do condomínio, contratará empresa idônea para realizar a administração patrimonial do condomínio, avaliando o adequado valor do metro quadro para locação das unidades autônomas. 10.6.10. Que caso futuramente, a SEGUNDA PERMUTANTE venha necessitar de obter financiamento, única e exclusivamente, para a construção do empreendimento imobiliário aqui objetivado, os PRIMEIROS PERMUTANTES desde já autorizam a captação deste recurso. Fica ressalvado que as frações ideais citadas na cláusula 9.2 de propriedade dos PRIMEIROS PERMUTANTES não poderão ser hipotecadas, a não ser com autorização dos mesmos. 10.7. A SEGUNDA PERMUTANTE, por sua vez, declara, sob responsabilidade civil e criminal, ser empresa comercializadora de imóveis e que as unidades autônomas, aqui compromissadas em permuta, não integrarão seu ativo permanente, razão pela qual se acha dispensada de apresentar fotocópia autenticada da CND-INSS, bem como fotocópia autenticada da Certidão de Quitação dos Tributos Federais, expedida pelo Departamento da Receita Federal, relativamente as contribuições incidentes sobre o faturamento e o lucro. 10.8. A SEGUNDA PERMUTANTE, fica reservado o direito inquestionável de ceder e caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os créditos decorrentes deste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação e/ou concordância dos PRIMEIROS PERMUTANTES, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário. E mais, que o crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI. Ressalte-se que mesmo em caso de cessão dos créditos, toda a responsabilidade, subjetiva e objetiva, pela construção do empreendimento em questão, permanecerá como a SEGUNDA PERMUTANTE, ficando os PRIMEIROS PERMUTANTES isentos de quaisquer responsabilidades por eventuais futuros danos e/ou vícios advindos da incorporação e construção. 10.9. As notificações e comunicações deverão ser enviadas para os seguintes endereços: 10.9.1. PRIMEIROS PERMUTANTES: Att. JOÃO MARTINS NETO e CLÁUDIA CRUVINEL CÂMARA, a Rua 1141, qd.252, lt.13, Setor Marista, Goiânia-GO, 74.180-081. 10.9.2. SEGUNDA PERMUTANTE: Att. SOUSA ANDRADE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, Rua Dr. Olinto Manso Pereira, 532, Setor Sul, Goiânia-GO, 74.083-060 e Att. DINAMICA ENGENHARIA LTDA, Rua 131, 197, Setor Sul, Goiânia-GO, 74.083-060. 11. DO FORO 11.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Goiânia-GO, independentemente de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as dúvidas e questões porventura existentes na vigência do presente contrato. 12. Declaram: sob as penas da Lei, que contra si não existem Ações Reais, nem pessoais reipersecutórias sobre o objeto desta Escritura, e que também não são responsáveis diretos por contribuições à Previdência Social, estando, portanto, isentos da apresentação da CND para com o INSS. Foram-me apresentadas, as seguintes Certidões Negativas, a saber: para com a Fazenda Pública Estadual, números das Certidões: 6186628, 6186632 e 6186433, emitidas em: 23.08.2011 e Conjuntas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à





LIVRO - 529
FOLHAS - 052/055
TRASLADO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Poder Judiciário - Comarca de Goiânia - Goiás

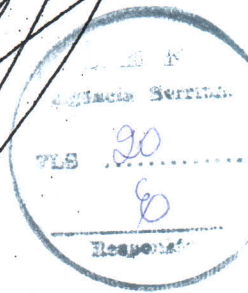
6º TABELIONATO DE NOTAS

Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 22 - Setor Oeste

Fone: (62) 3093-2222 - Fax: (62) 3092-6666

Bel. Wander Barbosa de Faria

Tabelião



Dívida Ativa da União, Códigos de Controle das Certidões: AEA3.00EF.764E.9667, 622A.9CA2.8FB8.8D61 e 82F8.151A.B60C.F4DA, emitidas em 23.08.2011, válidas até 19.02.2012, inclusive Certidão atual de inteiro teor da Matrícula do imóvel, as quais acompanharão o traslado desta, autorizando a adquirente, neste ato, a dispensa da apresentação da Certidão da Fazenda Pública Municipal (Dec. 93.240/86). A Guia de Imposto de Transmissão devida será anexada ao traslado que desta se extrair, quando da apresentação do mesmo junto ao CRI competente. Pela partes acima qualificadas, me foi dito que aceitam esta Escritura, em seu inteiro teor, tal qual se acha redigida, inclusive declara estar ciente que o imóvel acima, para ser registrado, depende de avaliação da Prefeitura e seu respectivo pagamento do Imposto de Transmissão. Emitir-se-á a DOI junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil no prazo legal (Lei nº 10.426 de 24.04.02). Certifico que o imóvel, objeto desta, está cadastrado na Prefeitura sob a Inscrição nº 302.021.0298.000-6, exercício de 2011, tendo o valor fiscal de R\$261.287,62, servindo de base para cálculos dos emolumentos e taxa judiciária, ficando, no entanto, desprezada a base fiscal acima caso o preço atribuído pelas partes for superior àquele, prevalecendo, neste caso, este último para os fins da Tabela XIII, nº 63, 3ª Nota, da Lei 14.376 de 27.12.02. De tudo dou fé. E de como assim disseram, digitei esta Escritura que lhes sendo lida em alta voz, bom som e idioma nacional, aceitam, outorgam e assinam-na. Eu, Marclio Ferreira de Castro, Escrevente, que a digitei, conferi, dou fé e assino. Emolumentos Nihil. Taxa Judiciária: R\$153,79. Fundesp-PJ: R\$219,71. (aa.) JOÃO MARTINS NETO, CLAUDIA CRUVINEL CAMARA, SPE SUL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, ADÃO LUIZ DE ANDRADE, SPE SUL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, MÁRIO ANDRADE VALOIS e MARISE VALE DE SOUSA ANDRADE. EM TESTE DA VERDADE. Marclio Ferreira de Castro, Escrevente. Nada mais.

EM TESTE

DA VERDADE



TABELIONATO DE NOTAS
Rua "K" Esq. C/ rua 23 - Setor Oeste
★ Marclio Ferreira de Castro ★
Escrevente
ESCRITURAS, PROCURAÇÕES RECONHECIMENTO DE FIRMAS E AUTENTICAÇÕES.

Marclio Ferreira de Castro
Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia

Protocolo: 470.432 - Livro: 1S - Folha: 187F

Atos Praticados

R5 - 69.931 - Permuta

Em 08/11/2011. O Suboficial
Emolumento/TX. Fisc. - R\$ 1.829,70

Obs.: Imóvel passou a pertencer a SPE SUL
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

REG. DE IMOV. DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
Maria Schleg Daires
Sub-Oficial

