

ANEXO 01

Ativo da UTC Engenharia que será dado em garantia

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA	JUIZO
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0430719- 67.2015.8.19.0001	ORDINÁRIA DE COBRANÇA	41ª Vara Cível do Fórum Central do Rio de Janeiro/RJ

ANEXO 02

Ativos da UTC Engenharia que serão Cindidos

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	LOC-0012-2014	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	LOC-020/2017	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0802.0089247.14.2	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	GC-P23-0054-2012, GC-P23-005-2012	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0430719-67.2015.8.19.0001	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
UTC ENGENHARIA S.A.	SATMA	2013/0262184-2	INDENIZATÓRIA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	0002905-03.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	002910-25.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	00002902-47.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA

ANEXO 03

Ativos da Constran S.A. Comércio e Engenharia que serão dados em garantia

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
CONSTRAN	CHESF - Companhia Hidroeletrica do São Francisco	0086019-37.1995.8.17.0001	Declaratória
CONSTRAN	CHESF - Companhia Hidroeletrica do São Francisco	0012492-28.2010.4.05.8300	Indenizatória
CONSTRAN	DERMA - Departamento de Estradas e Rodagens do Maranhão	0001442-87.1996.8.10.0001	Ordinária de cobrança
CONSTRAN	DERMA - Departamento de Estradas e Rodagens do Maranhão	0048679-54.1995.8.10.0001	Ordinária de cobrança
CONSTRAN	DERPI - Departamento de Estradas e Rodagens do Piauí	0010798.50.1999.8.18.0140	Execução de título extrajudicial
CONSTRAN	DERACRE - Departamento de Estradas e Rodagens do Acre	0006111-04.1997.8.01.0001	Ordinária de cobrança

ANEXO 04

Ativos da Constran S.A. Comércio e Engenharia que serão cindidos

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
CONSTRAN	CHESF	001.1995.086019-1	Ação de Cumprimento de Sentença da Ação Declaratória
CONSTRAN	DER MARANHÃO	48679-54.1995.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER MARANHÃO	1442-87.1996.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER MARANHÃO	36.509-59.2009.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER PIAUI	PRECATÓRIO 99.135.898-9	Ação de Execução por Quantia Certa
CONSTRAN	DER ACRE	PRECATÓRIO 001.97.006.111-1	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	VALEC	51402.183849/2017-74	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-457/2012-00	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-458/2012-00	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	51402.1883311/2017-56	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	586-117/2010	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	51402.185023/2017-41	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-457/2012-00.1	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-458/2012-00.1	Processo administrativo
CONSTRAN	Aeroportos Brasil - Viracopos	41/2016/SEC3	Procedimento arbitral
CONSTRAN	JCI	98/2015/SEC5	Procedimento arbitral
CONSTRAN	FPESP	1039303-83.2016.8.26.0053	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	3812-45.2015.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	FPESP	1039303-83.2016.8.26.0053	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	0090804-43.2014.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	0090803-58.2014.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	1003952-91.2017.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	CODESP	1039045-98.2016.8.26.0562	Declaratória

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA**

1 PARTES

PROMITENTE VENDEDORA:

- 1.1 UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.º 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, CEP 40.295-130, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seus Diretores: JOÃO DE TEIVE E ARGOLO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, e LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 86624016, emitida pela SSP/BA, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 182.810.995-04, ambos com endereço comercial no mesmo local acima especificado, adiante denominada "**PROMITENTE VENDEDORA**";

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

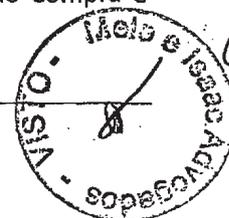
- 1.2 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 10905831 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 063.586.106-27; e RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 8.675.449 SSP/MG SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 048.134.826-35, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG e com escritório no endereço acima; adiante denominada "**PROMISSÁRIA COMPRADORA**"; e

INTERVENIENTE:

- 1.3 PATRIMONIAL VOLGA LTDA.**, sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, CEP n. 41.940-660, inscrita no CNPJ/MF sob no 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu Diretor FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7299089, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 037.741.397-68, com endereço comercial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 384, Chácara Santo Antônio, CEP 04.726-170, doravante denominada **INTERVENIENTE**;

PROMITENTE VENDEDORA e PROMISSÁRIA COMPRADORA doravante denominados, em conjunto, "**Partes**" e, isoladamente, "**Parte**";

Têm entre si justo e contratado o presente "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda" ("**Contrato**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara-se neste ato proprietária e legítima possuidora do imóvel situado no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Professor Plínio Garcez de Sena, s/n, Mussurunga, com 348.438,37 m² (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e oito, vírgula trinta e sete metros quadrados) de extensão, objeto da matrícula 62.122 ("Matrícula"), do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital ("2º Ofício"), lançado no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o n. 477.140-0, cujos limites e confrontações se acham devidamente descritos e caracterizados na respectiva Matrícula e, também, no levantamento constante do ANEXO I, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento (a "Colina Leste").

2.1.1 As partes definem a porção de terras, medindo 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), a ser desmembrada do imóvel acima descrito, constituída por parte da **Colina Leste**, cujas dimensões e limites se encontram descritas no levantamento constante do ANEXO II, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento, passando a referida porção a ser o objeto deste Contrato e doravante denominada, para todos os efeitos de "Imóvel".

2.1.1.1 O desmembramento aqui mencionado deverá ser providenciado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, junto ao cadastro imobiliário municipal e na Matrícula, passando o Imóvel a constituir objeto de nova (s) matrícula (s), no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de efetivação do pagamento da parcela do preço prevista na alínea "a.1.2", do item 4.1, do presente instrumento, ou da data de expiração do prazo de resilição previsto no item 8.1 infra, prevalecendo o marco inicial que primeiro vir a ocorrer, admitida uma tolerância de até 30 (trinta) dias no cumprimento desta obrigação, sob a pena de incidir as penalidades previstas no item 5.2.2 abaixo.

2.1.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE** se comprometem a, no prazo de 09 (nove) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento, proceder, junto ao Município de Salvador, ao cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso registrado no REG 14 e retiratificado no Av-16 da Matrícula, com a respectiva averbação do referido cancelamento junto ao 2º Ofício. Em lugar do cancelamento, poderá ser averbada a declaração conjunta (**PROMITENTE VENDEDORA**, **INTERVENIENTE** e Município) da perda de eficácia do mencionado Termo junto ao 2º Ofício.

2.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara ainda, sob as responsabilidades civil e penal, que: a) com exceção das Sociedades em Conta de Participação celebradas com investidores, as quais, contudo, não envolvem o Imóvel ou a Colina Leste, não é sócia ou detém participações em quaisquer sociedades em qualquer estado do país; b) que, nesta data, com exceção da Ação nº 0156026-03.2012.8.26.0100 (583.00.2012.156026-0), em curso na 21ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo-



SP e de reclamações trabalhistas, não responde a nenhuma outra ação, de qualquer natureza, seja real ou pessoal, especialmente reipersecutória; e c) que, nesta data, o Imóvel retro citado (**Colina Leste**) encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora, foro ou pensão, desapropriação, locação, comodato, impedimentos ambientais e passivos tributários, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data, salvo, exclusivamente a hipoteca mencionada no item 2.2.2 infra e os débitos de IPTU e TRSD, dentre os quais os referentes aos anos de 2011, 2013 e 2014 já foram objetos de parcelamento. A respeito das ações acima excepcionadas, a PROMITENTE VENDEDORA declara que as mesmas não têm por objeto a propriedade ou a posse da **Colina Leste**, bem como possuir ativos remanescentes em valores suficientes para assegurar o cumprimento de eventuais condenações que venha a sofrer.

2.2.1 A PROMITENTE VENDEDORA declara expressamente e por fim, sob as penas da lei, que sobre o Imóvel descrito acima (**Colina Leste**): a) não conhece a existência de quaisquer projetos de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária objetivando-o total ou parcialmente; b) não conhece a existência de processos de tombamento iniciados, ou definitivos que o objetive total ou parcialmente e desconhece que o mesmo se localize em área que a legislação vigente caracteriza como entorno de outro bem tombado; c) encontra-se subordinado a restrições ambientais e não conhece a existência de passivo ambiental sobre o mesmo; d) não abrigou a qualquer tempo atividades que possam considerá-lo suspeito de contaminação, ou que possam representar risco a qualquer usuário, ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como aterro sanitário, depósitos de materiais radioativos, áreas de manuseio ou liberação de produtos químicos, tóxicos e gases, depósitos de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, atividades de mineração, hospitais e postos de combustíveis.

2.2.2 A PROMITENTE VENDEDORA declara incidir sobre a **Colina Leste** exclusivamente a hipoteca, em primeiro grau, em favor da PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., por força de Escritura de Hipoteca a ser registrada na Matrícula, obrigando-se a, quando do desmembramento previsto no item 2.1.1 supra, obter a autorização escrita para o desmembramento, bem como para baixa e cancelamento da aludida hipoteca em relação ao Imóvel (apenas), a ser averbada na Matrícula dentro do prazo ali previsto, sob a pena de incorrer nas mesmas penalidades ali também cominadas.

2.3

Considerando que a PROMISSARIA COMPRADORA entende ser possível a incorporação e construção de um empreendimento imobiliário composto de, aproximadamente, 2.160 (dois mil, cento e sessenta) unidades habitacionais sobre o Imóvel acima ("**Empreendimento**"), a mesma desenvolverá um estudo de projeto arquitetônico.



2.4 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** levará, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, este estudo inicial para aprovação pela municipalidade e demais órgãos competentes, diligenciando quanto à concepção do produto imobiliário respectivo, com a finalidade de construir edificações para fins residenciais, constituídas por unidades autônomas.

3 **OBJETO**

3.1 Constitui objeto do presente Contrato a promessa de compra e venda do Imóvel citado no item 2.1.1 supra e descrito no ANEXO II, com seus pertences e benfeitorias, sendo que, pelo presente Contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a vendê-lo, e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** compromete-se a comprá-lo, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

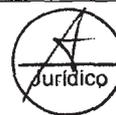
4 **VALOR E CONDIÇÕES**

4.1 O preço do presente negócio é de **R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais)**, a serem pagos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA** da forma abaixo descrita:

a) Sinal, no valor total de **R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais)**, devidamente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo (“**IPCA**”), apurada a partir da data de assinatura do presente instrumento e até o efetivo pagamento, a serem pagos da seguinte forma:

a.1.) diretamente à Prefeitura Municipal de Salvador, por ordem e conta da **PROMITENTE VENDEDORA**, e exclusivamente para quitação do IPTU e taxas da **Colina Leste em atraso**, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará: **a.1.1)** até **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, no valor correspondente às parcelas do Plano de Parcelamento Incentivado – PPI, já aderido pela **PROMITENTE VENDEDORA** (relativo aos exercícios de 2011, 2013 e 2014), e do Parcelamento simples (relativo ao exercício de 2015), que vier a ser realizado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que se vencerem a partir da assinatura deste Contrato, no valor máximo mensal total de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**, nas mesmas datas de vencimento estipuladas pela Prefeitura Municipal de Salvador, observado, todavia, o disposto nos itens 4.1.1 e 4.1.2 abaixo (“**Valores Prestações PPI**”); e **a.1.2)** em 10 (dez) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará o valor suficiente para a quitação integral do IPTU e das taxas em atraso, exclusivamente com relação à área do **Imóvel** prometido à venda (**Valor Quitação IPTU**), limitado, todavia, ao valor total do sinal corrigido nos termos do presente contrato, deduzido o valor total pago a título das parcelas indicadas na alínea “a.1.1” supra;

a.2.) a diferença entre o valor total do sinal previsto na alínea “a” supra (devidamente corrigido na forma ali prevista) e a soma dos **Valores Prestações PPI** (atualizados pelo **IPCA** a partir da data de cada respectivo pagamento realizado) com o **Valor Quitação IPTU** (atualizado pelo **IPCA** a partir da data do respectivo pagamento realizado), se houver, será paga pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**



por conta e ordem da **PROMITENTE VENDEDORA**, às empresas SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, para fins de quitação ou amortização, conforme o caso, da comissão de corretagem devida por esta última nos termos da cláusula 7.7. O pagamento deverá se dar em 05 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas, a serem depositadas nas contas bancárias abaixo indicadas (v. item 4.2.1), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas, sendo a primeira com vencimento no prazo de 11 (onze) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento; e, as demais, no mesmo dia dos 4 (quatro) meses subsequentes, estando o valor de cada referida parcela limitado a R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais);

a.3.) após o pagamento das parcelas previstas na alínea “a.2.”, se ainda remanescer algum saldo para totalizar a quitação do valor global do sinal aludido na alínea “a”, devidamente atualizado, o mesmo deverá ser pago à **PROMITENTE VENDEDORA** em uma única parcela (na forma prevista no item 4.2), com vencimento no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de pagamento da última parcela prevista na alínea “a.2” supra;

- b) Saldo do preço, no valor total de R\$ 28.900.000,00 (vinte e oito milhões e novecentos mil reais), a ser pago, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em 07 (sete) parcelas iguais, trimestrais e sucessivas, no valor, cada uma, de R\$ 4.128.571,43 (quatro milhões, cento e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos), corrigidas pela variação do IPCA apurada entre a data de assinatura do presente instrumento e a data de cada respectivo pagamento, vencendo a primeira delas no prazo de 27 (vinte e sete) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento. A exigibilidade das 7 (sete) parcelas aqui previstas estará suspensa até a outorga da escritura prevista no item 5.2 infra. No ato da outorga da referida escritura, as parcelas do preço aqui mencionadas, cujos vencimentos já tenham transcorrido, deverão ser pagas de uma só vez, sem qualquer acréscimo, salvo a atualização monetária tal como prevista neste contrato (IPCA).

4.1.1 A exigibilidade do pagamento de todas as parcelas do sinal está condicionada ao implemento conjunto das seguintes condições: I – a aprovação, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dos documentos relacionados na cláusula 7.6 abaixo (“Aprovação Documental”), seguindo o quanto disposto no subitem 7.6.5 e seguintes; e II – o cumprimento integral, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, da constituição regular, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, da garantia prevista no item 8.2.3 abaixo. Ainda que não implementadas as respectivas condições, a suspensão da exigibilidade acima prevista deixará, automaticamente, de produzir efeitos, no ato da outorga da escritura pública de compra e venda aludida na cláusula 5.2, na forma e no prazo ali previstos. Assim, no ato da outorga da referida escritura, já estando cumprida a obrigação prevista no item 2.1.1.1, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá pagar diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, em moeda corrente, as parcelas do preço vencidas, cuja exigibilidade se encontrava suspensa até então.



4.1.1.1 Uma vez satisfeita a condição prevista no inciso I, do item 4.1.1 (Aprovação Documental), ainda estando pendente o implemento da condição indicada no inciso II (constituição de garantia), as parcelas do sinal cuja exigibilidade esteja suspensa por força do ali disposto deixarão de ser atualizadas monetariamente pelo IPCA, a partir desta data, passando a ser corrigidas pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário), até a data da respectiva quitação de cada uma delas.

4.1.2 Efetivando-se o implemento de todas condições previstas no item 4.1.1 em momento posterior ao vencimento aqui estabelecido para qualquer das parcelas do sinal, deverá a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** efetuar o pagamento à própria **PROMITENTE VENDEDORA** (na forma prevista no item 4.2), de uma só vez, de todas as parcelas do sinal cujos vencimentos já tenham transcorrido, desde que esta última esteja adimplente com as prestações do PPI, o fazendo no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do implemento da última das referidas condições, sem qualquer acréscimo, salvo a atualização monetária tal como prevista neste contrato. A partir da data do implemento da última das condições previstas no item 4.1.1 supra, as parcelas vincendas do sinal deverão ser pagas da forma indicada no item 4.1, valendo os comprovantes de pagamento realizados, respectivamente, ao Município, à SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e à EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EP, como prova de quitação irrevogável e irretratável.

4.1.3 As partes têm ciência e reconhecem que o pagamento das parcelas do Valor Quitação IPTU e do Valor Prestações PPI é condição essencial à possibilidade de desmembramento e posterior transferência do Imóvel, devendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** após implementadas as condições previstas no item 4.1.1 e dentro dos limites previstos nas alíneas “a.1.1” e “a.1.2”, do item 4.1, efetuar os pagamentos dentro dos respectivos vencimentos, sendo certo que a mora ou o inadimplemento de qualquer das parcelas do PPI ou do Valor Quitação IPTU, desde que não regularizada tempestivamente, poderá ensejar o atraso na realização do referido desmembramento, importando em infração contratual.

4.2 As parcelas do preço aqui previstas para serem pagas diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA** deverão, por conta e ordem desta, ser satisfeitas através de depósito bancário ou TED em conta de titularidade da sua controladora (UTC PARTICIPAÇÕES S/A – CNPJ N 02.264.892/0001-91) a seguir informada, valendo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de pagamento, desde que tenha ocorrido a efetiva disponibilização do respectivo recurso financeiro:

Banco	Agência	Conta corrente
237	2372-8	9910-4

4.2.1 As parcelas do preço a serem pagas às empresas SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP por



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

força da alínea "a.2", do item 4.1 supra, deverão ser pagas através de depósitos bancários ou TED, devidamente atualizadas com base na variação do IPCA, em conta de suas respectivas titularidades a seguir informadas, valendo os comprovantes de depósito ou transferência como recibos de pagamento, desde que tenha ocorrido a efetiva disponibilização do respectivo recurso financeiro:

Banco	Agência	Conta corrente	Titular	Percentual da Parcela
341	8499	97631-7	SEED	50%

Banco	Agência	Conta corrente	Titular	Percentual da Parcela
399	01913	0001842-37	EVEREST	50%

4.2.2. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá indicar, por correspondência escrita a ser entregue até 15 (quinze) dias antes do vencimento de qualquer parcela a ser recebida pela mesma, uma outra conta corrente sua ou de sua controladora, para os fins previstos no item 4.2 supra, sendo certo que, na hipótese de cessão do crédito a terceiros, deverá proceder conforme previsto nos itens 10.5, 10.5.1 e 10.5.2 abaixo.

4.3 O atraso superior a 05 (cinco) dias no pagamento das parcelas do preço do Imóvel acarretará, sobre o valor devido devidamente atualizado com base na variação do IPCA ou do CDI, conforme o caso, a aplicação de multa 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, estes últimos contados proporcionalmente dia a dia. No que tange às parcelas do preço a serem pagas diretamente ao Município, havendo atraso, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá arcar, às suas expensas, com os encargos moratórios incidentes.

4.4 Este contrato estará resolvido, de pleno direito e de forma automática, se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não pagar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da respectiva notificação a lhe ser dirigida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer das parcelas do preço que esteja em atraso, devidamente acrescidas dos encargos de mora pactuados no item 4.3.

4.4.1 Na hipótese da cláusula 4.4, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá pagar, à **PROMITENTE VENDEDORA**, a multa compensatória, desde já pré-fixada em 5% (cinco por cento) do valor global do contrato, devidamente corrigida monetariamente, a partir desta data, com base na variação do IPCA. Na hipótese do total dos valores até então pagos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em razão do preço, ser inferior ao valor da multa, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará a diferença em até 30 (trinta) dias contados da data da resolução; sendo superior, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará a diferença à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no mesmo prazo. A incidência da multa aqui estabelecida exclui a aplicação da penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento.



4.4.2 Na forma do disposto no art. 475 do Código Civil Brasileiro, alternativamente à resolução, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá preferir exigir o cumprimento integral do Contrato e ver-se indenizada pelas perdas e danos comprovadamente resultantes do inadimplemento da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, observado o disposto no item 7.8 abaixo.

4.5 As penalidades previstas acima não serão aplicadas no caso de pagamento suspenso por motivos atribuíveis à **PROMITENTE VENDEDORA**.

5 POSSE E ESCRITURA

5.1 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** será imitada na posse do Imóvel objeto do presente instrumento contra a lavratura da escritura aludida no item 5.2, devendo o Imóvel estar desocupado, na forma abaixo. No entanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** permite, expressamente, desde já, o acesso da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ao Imóvel com vistas à realização dos trabalhos de prospecção, projetos, levantamentos topográficos, sondagens do solo do terreno e medições. Ressalvado, exclusivamente, o disposto no item 7.1.1 abaixo, fica a **PROMITENTE VENDEDORA** responsável por todas e quaisquer despesas, tributos, taxa ou notificações da Prefeitura Municipal até entrega definitiva da posse do Imóvel, desde que não tenham sido originados por culpa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

5.1.1 Caso o Imóvel não se encontre livre de coisas, desocupado de pessoas, e livre de usufruto, ou quaisquer outros óbices no prazo acima estipulado, a **PROMITENTE VENDEDORA** será a responsável pela respectiva desocupação, arcando nesse caso com os custos decorrentes desta, com todas as contas e tributos incidentes sobre o Imóvel até a desocupação, bem como com quaisquer custos e responsabilidades decorrentes de eventuais medidas judiciais relativas à posse ou de reivindicação da propriedade perante terceiros.

5.1.2 Ocorrendo o disposto no item anterior, a **PROMITENTE VENDEDORA** arcará ainda com o pagamento, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, da multa compensatória diária equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) do valor do presente Contrato, desde a data do inadimplemento e até a efetiva desocupação, limitada, todavia, a 2% (dois por cento) do valor total do presente Contrato, sendo que quaisquer pagamentos oriundos do presente Contrato ficarão suspensos até a efetiva desocupação, podendo ser aplicados, a critério da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, os termos previstos na Cláusula "Condições Resolutivas". Preferindo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a resolução do Contrato, não será aplicada a multa prevista neste subitem 5.1.2, incidindo apenas a penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento.

5.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** outorgará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a escritura pública definitiva de venda e compra a ser lavrada em Cartório de escolha da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, situado na comarca de Salvador, Bahia, mediante notificação a lhe ser dirigida pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.



observado o disposto no item 5.2.1 abaixo, sendo que nela constará que o pagamento do saldo do preço se dará em valor equivalente, representado por nota promissória emitida e recebida em caráter "pro soluto", outorgando sua quitação, conforme previsto no subitem 5.2.3.

5.2.1 Deverão ser cumpridos os seguintes prazos:

I - Expirado o prazo de rescisão unilateral previsto no item 8.1 infra e não exercida esta, estando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** adimplente com as parcelas do preço, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá cumprir as obrigações previstas nos itens 2.1.1.1 e 2.2.2 nos prazos ali previstos;

II – A partir da data de efetivação do desmembramento e baixa de hipoteca previstos nos itens 2.1.1.1 e 2.2.2 (caracterizada com a expedição da respectiva certidão), a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, a certidão positiva de propriedade e negativa de ônus da nova matrícula do Imóvel, bem como todos os demais documentos exigíveis pela legislação para a outorga da escritura definitiva de compra e venda;

III – Apresentados os documentos aludidos no inciso II, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias: (a) providenciar a lavratura da escritura; e (b) comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA** acerca da lavratura para fins de assinaturas;

IV – Uma vez comunicada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** acerca da lavratura da escritura pública de compra e venda, as Partes terão o prazo de 10 (dez) dias, para, através de seus representantes legais, providenciarem, a sua assinatura, sendo que a assinatura pela **PROMITENTE VENDEDORA** dependerá da entrega da CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA aludida no item 6 abaixo e do concomitante pagamento das parcelas do preço vencidas até então, ainda que sua exigibilidade esteja suspensa.

5.2.2 O descumprimento, por qualquer das partes, de qualquer das obrigações e prazos previstos no item 5.2.1 supra configurará infração contratual, sujeita à aplicação da multa compensatória diária, devida desde o inadimplemento até a data da regularização efetiva, de valor equivalente a 0,03% (três centésimos por cento), até o limite de 3% (três por cento), calculada sobre o preço global acordado no presente instrumento, sem prejuízo de, alternativamente, promover a parte inocente, ao seu exclusivo critério, a resolução do contrato, na forma prevista no item 8.3 abaixo. Preferindo a parte inocente a resolução do Contrato, não será aplicada a multa prevista neste subitem 5.2.2, incidindo apenas a penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento, bem como, em qualquer hipótese, assegurada a obrigação de restituição estabelecida na alínea "b", do mesmo dispositivo. As cominações aqui dispostas também serão aplicáveis nas hipóteses em que a transferência do bem em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não for consumada por qualquer ordem judicial, seja de



penhora, arresto, bloqueio de bens, falência, recuperação judicial ou quaisquer outras restrições que venham a afetar a disponibilidade da PROMITENTE VENDEDORA sobre o imóvel.

5.2.3 No momento da outorga da escritura definitiva de venda do Imóvel em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o presente instrumento converter-se-á em dois outros, a saber:

- a) objetivando o terreno: escritura pública de compra e venda, com preço quitado;
- b) objetivando o pagamento do saldo do preço: escritura pública de confissão de dívida.

5.2.4 Concomitantemente, objetivando o pagamento do saldo do preço em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** promoverá a novação da obrigação contida na escritura de compra e venda, outorgando escritura pública em que se confessará devedora da quantia representada na aludida nota promissória, a qual será no mesmo ato resgatada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, transcrevendo na referida escritura, as condições descritas neste instrumento. A escritura pública de confissão de dívida não será levada a registro pelas partes na matrícula do Imóvel.

5.2.5 Na hipótese de vir a ser constituída a garantia prevista no inciso I, do item 8.2.3 infra, resta estabelecido que a transferência do domínio do Imóvel se dará por meio de outorga das escrituras públicas correspondentes à porção ali delimitada e à porção remanescente do Imóvel, aplicando-se o disposto nos subitens antecedentes, com as necessárias adequações.

5.3 O atraso na outorga de quaisquer das escrituras por motivo atribuível à **PROMITENTE VENDEDORA** ensejará o pagamento de multa diária prevista no item 5.2.2, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem prejuízo da suspensão do pagamento das parcelas do preço acima previstas ou da resolução do presente Contrato (na forma do item 8.3), a critério da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

5.4 Sem prejuízo do disposto acima, a inadimplência da **PROMITENTE VENDEDORA**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata esta cláusula, dará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o direito de pedir a adjudicação compulsória do Imóvel, na forma da lei, desde que esteja adimplente com as suas obrigações previstas no presente instrumento e apresente a garantia prevista no item 6 abaixo.

5.5 Na hipótese de dissolução, fusão, cisão ou qualquer outra transformação societária que acarrete a extinção da personalidade jurídica da **PROMITENTE VENDEDORA**, assim como de sua insolvência, ficam, desde logo, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, seus beneficiários ou sucessores autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requererem junto ao cartório e/ou Juízo competentes, carta de adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao Imóvel objeto da presente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5.6 A **PROMITENTE VENDEDORA** tem ciência e concorda que independentemente de celebração de aditivo, a critério exclusivo da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a escritura definitiva de compra e venda poderá ser outorgada em favor de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE controlada diretamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, subsistindo, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade pelo pagamento das parcelas do preço e apresentação da garantia aqui previstas.

6 DA GARANTIA

6.1 Para fins de outorga de escritura definitiva de compra e venda antes de integralmente quitado o preço do Imóvel, como garantia do fiel cumprimento da obrigação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumida neste Contrato de pagar o preço global ajustado, acrescidos dos encargos decorrentes da mora, à exemplo de atualização monetária, multa, juros, custas e emolumentos judiciais, bem como ônus sucumbenciais, quando efetivamente devidos, esta contratará, às suas exclusivas expensas, uma carta de fiança bancária, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, no valor do saldo remanescente do preço do Imóvel. A carta de fiança deverá ser entregue à **PROMITENTE VENDEDORA** no ato da celebração da escritura pública de compra e venda, sendo certo que a sua não apresentação ensejará a incidência da multa pactuada no item 5.2.2.

6.2 A garantia deverá ser contratada junto à uma instituição financeira de primeira linha, a ser escolhida pela **PROMITENTE VENDEDORA** dentre as 3 (três) a lhe serem indicadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. A garantia deverá ser anualmente renovada, por iguais e sucessivos períodos de 12 (doze) meses, até o cumprimento integral das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. A renovação da garantia deverá se dar tomando-se por referência o valor do saldo do preço devido na época, (descontando-se, assim, o que já houver sido pago), mais encargos aludidos na parte final do item 6.1, devendo ser providenciada, anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento da fiança em vigor, sob a pena de vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas do preço.

6.3 A carta de fiança deverá atender às seguintes condições mínimas:

(i) ser emitida com renúncia expressa ao benefício de ordem e aos demais benefícios referidos nos artigos 827, 834, 835, 837, 838 e 839 da lei nº 10.406/02, desde que eventuais alterações de valores e/ou prazo da fiança sejam formalizados apenas por meio de aditamento com a expressa anuência do fiador; e

(iii) estabelecer a obrigação incondicional da Emissora de pagar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, as requisições de pagamentos que lhe forem enviadas em virtude do eventual inadimplemento de qualquer das parcelas do preço, ou do saldo global remanescente na hipótese de vencimento antecipado, em ambos os casos, acrescidos dos encargos moratórios aludidos na parte final do item 6.1.



- 6.4 A eventual execução da garantia e recebimento integral dos valores devidos, inclusive dos encargos moratórios aludidos na parte final do item 6.1, promoverá a extinção das obrigações do presente Contrato, nada mais sendo devido à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive multas, indenizações ou quaisquer outras prestações decorrentes do mesmo fato que gerou a execução da garantia.

7 **RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

- 7.1 Todos os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre o Imóvel objeto da presente transação e tenham fatos geradores anteriores à imissão da posse da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, serão de responsabilidade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**. Os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre o Imóvel objeto da presente transação e tenham fatos geradores da data de imissão na posse em diante correrão por conta da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

- 7.1.1 Ressalva-se, que, a partir da assinatura do presente instrumento, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** passará a concorrer com a **PROMITENTE VENDEDORA**, proporcionalmente à área correspondente ao Imóvel (em relação à toda área da Colina Leste e dos demais imóveis circunvizinhos pertencentes à **PROMITENTE VENDEDORA**), com o valor correspondente às despesas mensais pertinentes à vigilância da área e anuais relativas à manutenção da área, limitada, a contribuição mensal, ao montante de R\$ 5.586,80 (cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos) por mês; e, a contribuição anual, a R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais) por ano. As contribuições mensais e anuais ora estabelecidas serão reajustadas anualmente com base nos reajustes normativos concedidos aos trabalhadores da categoria dos vigilantes e não atribuem à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** qualquer responsabilidade pela guarda e vigilância do Imóvel, que permanecerá sendo integralmente da **PROMITENTE VENDEDORA**. Além dos valores acima especificados, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ressarcirá à **PROMITENTE VENDEDORA**, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao da apresentação da garantia específica adiante prevista ("GARANTIA RESSARCIMENTO"), os valores nominais pagos relativos ao IPTU, proporcionalmente à área do **IMÓVEL**, dos exercícios a partir de 2016, acrescidos de correção monetária (pelo IPCA), cujos vencimentos sejam anteriores à data da referida apresentação, excluídos os encargos moratórios, caso cobrados. A partir da data de apresentação da **GARANTIA RESSARCIMENTO**, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá ressarcir à **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas vincendas de IPTU proporcionalmente à área do **IMÓVEL**, em até 10 (dez) dias da data de apresentação do respectivo comprovante de pagamento. Todas as obrigações previstas neste item 7.1.1 estão sujeitas às mesmas hipóteses e condições de suspensão de exigibilidade previstas no presente instrumento para as parcelas do preço, ressalvando que a garantia a ser apresentada, neste caso, será apenas a GARANTIA RESSARCIMENTO.



7.1.2 Independente da declaração assumida neste instrumento pela **PROMITENTE VENDEDORA** quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre o Imóvel, responderá a **PROMITENTE VENDEDORA** perante a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última e que decorram de fatos ou atos anteriores à imissão na posse da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. Entende-se por obrigação anterior à imissão na posse toda aquela que tenha por causa atos ou fatos até então ocorridos ou que tenham se iniciado até esse momento, mesmo que vençam e/ou tenham exigibilidade posterior. A responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** prevista acima abrange todas e quaisquer obrigações perante terceiros, inclusive as de caráter pessoal, as tributárias, trabalhistas, ambientais, previdenciárias e as relativas aos demais encargos sociais, taxas e multas de qualquer natureza.

7.2 As despesas necessárias à completa efetivação deste negócio, no que se refere à transferência e registro do Imóvel descrito no item 2.1.1, tais como custos ligados à escritura, registro, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. Na hipótese da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** indicar um terceiro para a outorga da escritura, deverá a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumir os impostos de transmissão decorrentes e demais custos necessários, caso incidentes, conforme previsto na legislação em vigor.

7.3 Pelo presente instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA** outorga poderes à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** para que esta a represente como proprietária do Imóvel, visando exclusivamente a aprovação do projeto arquitetônico e complementares, bem como obtenção de licenças, podendo para tanto assinar o que preciso for junto à Prefeitura Municipal e outros órgãos, secretarias, autarquias e concessionárias de serviços públicos e praticar os atos que forem necessários a tais finalidades, desde que não crie qualquer ônus para a **PROMITENTE VENDEDORA**. A **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete, desde já, caso necessário, a outorgar procuração específica para a finalidade prevista nesta cláusula, seja por instrumento público ou particular, bem como a assinar os documentos necessários ao presente fim, em caso de exigência dos órgãos acima referidos.

7.3.1 Ocorrendo a assinatura dos projetos em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, esta cederá automaticamente à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem quaisquer ônus, os eventuais direitos que detiver sobre os projetos apresentados, podendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deles livremente dispor.

7.4 Todo e qualquer encargo ou multa decorrente de demolições realizadas anteriormente à imissão na posse pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** será de responsabilidade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**.

7.4.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a assinar autorização para a demolição das construções eventualmente existentes no Imóvel. Se for exigido pelas autoridades competentes, a **PROMITENTE VENDEDORA** se



obriga a apresentar toda a documentação necessária para o requerimento da licença e para a execução da demolição, especialmente Certidão Negativa de Débito do INSS, comprometendo-se ainda, a assinar o requerimento, caso haja necessidade.

7.5 A **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a entregar o **Imóvel** objeto deste Contrato livre de pessoas, resíduos de qualquer natureza, lixo doméstico ou entulho, sob pena de ter que reembolsar a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** as despesas que esta suportar para tanto, além do pagamento das multas e encargos que porventura forem devidos em virtude de tais circunstâncias, respeitado ainda o disposto na Cláusula "Posse e Escritura". As Partes deverão conjuntamente vistoriar o **Imóvel** na data da imissão na posse do **Imóvel** por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e celebrar o pertinente Laudo de Vistoria, atestando, conforme aplicável, a constatação de inexistência, no **Imóvel**, de pessoas, resíduos, lixo e entulho.

7.6 A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a apresentar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da presente data, para análise e aprovação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os documentos abaixo indicados, em via original ou cópia autêntica, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, salvo se houver outro expressamente declarado:

7.6.1 Da Colina Leste:

- a) Matrícula atualizada;
- b) Certidão de propriedade com negativa de ônus (excetuando-se, exclusivamente, aquele indicado no item 2.2.2 supra), devendo a propriedade estar registrada em nome exclusivamente da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) Cópia autenticada do título aquisitivo do domínio pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) Certidão Vintenária;
- e) Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, Taxas e Multas Municipais;
- f) Guia/carnê de IPTU do exercício em curso; e
- g) Último comprovante de pagamento de despesas de água, luz e gás e/ou comprovante de desligamento (se houver), bem como demonstrativo de não haver débitos perante as respectivas concessionárias (se houver ligação).

7.6.1.1) Da Colina Sul:

- a) Matrícula atualizada;
- b) Certidão de propriedade com negativa de ônus (excetuando-se, exclusivamente, aquele indicado no item 2.2.2 supra), devendo a propriedade estar registrada em nome exclusivamente da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) Cópia autenticada do título aquisitivo do domínio pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) Certidão Vintenária;
- e) Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, Taxas e Multas Municipais; e



Este documento é cópia original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

f) Guia/carnê de IPTU do exercício em curso.

7.6.2 Dos Proprietários:

7.6.2.1 DA PROMITENTE VENDEDORA:

- a) CNPJ;
- b) Estatuto social e última alteração;
- c) Ata de eleição de Diretores e de autorização para a realização do presente negócio caso a Diretoria não disponha de poderes estatutários suficientes para a celebração deste negócio;
- d) Certidão de Breve Relato da Junta Comercial;
- e) Certidão de ações e execuções cíveis, fiscais e criminais da Justiça Federal;
- f) Certidão de ações cíveis, criminais, executivos fiscais, falência e concordata da Justiça Estadual;
- g) Certidão de todos os cartórios distribuidores de protestos;
- h) Certidão do distribuidor trabalhista;
- i) Certidão negativa da Receita Federal, conjunta de Dívida Ativa da União e Tributos e Contribuições Federais – em caso de certidão positiva com efeito de negativa, apresentar o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
- j) Certidão de débitos da Fazenda Pública Estadual ou apresentar declaração de que não é contribuinte;
- k) Certidão de débitos da Fazenda Pública Municipal ou apresentar declaração de que não é contribuinte;
- l) CND/INSS; e
- m) CRF/FGTS;
- n) Documentação relativa aos seus acionistas e diretores, conforme a relação contida nas alíneas “a” a “m” supra.

7.6.2.2 Do PROPRIETÁRIO ANTERIOR DO IMÓVEL (PATRIMONIAL VOLGA LTDA.):

- a) Certidão de executivos fiscais da Justiça Federal;
- b) Certidão de ações cíveis, criminais e executivos fiscais da Justiça Estadual;
- c) Certidão do distribuidor trabalhistas; e
- d) Certidão da Junta Comercial atestando não ser sócio ou ter participação societária em outras empresas ou caso sejam, deverão apresentar os documentos, relativamente às empresas (certidão de executivos fiscais da Justiça Federal; certidão de ações cíveis e executivos fiscais da Justiça Estadual; e certidão do distribuidor trabalhista).

7.6.3 Os documentos relativos à **PROMITENTE VENDEDORA**, seus diretores e acionistas, bem como dos proprietários anteriores, deverão ser solicitados junto aos distribuidores da comarca da situação do Imóvel e do respectivo domicílio.



- 7.6.4** Na hipótese de alguma certidão se apresentar positiva, a **PROMITENTE VENDEDORA**, caso solicitada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, nos termos do subitem 7.6.6, deverá apresentar a respectiva certidão esclarecedora ("certidão de fatos" ou "certidão de objeto e pé"), emitidas pela secretaria da vara ou órgão competente e que ateste o objeto, valor envolvido, partes, fase processual, andamento, e descrição do bem penhorado, se houver.
- 7.6.5** Recebida a documentação integral, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá analisá-la, sendo-lhe concedido o prazo peremptório de 30 (trinta) dias, contado do recebimento do último documento apresentado, para declarar, ou não, a **Aprovação Documental**, ou solicitar documentos adicionais na forma do subitem 7.6.6. A ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita e automática **Aprovação Documental**.
- 7.6.6** Fica assegurado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias para análise, tal como aludido no subitem 7.6.5, o direito de solicitar documentos adicionais visando esclarecer eventuais dúvidas ou apontamentos apresentados em qualquer das certidões ou documentos acima listados, sendo certo que, a ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita renúncia ao direito de solicitação de documentos adicionais.
- 7.6.7** Solicitados documentos adicionais, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** terá o prazo adicional e peremptório de 15 (quinze) dias contados do recebimento do último destes, para declarar, ou não, a **Aprovação Documental**, sendo certo que, a ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita e automática **Aprovação Documental**.
- 7.6.8** Caso não seja apresentada a totalidade dos citados documentos, ou qualquer deles aponte a existência de irregularidade, discordância, débito ou medida que coloque em risco a segurança do presente negócio, ficará facultado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a seu critério, mediante notificação à **PROMITENTE VENDEDORA**, rescindir a presente avença, nos termos do item 8.1, aplicando-se o disposto no item 8.2.
- 7.7** A remuneração devida em virtude da concretização do presente negócio será paga às empresas a seguir qualificadas ("Corretoras"), no valor abaixo indicado (item 7.7.1), à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas: (i) SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, empresa sediada no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.466 cj. 2104, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 10.683.953/0001-55, neste ato representada por Ilan Szniter Glezer, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 20.455.957, emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 270.205.538-93, com endereço comercial indicado acima, e a (ii) EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, empresa sediada no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, n.1.170 cj. 71, inscrita no CNPJ/MF sob o n.



19.509.526/0001-20, neste ato representada por Roberto Antonio Ortiz Miozzo, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.15.840.972-3, emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 104.061.658-58, com endereço comercial indicado acima.

7.7.1 O valor de R\$ 1.360.000,00 (um milhão trezentos e sessenta mil reais), devidamente atualizado com base na variação do IPCA, será pago exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, a título de corretagem às **Corretoras** acima identificadas, nos termos das tratativas acordadas com as mesmas, isentando-se expressamente a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de quaisquer obrigações e responsabilidades referentes ao adimplemento do contrato de corretagem, ressalvado, exclusivamente, o pagamento a ser feito por conta e ordem da **PROMITENTE VENDEDORA**, se houver saldo para tanto, tal como pactuado na alínea "a.2", do item 4.1 supra.

7.7.2 Os representantes legais das **Corretoras** assinam o presente Contrato e asseguram, dessa forma, o aceite e ciência das **Corretoras** dos termos aqui contidos, especialmente, sobre como se fará a remuneração pela corretagem.

7.8 Independentemente de menção expressa nas respectivas cláusulas, a Responsabilidade Civil das Partes está limitada aos danos diretos comprovados causados à outra Parte, até o limite de 5% (cinco por cento) do Valor do Contrato. As Partes não responderão por danos indiretos, incluindo lucros cessantes, perda de receita, danos morais ou à imagem e assemelhados. As limitações e não incidências aqui estabelecidas não se aplicam às responsabilidades decorrentes da evicção de direitos, as quais, em qualquer hipótese, serão apuradas caso a caso, limitada sempre ao valor do Contrato, corrigido pelo **IPCA**.

8 CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

8.1 Como exclusiva exceção à irrevogabilidade e irretroatividade pactuada, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, durante o período compreendido entre a data de assinatura do presente instrumento e até 10 (dez) meses após, terá o direito de resilir unilateralmente o presente Contrato, sem qualquer motivação, mediante notificação formal à **PROMITENTE VENDEDORA** ("Notificação de Resilição"), desde que recebida esta dentro do prazo aqui estabelecido.

8.2 Resilido o Contrato nos termos da cláusula 8.1, não incidirá para qualquer das Partes multa contratual, ônus, penalidade ou indenização de qualquer natureza.

8.2.1 Nesta hipótese, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá restituir, à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, todas as quantias recebidas até então, incluindo aquelas relativamente às contribuições previstas no item 7.1.1, devidamente atualizadas com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo ("IPCA") apurada entre a data de cada respectivo pagamento e a data da **Notificação de Resilição**.



8.2.2 A restituição prevista no item 8.2.1 se dará em 18 (dezoito) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo (“IPCA”), apurada entre a data da **Notificação de Resilição** e o pagamento de cada referida parcela, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, contados do dia de recebimento da **Notificação de Resilição**; e, as demais, no mesmo dia dos 17 (dezesete) meses subsequentes, sendo que, eventual inadimplemento da **PROMITENTE VENDEDORA** ensejará a incidência dos encargos moratórios aludidos no item 4.3 do presente instrumento.

8.2.3 Em garantia da obrigação de restituição das parcelas do sinal, seja para os fins previstos no item 8.2.1 ou 8.3.2, “b”, a **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a:

I - dar em hipoteca à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, parte do Imóvel, com extensão de 28.000,00m², (vinte e oito mil metros quadrados), a ser desmembrada da “Colina Leste”, a qual deverá estar desmembrada, livre de ônus e objetivada em matrícula imobiliária própria, quando da realização da dação hipotecária aqui prevista. A descrição e a localização da supracitada área estão definidas no ANEXO V.“A”, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento. A garantia hipotecária aqui mencionada será instituída mediante a assinatura da correspondente escritura pública, a ser registrada na matrícula, do 2º Ofício e apresentada à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, correndo todas as despesas necessárias por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

II - dar em hipoteca à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, uma área com 3.400,00m², (três mil e quatrocentos metros quadrados) de extensão, a ser desmembrada do imóvel denominado “Colina Sul”, que é objeto da Matrícula 62.893, do 2º Ofício, e de propriedade da **INTERVENIENTE**, a qual deverá estar desmembrada, livre de ônus e objetivada em matrícula imobiliária própria, quando da realização da dação hipotecária aqui prevista. A descrição e a localização da supracitada área estão definidas no ANEXO V.“B”, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento. A garantia hipotecária aqui mencionada será instituída mediante a assinatura da correspondente escritura pública, assinada pelas partes e pela **INTERVENIENTE**, a ser registrada na matrícula, do 2º Ofício e apresentada à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, correndo todas as despesas necessárias por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

III – Fiança Bancária ou seguro garantia, no valor equivalente ao montante total estabelecido a título de sinal, devidamente atualizado na forma prevista neste instrumento, atendidas aqui, de modo invertido (a serem cumpridas pela **PROMITENTE VENDEDORA** junto à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**), as mesmas exigências previstas no item 6.2 e 6.3.



8.2.4 A título de garantia da devolução dos pagamentos realizados por força do disposto no item 7.1.1 supra (GARANTIA RESSARCIMENTO), pactua-se que:

I - Se, constituída a garantia prevista no item 8.2.3, I, esta já contemplará, automaticamente, para os fins previstos neste instrumento, a GARANTIA DE RESSARCIMENTO;

II – Não constituída a garantia prevista no item 8.2.3, I, a GARANTIA RESSARCIMENTO a ser apresentada será uma Fiança Bancária ou seguro garantia, no valor de R\$ 1.226.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil reais), devidamente atualizado na forma prevista neste instrumento, atendidas aqui, de modo invertido (a serem cumpridas pela PROMITENTE VENDEDORA junto à PROMISSÁRIA COMPRADORA), as mesmas exigências previstas no item 6.2 e 6.3.

8.2.4.1 A ausência de apresentação ou constituição, pela PROMITENTE VENDEDORA, de qualquer das garantias referidas nos subitens 8.2.3 e 8.2.4, não ensejará a aplicação de qualquer espécie de multa ou penalidade.

8.2.4.2 Qualquer das garantias referidas nos itens 8.2.3 e 8.2.4 deverão ter vigência até a data do registro na matrícula do imóvel da escritura pública de compra e venda referida no item 5.2. A vigência de qualquer das garantias será, contudo, automaticamente extinta caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA não apresente a escritura para registro no prazo de até 10 (dez) dias, contados da respectiva lavratura e encerramento.

8.2.4.3 As garantias prestadas através de fiança bancária ou seguro garantia poderão ser prestadas parcialmente, hipótese em que produzirão efeitos de liberação da exigibilidade das obrigações a estas vinculadas, nos exatos limites de cada garantia apresentada, atendidas as demais disposições previstas no presente instrumento.

8.3 Com exceção das obrigações das partes que tenham regramento próprio para a hipótese de inadimplemento, havendo descumprimento de obrigações, a parte inadimplente deverá ser notificada para que dê cumprimento à sua obrigação no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação, sob pena de operar-se a resolução contratual, aplicando-se o disposto nos subitens seguintes:

8.3.1 Na forma do disposto no art. 475 do Código Civil Brasileiro, alternativamente à resolução, a Parte inocente poderá preferir exigir o cumprimento integral do Contrato e ver-se indenizada pelas perdas e danos resultantes do inadimplemento da outra Parte.

8.3.2 Operando-se a extinção do presente Contrato, por qualquer das formas nele previstas, salvo se houver estipulação expressa em contrário, serão observadas as seguintes regras:



- a) Caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** tenha sido imitada na posse do Imóvel, deverá restituí-la imediatamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, sem outras formalidades, constituindo-se a **PROMITENTE VENDEDORA**, a partir de então, em exclusiva responsável pelo pagamento de todas as despesas, tributos, contas e encargos incidentes sobre o Imóvel, ficando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** automaticamente autorizada a adentrar no Imóvel, por meio de seus prepostos, para desmontar *stands* e retirar equipamentos, materiais ou quaisquer outros bens de sua propriedade ou de seus prepostos. Neste caso, os tributos, contas e demais despesas incidentes sobre o Imóvel durante o período em que esteve vigente o Contrato serão suportados pela parte que der causa à resolução contratual.
- b) Todas as quantias até então recebidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** (inclusive aquelas efetuadas a título das contribuições previstas no item 7.1.1 supra) deverão ser imediatamente restituídas à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** corrigidas monetariamente de acordo com a variação do IPCA, adotando-se como base para a correção a presente data, sob pena de incidência de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, além das demais cominações legais, abatendo-se, se for o caso, o valor da multa e demais encargos eventualmente devidos à **PROMITENTE VENDEDORA** conforme previstos no presente instrumento.
- c) A Parte que der causa à extinção contratual deverá pagar à outra a quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do presente negócio, a título de multa compensatória decorrente de seu inadimplemento.

8.4 As Partes renunciam expressamente a qualquer direito de arrependimento e pactuam que o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser rescindido, denunciado ou imotivadamente resolvido por qualquer das Partes, ressalvada a extinção por distrato ou as outras hipóteses de extinção contratual previstas neste instrumento.

9 VIA DE ACESSO IMÓVEL À VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO

9.1 Ajustam as Partes que farão, em conjunto, uma via de ligação entre o Imóvel e a via marginal da Avenida 29 de Março, a qual cortará a Colina Leste e a Colina Sul, de propriedade da INTERVENIENTE, cujos custos de obra serão rateados na proporção de 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**, observado o disposto nos subitens abaixo.

9.1.1 O traçado e o orçamento inicialmente previstos para a via de ligação serão aqueles constantes do ANEXO III, o qual segue assinado pelas partes, fazendo parte integrante e indissociável do presente instrumento, sendo ali estimado o custo global máximo ("Valor Limite") de R\$ 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais).



No prazo de 30 (trinta) dias, antes da contratação da execução das referidas obras, as partes atualizarão e revisarão o orçamento e o **Valor Limite**, segundo o mesmo traçado inicialmente previsto, devendo ser incluídos os custos relativos à contratação do seguro de obra adiante previsto, passando este último a ser considerado como definitivo, para os fins previstos nos itens subsequentes. Os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis não integrarão o **Valor Limite** e serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

- 9.1.2** Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo preempatório de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento, alterar o traçado e especificações inicialmente previstos, notificando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** sobre tal alteração, sendo imperativo, entretanto, que o traçado final da via projetada tenha, como pontos de partida e de chegada, aqueles identificados no croqui constante do ANEXO III. Mesmo com a alteração do traçado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, permanecerão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis, os quais não integrarão o **Valor Limite**. Os custos totais da via de ligação decorrentes das possíveis alterações realizadas no traçado da via de ligação que ultrapassarem o **Valor Limite**, revisado nos termos do subitem 9.1.1., serão suportados exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sem obrigação de antecipação por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.
- 9.1.3** Definido o traçado final, o Projeto e os estudos técnicos necessários e legalmente exigíveis para a construção da via serão providenciados e custeados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

- 9.2** Considerando o projeto e as especificações finais da via, antes da contratação de sua execução, as partes aprovarão conjuntamente o seu orçamento final para fins de execução. Em seguida, após aprovação conjunta, as Partes contratarão, em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por preço global, a (s) empresa (s) que será (ão) responsável (is) pela construção da via. As partes também contratarão, conjuntamente e em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o seguro de obra relativo à execução da via de ligação, devendo os respectivos custos estar incluídos no orçamento final aprovado pelas partes.
- 9.3** Até o **Valor Limite** (definido conforme item 9.1.1 supra), atualizado monetariamente pelo INCC – Índice Nacional do Custo da Construção Civil (Fundação Getúlio Vargas), todos os recursos necessários à execução das obras serão providos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** custear os eventuais acréscimos decorrentes da possível alteração do traçado inicialmente previsto. Ao final das obras, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o reembolso correspondente a 80% (oitenta por cento) do custo global incorrido (devidamente atualizado pelo IPCA), mediante dação de uma segunda porção de terras, também integrante da Colina



Leste, contígua ao Imóvel, com extensão correspondente ao total do reembolso a ser efetuado, cuja poligonal com respectiva localização e confrontações se encontram definidos no memorial descritivo constante do ANEXO IV, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento.

- 9.3.1** Eventuais valores que ultrapassem ao **Valor Limite**, os quais não tenham decorrido da alteração de traçado, serão custeados pelas partes nas mesmas proporções previstas no item 9.3, devendo ser antecipados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e posteriormente ressarcidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** em moeda corrente ou na forma ali prevista. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo indicado no item 9.3.5 abaixo, manifestar a sua opção entre fazer o ressarcimento aqui previsto em moeda ou em área.
- 9.3.2** Para fins de definição da medida exata da área a ser dada em pagamento, as Partes estabelecem o metro quadrado no valor de R\$ 237,00 (duzentos e trinta e sete reais), valor que será atualizado mensalmente com base na variação do IPCA.
- 9.3.3** Todas as despesas necessárias à transferência e registro da segunda porção de terras definida no item 9.2 supra, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.
- 9.3.4** As responsabilidades pelo pagamento dos impostos e demais despesas incidentes sobre a porção de terras definida no item 9.3 supra deverão obedecer às mesmas regras previstas no item 7.1 (não se aplicando aqui a exceção do item 7.1.1 supra), considerando-se como marco divisório de responsabilidades a data da efetiva imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da segunda área aqui estabelecida.
- 9.3.5** A escritura de dação em pagamento da porção de terras definida no item 9.3 supra, bem como a imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da mesma deverão ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de término das obras acima mencionadas, sob a pena de aplicação das mesmas penalidades previstas na cláusula 5ª do presente instrumento.
- 9.4** Todos os gastos havidos com a execução das obras que excederem ao **Valor Limite** em decorrência de eventual alteração do traçado da via de ligação, assim como os eventuais encargos de doação de áreas e demais contrapartidas eventualmente exigidas pela municipalidade e demais órgãos encarregados pelo licenciamento da via deverão ser suportados exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sem que nenhum reembolso seja devido a este título por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

Caberá à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** diligenciar a aprovação do projeto relacionado à via junto ao Município, arcando com as taxas públicas que venham



a ser cobradas para este fim, bem como promover as alterações do projeto e ao atendimento das exigências que forem determinadas pelo Município e demais órgãos encarregados do licenciamento, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sendo obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** e da **INTERVENIENTE** assinar todos os documentos necessários para tanto.

- 9.6** A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de assinatura do presente instrumento, apresentar autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução a via de ligação nos termos previstos no presente instrumento. O não atendimento ao aqui disposto facultará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a optar entre resilir o presente instrumento ou dar prosseguimento ao mesmo sem a execução da via, em qualquer hipótese, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.
- 9.7** A não aprovação do projeto da Via de Ligação pelo Município e demais órgãos competentes, se decorrente de motivo alheio à responsabilidade das partes, importará no prosseguimento do contrato, ainda que sem a execução da referida via, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.
- 9.8** Aquele que vir a dar causa ao atraso e ou à não construção da via acima especificada deverá arcar com o pagamento, em favor da parte prejudicada, da multa estipulada na alínea "c", do item 8.3 supra, reduzida à metade, além de indenizá-la pelos danos decorrentes, que, eventualmente, excedam aquele montante.

10 COMPLIANCE

- 10.1** Em complemento às cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se comprometem a ser totalmente éticas e *Compliance*, seguindo as diretrizes:

a) A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e os seus sócios, associados e colaboradores estão proibidos e não devem aceitar ou propor ou sugerir qualquer tipo de vantagem, pleito, valor, pagamento por indicação, ajuda financeira ou proposta ou participação em porcentagem, pagamento de taxa de urgência, gratificação, prêmio, comissão, doação, presente ou vantagem pessoal de qualquer espécie em troca de quaisquer tipos de facilidades para o exercício de suas atividades profissionais ou empresariais objeto ou não desse contrato, que possa implicar em qualquer tipo de envolvimento ou vantagem indevida, conflito de interesse, lavagem de dinheiro, fraude, corrupção, pagamento de facilitação sob pena de rescisão contratual, e demais providências legais;

b) a prestar obediência às leis, inclusive tributárias, trabalhistas, previdenciárias, ambientais, fiscais; às diretrizes e regulamentos aplicáveis, ao Contrato, evitando violações puníveis, bem como aplicação de danos acordados, multas e outras penalidades;



- c) preservar a imagem das mesmas, **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, comportando-se de maneira adequada e com urbanidade;
- d) agir com honestidade, lealdade, integridade, respeitando os princípios da boa-fé, evitando conflitos de interesse reais e aparentes, nos âmbitos pessoal e profissional;
- e) elaborar relatórios e registros precisos e verdadeiros e de acordo com os princípios de contabilidade apropriados;
- f) agir de forma responsável e de boa-fé, com o devido cuidado, competência, prudência e diligência, sem deturpar fatos ou permitir que seus próprios julgamentos e decisões sejam subordinados ou guiados por considerações diversas daquelas determinadas pelo presente contrato; e
- g) promover o comportamento ético de forma pró-ativa, como parceiro dessa relação contratual de forma responsável.

10.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, neste ato, por si, seus sócios, associados, empregados, gerentes, diretores, colaboradores a seu serviço, declaram que em todas as suas atividades relacionadas a este Contrato em nome da UTC, principalmente em interface com a prefeitura municipal de Salvador e seus representantes e agentes públicos, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* (15 U.S.C. §78-dd-1, et seq., conforme alterado), ao *UK Bribery Act 2010* (Lei Inglesa de 2010 contra Suborno), bem como a Lei Brasileira Anticorrupção nº. 12.846/2013, e pelo Decreto Lei 8.420/2015; e se comprometem a não realizar, combater e denunciar conflitos de interesses, lavagem de dinheiro, fraude, corrupção, pagamento de facilitação ou por indicação, cumprindo as normas contidas no Código de Conduta e Integridade de Fornecedores e parceiros da UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO e sua PROPRIETÁRIA UTC PARTICIPAÇÕES S.A.”

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

11.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a fazer esta compra e venda sempre firme, boa e valiosa, bem como responder pela evicção de direito, de acordo com a cláusula CONSTITUTI, por si, seus herdeiros e sucessores.

11.2 Qualquer tolerância de uma das Partes quanto à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do presente Contrato não implicará renúncia ao respectivo direito, nem representará novação, precedente invocável pela outra parte, ou alteração do Contrato, tratando-se de mera liberalidade da parte que assim proceder.

11.3 A exigência do cumprimento das obrigações decorrentes do presente Contrato, para todos os fins legais, será feita através de correspondência com protocolo de recebimento, a ser enviada à parte contrária nos endereços constantes do item 1



supra, sendo concedido o prazo de 15 (quinze) dias a contar do seu recebimento para que seja dado cumprimento aos seus termos.

11.3.1 Para os fins do aqui disposto, a **PROMITENTE VENDEDORA** nomeia e constitui, neste ato, Sr. **LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA**, acima qualificado, como seu representante, de forma que qualquer aviso ou notificação, a ele ou por ele entregue, isoladamente, será considerado regular e efetivamente cumprido para todos os efeitos legais.

11.3.2 Para os fins do aqui disposto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** nomeia e constitui, neste ato, o Sr. **RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE**, acima qualificado, como seu representante, de forma que qualquer aviso ou notificação a ele ou por ele entregue isoladamente será considerado regular e efetivamente cumprido para todos os efeitos legais.

11.4 As Partes poderão alterar o respectivo endereço, ou a pessoa de contato, sendo que, para tanto, deverão imediatamente comunicar o fato à outra, sob pena de reputarem-se válidas as comunicações efetuadas no endereço contido no preâmbulo deste instrumento.

11.5 Será facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, após outorgada a escritura de transferência definitiva dos Imóvel em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, realizar operação de cessão dos créditos decorrentes do presente instrumento em favor de terceiros, inclusive para fins de lastro ou garantia.

11.5.1 Na hipótese de efetiva cessão, total ou parcial, dos referidos créditos decorrentes da venda das ações, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá proceder à notificação prevista no art. 290 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se, ainda, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a anuir em todo e qualquer documento necessário para a efetivação da referida cessão, desde que não importe em qualquer sorte de alteração com relação às condições dispostas no presente instrumento.

11.5.2 Caso a cessão tratada na Cláusula acima venha a alterar os dados bancários e/ou a titularidades da conta corrente a ser indicada conforme Cláusula 4.2 acima para pagamento dos referidos recebíveis, a notificação que versar sobre este conteúdo deverá ser encaminhada pela **PROMITENTE VENDEDORA** à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento da próxima parcela devida.

11.6 Comparece, ao presente Contrato, a **INTERVENIENTE**, declarando e reconhecendo a sua obrigação de dar em hipoteca a área de sua propriedade (v. cláusula 8.2.3), tal como definido no subitem 8.2.2., e de destinação de parte de sua propriedade à construção da via de acesso, tal como definido no item 9, além do cumprimento do disposto no item 2.1.2 supra.

11.7 Sempre que notificada para tanto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá, no prazo de até 10 (de) dias, contados da data do recebimento, apresentar os comprovantes de pagamento das obrigações previstas no presente instrumento.



12 FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Contrato Particular de Permuta com Torna e Incorporação Imobiliária, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das duas testemunhas subscritas.

Salvador, Bahia, 29 de março de 2016.

PROMITENTE VENDEDORA:

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA
Presidente

JOÃO DE TEIVE e ARGOLLO
Vice-Presidente

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE
Diretor

OSVALDO MARTINS DE C. NETTO
Procurador

INTERVENIENTE:

PATRIMONIAL VOLGA LTDA.

FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA

CORRETORAS:

SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP

Ilan Szniter Glazer

EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP.

Antônio Ortiz Miozzo

Testemunhas:

Nome:
CPF:
Endereço:

Nome:
CPF:
Endereço:





(Essas assinaturas pertencem ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em 29 de março de 2016. **PROMITENTE VENDEDORA:** UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A; **PROMISSÁRIA COMPRADORA:** MRV Engenharia e Participações S/A; **INTERVENIENTE:** Patrimonial Volga Ltda. Imóvel: parte do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula n. 62122 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital.).



Handwritten signatures and initials.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

PROCURAÇÃO

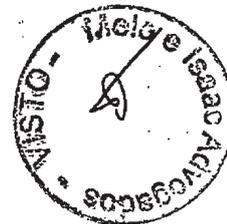
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, no 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seu Diretores **JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 764.362.338-49, e **LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 86624016, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 182.810.955-04, ambos residentes e domiciliados em Salvador/ BA e com escritório no endereço acima, proprietária do imóvel com área de 348.438,37 m² (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e oito, vírgula trinta e sete metros quadrados) de extensão, objeto da matrícula **62.122**, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital e cadastrado perante a Prefeitura Municipal sob o n. **477.140-0**, denominada Colina Leste, nomeia(m) como sua bastante procuradora a empresa **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.343.492/0001-20, com sede no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, com poderes específicos sobre o imóvel supra citado, para representá-la perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando a Prefeituras, concessionárias de serviços públicos, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à requisição de licenças e alvarás, visando a **aprovação de projeto arquitetônico** sobre parte da Colina Leste, limitada à área de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) descrita no Anexo II, rubricado pelas partes, vedada a constituição de qualquer ônus, gravame ou obrigação para a Outorgante ou relativo/sobre o restante da área da Colina Leste e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário para tais finalidades

Salvador, Bahia, 29 de março de 2016.

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA

JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066:12398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

ANEXO I - LEVANTAMENTO DA "COLINA LESTE"



Handwritten signatures and initials.

Handwritten initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

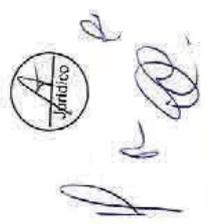
ANEXO II – LEVANTAMENTO DO IMÓVEL (PORÇÃO DE TERRAS, A SER DESMEMBRADA DA COLINA LESTE)



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and a smaller one below it.

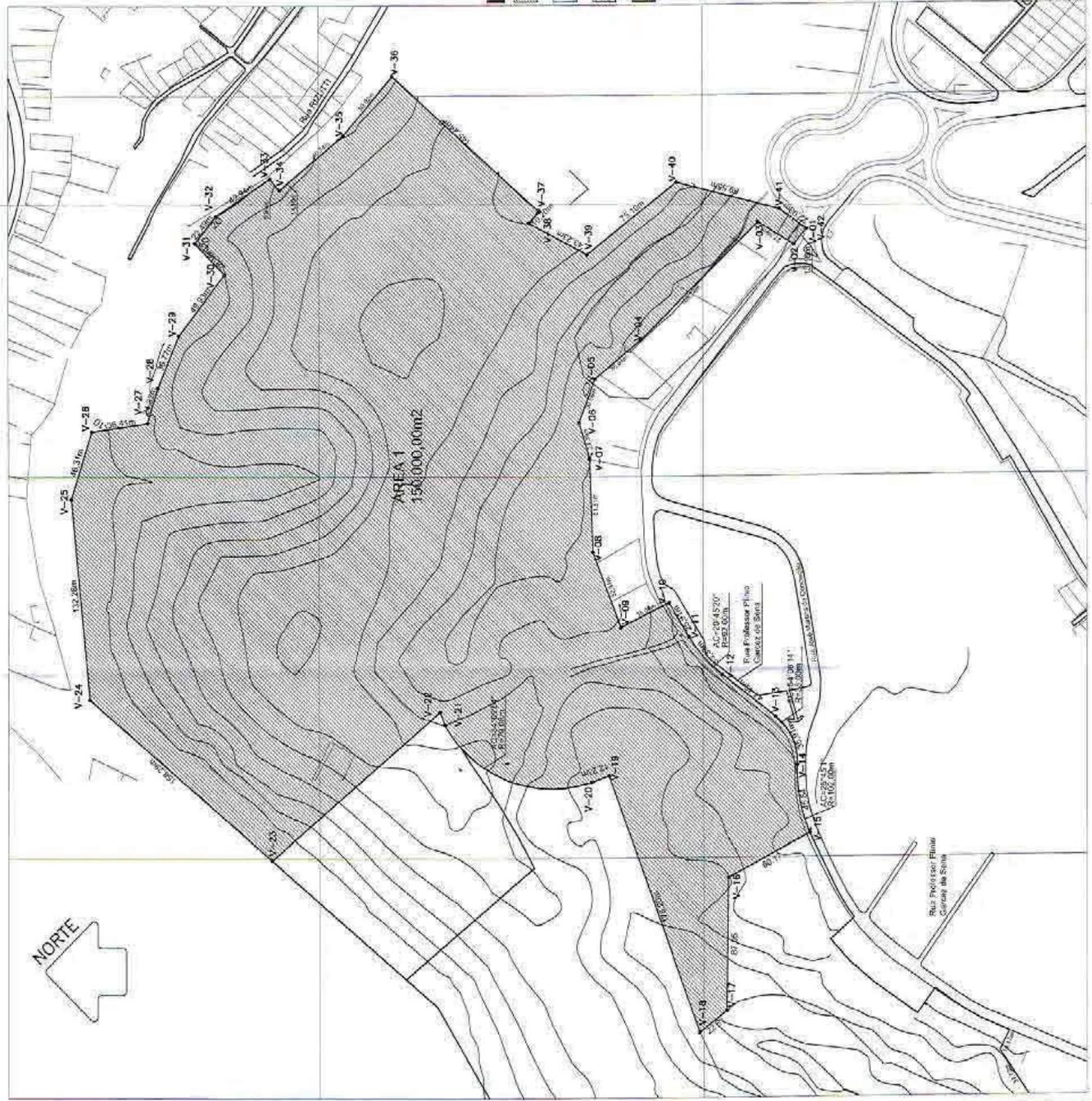
Handwritten initials.

ÁREA 1 150.000,00 m2		
VERTICE	E	N
V-01	66816,1400	602778,6014
V-02	56816,2100	602795,7698
V-03	54818,6414	597274,0817
V-04	54000,0192	602726,3639
V-05	54604,3874	602830,2477
V-06	54600,2118	602830,0854
V-07	54603,1876	602732,2114
V-08	56700,5006	602732,0950
V-09	56701,1154	602733,0850
V-10	55784,8051	602737,2471
V-11	54784,8009	602766,1018
V-12	54784,6558	602733,7142
V-13	54784,1232	602700,0133
V-14	54783,1255	601786,6595
V-15	54775,4133	601781,0900
V-16	54775,8673	601783,6011
V-17	54768,7596	601734,8384
V-18	54763,6459	601734,8384
V-19	54763,8455	601731,3203
V-20	54779,4444	601733,1337
V-21	54787,2222	601741,8455
V-22	54784,7338	601747,2664
V-23	54774,4554	601730,0884
V-24	54763,6699	601748,1170
V-25	54783,4179	601748,1170
V-26	54800,7644	601747,2664
V-27	54800,2024	601731,2166
V-28	54800,3722	601764,6336
V-29	54802,7434	601761,1036
V-30	54813,8791	601661,6011
V-31	54810,8273	601586,6486
V-32	54811,2400	601586,6426
V-33	54818,8791	601591,3309
V-34	54818,8920	601593,6370
V-35	54824,0350	601643,8188
V-36	54826,5786	601643,8188
V-37	54813,8145	601636,3519
V-38	54818,1101	601636,3519
V-39	54814,8887	601636,3519
V-40	54819,2011	601627,3442
V-41	54817,2044	601627,3442
V-42	54818,1406	601630,8303

Handwritten signature and stamp:


LEGENDA

-  ÁREA 1
-  ÁREA 2
-  ÁREA 3
-  ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS
-  ÁREA 4 / ÁREA 5 / ÁREA 6 / ÁREA 7
-  ÁREA 8



BT	100/20/06	CLASSIFICAÇÃO	C.ÁREAS/A
DD	600/20/06	ENCLAVAMENTO	C.ÁREAS/B
PLURISIG	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROJETO DE ARQUITETURA: **ÁREA 1**
 PATRIMÔNIO: **ÁREA 1**
 CARLOS CAMPELO - CAU 4559-4

CARLOS CAMPELO
 ARQUITETO
 RUA PROF. FLAMAR, 111 - JARDIM SÃO CARLOS, 13160-000, SÃO CARLOS, SP
 TEL: (35) 3333-2000 FAX: (35) 3333-2001
 E-MAIL: carlos@carloscampelo.com.br

DESEMPENHAMENTO
 DATA: 21/10/2015
 LOCAL: SÃO CARLOS, SP
 PROJETO LEGAL
 Nº 03
 Nº LIC. DES. PL. 001, R00
 Nº 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45E42C.

ANEXO III – ORÇAMENTO E TRACADO DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Handwritten signatures and initials.

Handwritten mark or signature.

ORÇAMENTO VIA DE LIGAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Total Urbamais
1	TERRAPLENAGEM				
1.1	Desmatamento e Limpeza Vegetal com Bota-Fora	m ²	48.270,04	R\$ 1,00	R\$ 48.270,04
1.2	Corte de Terra 1a. Categoria	m ³	61.680,66	R\$ 5,50	R\$ 339.243,63
1.3	Espalhamento E Aterro Compactado Proctor 95%	m ³	40.859,69	R\$ 4,80	R\$ 196.126,51
1.4	Bota-Fora	m ³	26.026,21	R\$ 5,00	R\$ 130.131,06
	Sub-Total				R\$ 713.771,24
2	REDE DE DRENAGEM PLUVIAL				
2.1	Escavação de valas	m ³	2.179,80	R\$ 15,48	R\$ 33.744,71
2.2	Tubo ADS - 800 mm	barra 6 m	260,00	R\$ 1.200,00	R\$ 312.000,00
2.3	Serviço de execução de rede de drenagem	m ³	1.557,00	R\$ 100,00	R\$ 155.700,00
2.4	Poços de Visita (Mat+MO)	vb	16,00	R\$ 1.900,00	R\$ 30.400,00
2.5	Bocas de Lobo com Grelha em Ferro Fundido	vb	32,00	R\$ 1.500,00	R\$ 48.000,00
2.6	Areia para Lastro	m ³	622,80	R\$ 38,90	R\$ 24.226,92
2.7	Bota-Fora Material excedente	m ³	1.864,92	R\$ 5,00	R\$ 9.324,60
	Sub-Total				R\$ 613.396,23
3	PAVIMENTAÇÃO				
3.1	Compactação sub-leito	m ²	18.865,18	R\$ 2,10	R\$ 39.616,88
3.2	Base em Brita Graduada com Espalhamento e Compactação	m ³	2.829,78	R\$ 65,00	R\$ 183.935,51
3.3	Sub-Base em Matação com Espalhamento e Compactação	barra 6 m	3.773,04	R\$ 60,00	R\$ 226.382,16
3.4	Assentamento de Meio-Fio (Material + MO)	m	3.114,00	R\$ 32,00	R\$ 99.648,00
3.5	Acerto Manual terreno para Passeio	m ²	3.736,80	R\$ 7,50	R\$ 28.026,00
3.6	Concreto para Passeios e=7,0 cm	m ³	261,58	R\$ 150,00	R\$ 39.236,40
3.7	Execução de Piso - Passeios	m ²	3.736,80	R\$ 16,00	R\$ 59.788,80
3.8	Imprimação	m ²	18.865,18	R\$ 4,50	R\$ 84.893,31
3.9	Pavimentação Asfáltica - Mat + Equipamentos + MO	m ²	18.865,18	R\$ 69,50	R\$ 1.311.205,47
3.10	Sinalização Viária	vb	1,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00
	Sub-Total				R\$ 2.272.732,52
4	PAISAGISMO				
4.1	Paisagismo Canteiro Central + Passeios	vb	350.000,00	R\$ 1,00	R\$ 350.000,00
	Sub-Total				R\$ 350.000,00
5	ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
5.1	Postes 2 pétalas com Luminárias e lampadas	peça	31,00	R\$ 2.100,00	R\$ 65.100,00
5.2	Mão de obra Execução de Rede Elétrica com Cabeamento	vb	1,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
	Sub-Total				R\$ 215.100,00
TOTAL GERAL PARA A VIA DE LIGAÇÃO					R\$ 4.165.000,00



**ANEXO IV – DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM PAGAMENTO POR FORÇA DO DISPOSTO
NO ITEM 9.3, DO CONTRATO**



Handwritten signatures and initials in the bottom right area of the page.

Handwritten signature or mark at the bottom center.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

ÁREA 3		3.000,00 m ²	
VÉRTICE	E	N	
V-01	567748,4504	857250,8654	
V-02	567870,80	857244,55	
V-03	567748,83	857238,43	
V-04	567860,32	857231,75	
V-05	567881,37	857162,31	
V-06	567837,7722	857111,8156	
V-07	567847,238	857217,364	



- LEGENDA**
-  ÁREA 1
 -  ÁREA 2
 -  ÁREA 3
 -  ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS
 - ÁREA 4 / ÁREA 5 / ÁREA 6 / ÁREA 7
 - ÁREA 8

Handwritten initials and a circular stamp with the word "Jurídico" inside.

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO
01	11/02/2016	ACRESCIMO ÁREA 3	CLARISSA M.
00	06/01/2016	EMISSÃO INICIAL	CLARISSA M.

PROFESSOR: PATRIMONIAL VOLGA LTDA. PROJETO: CAU 4559-4. ARQUITETO: CARLOS CAMPELO - CAU 4559-4. RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CARLOS CAMPELO
ARQUITETOS ASSOCIADOS
RUA JOSÉ MAURÍCIO DA CONCEIÇÃO, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SÃO PAULO - SP
ACESSO: AV. JACQUES BRUNO, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SÃO PAULO - SP
TELEFAX: (51) 33847021 / 33811716
E-MAIL: www.carloscampeplo.com.br

TIPO: DESMEMBRAMENTO
CONTEÚDO: ÁREA 3
ESTADO DO PROJETO: PROJETO LEGAL
ARQUIVO: 05_UTC_DES_FL_A03_R00
PRONÓIA: 05
DATA: 21/12/2015
FOLHA: 02/2000

03
ÁREA 1
ESCALA: 1:2000



4



 Engenheiro

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO



PROPRIETÁRIO
 UTC_DESENVOLVIMENTO_IMOBILIÁRIO_S.A._PATRIMONIAL_VOLGA_LTD.A



MRV
 Engenharia

TIPO DE DESMEMBRAMENTO
 CONTÊIDOR
DESMEMBRAMENTO
 EMBASAMENTO PROJETO LEGAL

EMPRESA
 MOSSURUNGA, SALVADOR - BA

Nº 03

DATA 24.03.2016

ESCALA

**ANEXO V.A – DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM GARANTIA POR FORÇA DO DISPOSTO NO
ITEM 8.2.3, I DO CONTRATO**



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

**ANEXO V.B – DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM GARANTIA POR FORÇA DO DISPOSTO NO
ITEM 8.2.3, II, DO CONTRATO**



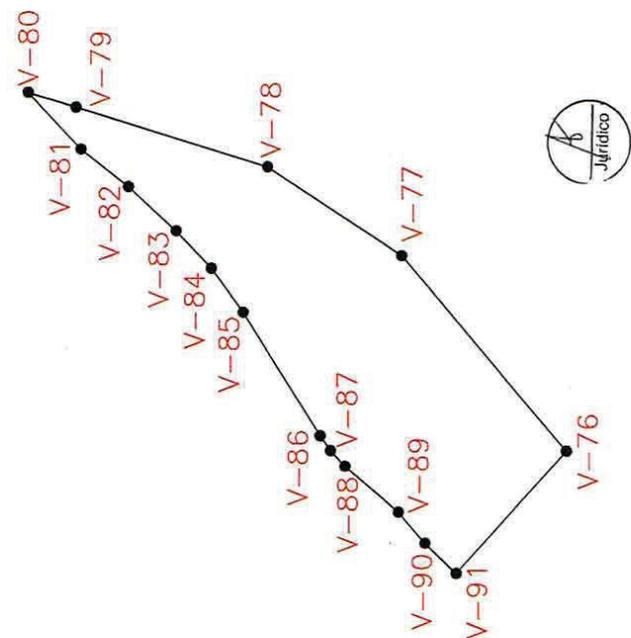
[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF42C.

GARANTIA HIPOTECÁRIA - COSTA LESTE
28.000,00 m²

VERTECE	E	N
V-76	500067,73	8071187,09
V-77	500026,12	8071731,37
V-78	500020,73	8071706,53
V-79	500033,34	8071709,15
V-80	500026,48	8071803,99
V-81	500014,45	8071706,09
V-82	500018,54	8071706,31
V-83	500022,25	8071706,50
V-84	500026,46	8071707,64
V-85	500030,19	8071744,53
V-86	500045,17	8071747,28
V-87	500051,38	8071746,17
V-88	500057,75	8071742,87
V-89	500065,15	8071731,05
V-90	500061,47	8071728,45
V-91	500050,03	8071718,83



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROPRIETÁRIO
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA

MRV Engenharia
ÁREA UTC

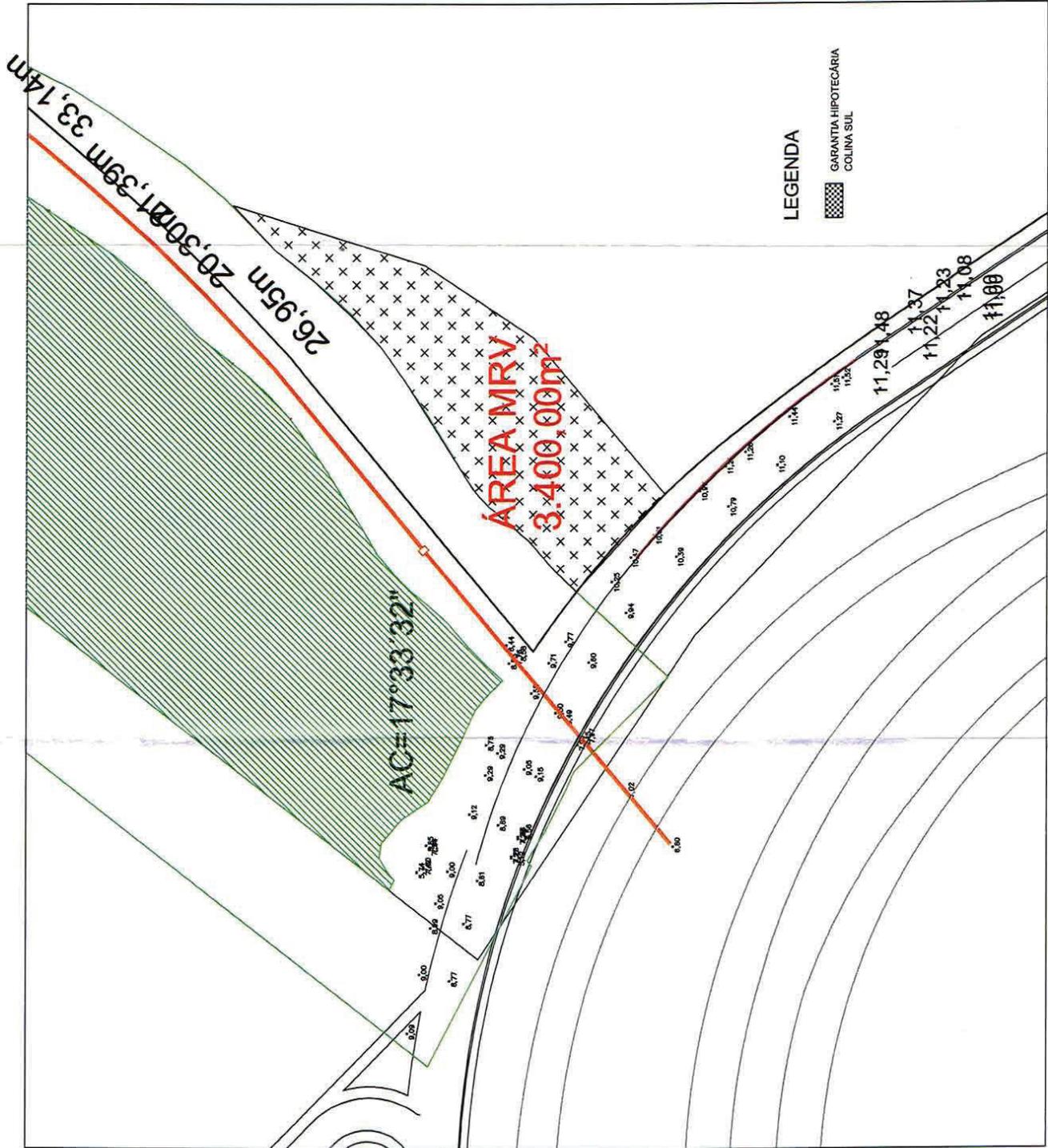
TPO DESMEMBRAMENTO
CONTÉUDO
DESMEMBRAMENTO
PROF. LEGAL

ENGENHEIRO
INGENHEIRO, SALVADOR - BA

PRONÓIA
01

DATA
24.03.2016

ESCALA



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

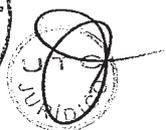
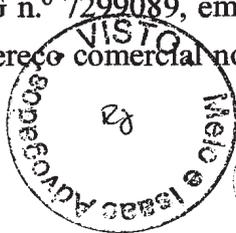
As Partes,

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.º 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, CEP 40.295-130, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seus Diretores: JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, e LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 86624016, emitida pela SSP/BA, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 182.810.995-04, ambos com endereço comercial no mesmo local acima especificado, adiante denominada “**UTC DI**”; e

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 10905831 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 063.586.106-27; e RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 8.675.449 SSP/MG SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 048.134.826-35, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG e com escritório no endereço acima; adiante denominada “**MRV**”;

Com a intervenção de

PATRIMONIAL VOLGA LTDA., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, CEP n. 41.940-660, inscrita no CNPJ/MF sob no 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu Diretor FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7299089, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 037.741.397-68, , com endereço comercial no município de São Paulo, Estado de São



Handwritten signatures and initials of the parties and the court official.

Paulo, Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, n.º 384, Chácara Santo Antônio, CEP 04.726-170, doravante denominada “VOLGA”;

Considerando que:

(i) Foi celebrado em 29 de março de 2016, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (o “Contrato”), através do qual, com a anuência da VOLGA, a UTC prometeu vender à MRV, “... a porção de terras, medindo 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), a ser desmembrada do imóvel acima descrito, constituída por parte da **Colina Leste...**”, sendo a **Colina Leste** objeto da matrícula **62.122** (“**Matrícula**”), do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital (“**2º Ofício**”);

(ii) as Partes renegociaram algumas das condições da contratação, inclusive o objeto do Contrato, e desejam registrar seus novos entendimentos;

Resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Alteração de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (o “Instrumento de Alteração”), como segue:

1. As Alterações

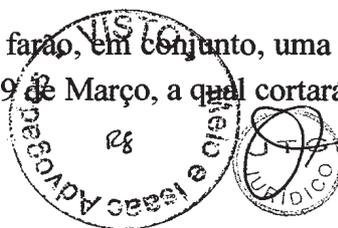
1.1. As partes informam que o número de inscrição imobiliária municipal da **Colina Leste** descrita no item 2.1, do Contrato, em verdade, é 489.415-4.

1.2. As Partes definiram um novo objeto para a compra e venda, passando a ser uma área com 165.000 m² (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados), cujas dimensões e limites passam a ser aqueles descritos no levantamento constante do NOVO ANEXO II, que segue assinado pelas partes, o qual, com a alteração do Contrato, substitui o anterior originalmente ajustado. Em face da presente alteração, o item 2.1.1. do Contrato passa a ter a seguinte redação:

“**2.1.1.** As partes definem a porção de terras, medindo 165.000,00m² (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados), a ser desmembrada do imóvel acima descrito, constituída por parte da **Colina Leste**, cujas dimensões e limites se encontram descritas no levantamento constante do NOVO ANEXO II, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento, passando a referida porção a ser o objeto deste Contrato e doravante denominada, para todos os efeitos de “**Imóvel**”.

1.3. As Partes resolvem alterar a Cláusula 9, do CONTRATO, a qual passa a ter a seguinte redação:

“**9.1.** Ajustam as Partes que farão, em conjunto, uma via de ligação entre o **Imóvel** e a via marginal da Avenida 29 de Março, a qual cortará a **Colina Leste** e a Colina Sul,



Handwritten signatures and initials of the parties involved in the document.

de propriedade da **INTERVENIENTE**, cujos custos de obra efetivamente incorridos até o montante de **R\$ 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais)**, atualizado pelo IPCA (“**Valor Base**”), a partir da data de assinatura do presente instrumento, serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**; e, o que exceder, se houver, será rateado nas proporções abaixo definidas, observadas as demais disposições do presente instrumento:

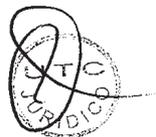
I - Em qualquer hipótese, a diferença entre o **Valor Base** e o Valor Limite definido no item 9.1.1: 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**;

II – O montante que superar o Valor Limite definido no item 9.1.1, desde que não decorrente da hipótese prevista no item 9.1.2: 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**; e

III - O montante que superar o Valor Limite definido no item 9.1.1, desde que em razão do quanto previsto no item 9.1.2: 100% (cem por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.1.1. O traçado e o orçamento inicialmente previstos para a via de ligação serão aqueles constantes do ANEXO III, o qual segue assinado pelas partes, fazendo parte integrante e indissociável do presente instrumento, sendo ali estimado o custo global máximo de **R\$ 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais)**. No prazo de 30 (trinta) dias, antes da contratação da execução das referidas obras, as partes atualizarão e revisarão o orçamento e o custo global, segundo o mesmo traçado inicialmente previsto, devendo ser incluídos os custos relativos à contratação do seguro de obra adiante previsto, passando o montante encontrado em conjunto entre as Partes a ser considerado como definitivo, para os fins previstos no presente instrumento (“**Valor Limite**”). Os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem como aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis não integrarão o **Valor Limite** e serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.1.2. Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo peremptório de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento, alterar o traçado e especificações inicialmente previstos, notificando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** sobre tal alteração, sendo imperativo, entretanto, que o traçado final da via projetada tenha, como pontos de partida e de chegada, aqueles identificados no croqui constante do ANEXO III. Mesmo com a alteração do traçado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, permanecerão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis, os quais não integrarão o **Valor Limite**.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9.1.3. Definido o traçado final, o Projeto e os estudos técnicos necessários e legalmente exigíveis para a construção da via serão providenciados e custeados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.2. Considerando o projeto e as especificações finais da via, antes da contratação de sua execução, as partes aprovarão conjuntamente o seu orçamento final para fins de execução. Em seguida, após aprovação conjunta, as Partes contratarão, em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por preço global, a (s) empresa (s) que será (ão) responsável (is) pela construção da via. As partes também contratarão, conjuntamente e em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o seguro de obra relativo à execução da via de ligação, devendo os respectivos custos estar incluídos no orçamento final aprovado pelas partes.

9.3. Todos os recursos necessários à execução das obras serão providos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** reembolsar a parte que lhe couber destes valores, conforme item 9.1., na forma prevista nos itens subsequentes.

9.3.1. Todos os custos a serem reembolsados pela **PROMITENTE VENDEDORA** serão atualizados monetariamente, pela variação do CDI, a ser apurada a partir da data de cada respectivo desembolso e até o seu efetivo ressarcimento pela **PROMITENTE VENDEDORA** à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.3.2. Os reembolsos devidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** se darão por sua exclusiva opção, mediante:

I – a dação de uma porção de terras, também integrante da Colina Leste, contígua ao Imóvel, com extensão correspondente ao total do reembolso a ser efetuado, cuja poligonal com respectiva localização e confrontações se encontram definidos no memorial descritivo constante no NOVO ANEXO IV, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento; ou

II – a compensação com os valores das parcelas vincendas do preço previstas no item 4.1, “b”, do presente instrumento, nas datas de seus respectivos vencimentos, devendo a compensação operar-se integralmente, na primeira parcela ali prevista e, se insuficiente o valor da referida parcela, o saldo será compensado na parcela subsequente e assim sucessivamente.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'R' and 'S'.



9.3.2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo 90 (noventa) dias, contados da celebração do contrato com a construtora responsável pelas obras da via de ligação, manifestar a sua opção entre fazer reembolso na forma do inciso I ou II, do item 9.3.2. Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** não exerça tempestivamente a opção, o reembolso deverá ser realizado na forma prevista no inciso II, do item 9.3.2. Em qualquer hipótese, a efetivação do reembolso deverá se dar de modo integral por uma das 2 (duas) formas ali previstas, não sendo possível o reembolso parcial através do meio previsto no inciso I, do item 9.3.2, salvo concordância expressa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.3.2.2. Para fins de definição da medida exata da área a ser dada em pagamento na hipótese do inciso II, do item 9.3.2, as Partes estabelecem o metro quadrado no valor de R\$ 237,00 (duzentos e trinta e sete reais), valor que será atualizado mensalmente com base na variação do IPCA, a partir da assinatura deste Contrato.

9.3.2.3. Todas as despesas necessárias à transferência e registro da porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2 supra, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, ficando, todavia, as providências e despesas relacionadas ao desmembramento da referida porção a cargo exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3.2.4. As responsabilidades pelo pagamento dos impostos e demais despesas incidentes sobre a porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2. supra deverão obedecer às mesmas regras previstas no item 7.1 (não se aplicando aqui a exceção do item 7.1.1 supra), considerando-se como marco divisório de responsabilidades a data da efetiva imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da segunda área aqui estabelecida.

9.3.2.5. A escritura de dação em pagamento da porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2 supra, bem como a imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da mesma deverão ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de término das obras acima mencionadas, sob a pena de aplicação das mesmas penalidades previstas na cláusula 5ª do presente instrumento.

9.3.2.6., Na hipótese prevista no item 9.3.2, II, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, à sua escolha, antecipar, total ou parcialmente os



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.