

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



PROMITENTE VENDEDOR: ORACI JOSÉ MARTINS, brasileiro, agricultor, divorciado, portador do RG n. 893.961 SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 178.662.869-49, residentes e domiciliados na Rua Jovito Anacleto, nº 1.021, bairro São João, na cidade de Itajaí/SC, CEP: 88310-101, telefone: (47) 99987-0916, doravante denominado de **PROMITENTE VENDEDOR**;

PROMISSÁRIO COMPRADOR: ABELARDO BENIGNO E COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ nº 13.248.384/0001-08, com sede na Av. Nereu Ramos, nº 544, sala 01, Centro, na cidade de Itapema – SC, CEP: 88.220-000, neste ato devidamente representada pelo seu administrador Thiago Cabral Costa, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 086.168.329-39 e portador do RG de nº 4.238.843 SSP/SC e/ou por Abelardo Rafael Benigno, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 039.832.309-70 e RG de nº 4.195.116 SSP/SC, doravante denominada simplesmente de **PROMISSÁRIO COMPRADOR**;

Pelo presente Instrumento particular, as Partes ajustam o presente Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com observância das normas dispostas nos artigos 481 e seguintes, do Código Civil, regido pelas Cláusulas e condições seguintes:

1. DO OBJETO

1.1. É objeto do presente Instrumento, a promessa de compra, por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, e a promessa de venda, por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, do seguinte bem imóvel:

a) **UM TERRENO**, sem benfeitorias, situado no bairro Cabras, zona rural, com área total de 276.529,28m² (duzentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e nove metros e vinte e oito centímetros quadrados), com 174,69m de frente para a BR 101, lateral norte com 2.240,93m, lateral sul com 2.367,90m e fundos para o Rio Lagoa dos Patos com 120,00m, conforme Levantamento Topográfico realizado pelo Técnico Agrimensor José Carlos Bertemes (CREA / SC n. 053899-8), registrado na matrícula sob o nº 3.481 do Ofício de Registro Civil, Títulos e documentos e Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes.

1.1.1. Consta na matrícula do imóvel acima qualificado que o mesmo possui área total de 167.092,20m² (cento e sessenta e sete mil e noventa e dois metros e vinte centímetros quadrados), contudo, *in loco*, o imóvel possui 276.529,28m² (duzentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e nove metros e vinte e oito centímetros quadrados), conforme Levantamento Topográfico supracitado.

1.1.2. A diferença de área identificada será regularizada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** por meio de Retificação de Área ou Usucapião, em caráter administrativo ou judicial. Independente do meio de regularização a ser adotado, o **PROMITENTE VENDEDOR** compromete-se, especialmente em caso de Usucapião, a auxiliar o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na obtenção de provas para a comprovação do tempo de posse através de documentos e testemunhas, bem como quanto a coleta da assinatura de confrontantes, contribuindo em tudo que for necessário a conclusão do processo de regularização.

1.2. Declara o **PROMITENTE VENDEDOR** que é legítimo e exclusivo proprietário do imóvel descrito nesta Cláusula, bem como declara que o mesmo se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal, judicial ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestro, ações reipersecutórias, IPTU/ITR e demais tributos incidentes sobre o referido imóvel.

1.3. O **PROMITENTE VENDEDOR** declara que não existe qualquer acessão ou benfeitoria no imóvel ou, se houver que não tem interesse em mantê-la. Fica o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** autorizado, sob seus ônus e responsabilidade,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



a demolir e jogar como entulho qualquer benfeitoria e acessão que encontre, sem que tenha que indenizar o **PROMITENTE VENDEDOR**.

1.4. Declaram ainda o **PROMITENTE VENDEDOR** que não há sobre o imóvel em questão autuações ou procedimentos administrativos em trâmite em qualquer órgão ambiental, Estado ou União Federal, em função de remoção (corte, queima, derrubadas ou transplante) de conteúdo arbóreo do local, responsabilizando-se, ainda, por quaisquer multas, débitos ou compensações desta natureza incidentes sobre o imóvel, cujo fato gerador tenha ocorrido até a data da efetiva transmissão da sua posse.

2. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Pactuam as Partes que o valor do presente negócio perfaz o montante de **R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)**, que serão pagos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao **PROMITENTE VENDEDOR**, da seguinte forma:

- a) **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**, a serem pagos em moeda corrente nacional, no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data da assinatura do presente Instrumento, mediante depósito/transferência bancária para a conta indicada no Item 2.3 abaixo;
- b) **R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)**, a serem pagos em moeda corrente nacional, em 03 (três) parcelas de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) cada, tendo a primeira parcela vencimento em 20/05/2021, a segunda parcela vencimento em 20/12/2021 e a terceira/última parcela vencimento em 20/05/2022, mediante depósito/transferência bancária para a conta indicada no Item 2.3 abaixo;
- c) **R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)**, a serem pagos em moeda corrente nacional, em 20 (vinte) parcelas de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada, tendo a primeira parcela vencimento 30 (trinta) dias após o pagamento da parcela descrita na alínea "a" acima e as demais a cada 30 (trinta) dias, mediante depósito/transferência bancária para a conta indicada no Item 2.3 abaixo;
- d) **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, a serem pagos mediante a entrega de **01 (um) APARTAMENTO (APARTAMENTO N. 1005)**, localizado na Torre 1, do "Edifício Reserva do Perequê", em fase de construção, com **01 (uma) suíte**, contendo área privativa aproximada de 50,92m² (cinquenta metros e noventa e dois centímetros), **01 (uma) VAGA DE GARAGEM**, para guarda de **01 (um) veículo** de porte médio por vaga, com área privativa aproximada de 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), localizados na Av. Colombo Machado Salles, s/nº, Bairro Alto Perequê, na cidade de Porto Belo/SC, CEP 88210-000, registrado sob a matrícula imobiliária de nº 20.869 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC. Atribui-se ao Apartamento que será entregue o valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais);
- e) **R\$ 1.520.000,00 (um milhão quinhentos e vinte mil reais)**, a serem pagos mediante a entrega de **02 (dois) APARTAMENTOS (APARTAMENTO N. 801 e 1201)**, localizados na Torre 1, do "Edifício Reserva do Perequê", em fase de construção, com **03 (três) suítes**, contendo área privativa aproximada de 105,23m² (cento e cinco metros e vinte e três centímetros quadrados), **01 (uma) VAGA DE GARAGEM DUPLA**, para guarda de **02 (dois) veículo** de porte médio por vaga, com área privativa aproximada de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) cada Apartamento, localizados na Av. Colombo Machado Salles, s/nº, Bairro Alto Perequê, na cidade de Porto Belo/SC, CEP 88210-000, registrado sob a matrícula imobiliária de nº 20.869 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC. Atribui-se a cada Apartamento que será entregue o valor de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais);

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



- f) **R\$ 3.120.000,00 (três milhões cento e vinte mil reais)**, a serem pagos mediante a entrega de **02 (dois) APARTAMENTOS (APARTAMENTOS N. 1303 E 1403)**, localizados na Torre 1, e **04 (quatro) APARTAMENTOS (APARTAMENTOS N. 902, 903, 1002 e 1303)**, localizados na Torre 2, todos situados no "Edifício Reserva do Perequê", em fase de construção, **com 02 (duas) suítes**, contendo área privativa aproximada de 71,41m² (setenta e um metros e quarenta e um centímetros quadrados), 01 (uma) VAGA DE GARAGEM, para guarda de 01 (um) veículo de porte médio por vaga, com área privativa aproximada de 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados) cada Apartamento, localizados na Av. Colombo Machado Salles, s/nº, Bairro Alto Perequê, na cidade de Porto Belo/SC, CEP 88210-000, registrado sob a matrícula imobiliária de nº 20.869 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC. Atribui-se a cada Apartamento que será entregue o valor de R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais);

2.2. Ajustam as Partes que as parcelas constantes nos itens "b" e "c" acima descritos, sofrerão correção monetária conforme variação da caderneta de poupança, desde a data da assinatura do presente instrumento até a data de seu respectivo vencimento ou efetivo pagamento.

2.3. Os valores acima serão pagos mediante depósito/transferência bancária para a seguinte conta: Banco do Brasil, agência: 2982-3, conta corrente: 6434-3, de titularidade do **PROMITENTE VENDEDOR**, servindo o comprovante da operação como Recibo de Pagamento desde que haja a compensação do referido valor depositado/transferido na conta do beneficiário.

2.4. As Partes ajustam que, pago a integralidade do valor ora firmado, o **PROMITENTE VENDEDOR** emitirá o Termo de Quitação Geral, habilitando a transmissão de Propriedade.

2.5. Vencida e não paga qualquer das parcelas ajustadas nesta Cláusula, estará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** incorridos em mora automaticamente, incidindo-se sobre a parcela inadimplente 1% (um por cento) de juros ao mês até o efetivo pagamento.

2.5.1. O pagamento do valor nominal da parcela não eximirá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dos encargos moratórios, que continuarão a incidir até sua efetiva quitação.

2.6. No que se diz aos imóveis citados na alínea "d", "e" e "f" do Item 2.1, fica estabelecido o que segue:

a) O empreendimento denominado "Edifício Reserva do Perequê" encontra-se em fase de aprovação e construção pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, com prazo de entrega da Torre 01 prevista para dezembro de 2025 e da Torre 02 prevista para dezembro de 2026. Admite-se uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias no prazo previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o art. 393 do Código Civil, entendendo-se como tal, exemplificada, mas não exclusivamente: greves parciais ou gerais, falta ou racionamento de água, suspensão ou falta de transportes, energia elétrica ou combustível, guerras, revoluções, chuvas prolongadas que impeçam e/ou dificultem etapas importantes da obra; quaisquer outras calamidades que impeçam ou reduzam o andamento da obra, falta de materiais na praça, mão de obra especializada; eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**; demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; demora na concessão do habite-se e outras autorizações legais, por motivos que não dependem do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

b) O **PROMITENTE VENDEDOR** ingressará na posse dos imóveis ora negociados quando da entrega do empreendimento no prazo acima estabelecido.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



- c) Recebendo às chaves das unidades que serão edificadas, o **PROMITENTE VENDEDOR** ou seu representante devidamente autorizado por procuração, deverão proceder à respectiva vistoria e apresentar suas eventuais reclamações num prazo máximo de 30 (trinta) dias, em relação aos defeitos aparentes, em termo próprio firmado pelas partes.
- d) O **PROMITENTE VENDEDOR** poderá solicitar autorização do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** quando quiserem visitar a obra em dia e horário comercial, devem evitar atrasos, prejuízos na produtividade dos empregados ou mesmo qualquer acidente quando da visitação.
- e) O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** entregará as unidades comprometidas no prazo estabelecido no presente contrato e de acordo com as especificações constantes do projeto e no memorial descritivo.
- f) O nome do empreendimento "Edifício Reserva do Perequê" poderá ser alterado a critério exclusivo do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.
- g) A construção dos empreendimentos será executada na conformidade e obedecendo ao que consta do projeto aprovado pelos órgãos administrativos, memorial descritivo e especificações que instruirão o processo de incorporação a ser depositado no competente Registro Imobiliário. Fica, todavia, permitida o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** as alterações exigidas pelo encaminhamento dos detalhes do projeto de construção e pelos poderes públicos, ou ainda justificados por necessidades técnicas e para maior comodidade de uso ou causas supervenientes, ou pela falta ou escassez na praça de materiais inicialmente previstos, sem que isso implique em redução da área ou na modificação do padrão de qualidade dos empreendimentos (edifício/unidades condominiais/lotes), objeto deste ajuste.
- h) Deverão se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer ônus real, pessoal, fiscal, judicial ou extrajudicial, dívidas, arrestos ou sequestro, ações reipersecutórias, IPTU e demais tributos incidentes sobre os referidos imóveis.
- i) A Escritura Pública será outorgada no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da regularização documental do empreendimento no competente Ofício de Registro de Imóveis.

3. DA POSSE E TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE

3.1. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitido na posse do imóvel descrito no Item 1.1. acima, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente Instrumento, sendo que correrão por conta deste todas as taxas, impostos, contribuição de melhoria, foros e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre tal imóvel em data posterior à imissão na posse, mesmo que cobradas e/ou lançadas em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** ou terceiros. Todo e qualquer encargo com fato gerador originado em data anterior a imissão na posse será de responsabilidade do **PROMITENTE VENDEDOR**.

3.1.1. Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** necessite antecipar a emissão na posse do imóvel, este deverá comunicar previamente o **PROMITENTE VENDEDOR**, no prazo de 30 (trinta) dias, para a desocupação do referido imóvel.

3.2. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** diligenciará, assumirá e quitará todos os atos e encargos que se façam necessários a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda como: taxas, emolumentos cartoriais, ITBI, dentre outras

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



despesas fiscais ou extrafiscais, o que ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias contados da emissão do Termo de Quitação Geral referenciado no Item 2.3, devendo o **PROMITENTE VENDEDOR** prestar auxílio e comparecer sempre que chamada, principalmente para prestar assinatura.

3.2.1. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá solicitar, a qualquer momento, que seja lavrada Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva relativo ao imóvel descrito no Item 1.1. deste Instrumento, assumindo todos os custos previstos no *caput*. Neste caso, deverá constar na referida Escritura Pública o valor pago pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** até aquele momento e o saldo remanescente da dívida.

3.2.2. Havendo a intenção do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em proceder ao registro de incorporação imobiliária sobre imóveis descritos no Item 1.1. deste Instrumento, o **PROMITENTE VENDEDOR** deverá conceder Termo de Anuência para baixa da Cláusula Resolutiva gravada em suas respectivas matrículas imobiliárias, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da solicitação. Para tanto, dentro do prazo de 30 (trinta) dias mencionado, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá alienar em favor do **PROMITENTE VENDEDOR**, em **GARANTIA REAL** ao débito remanescente atualizado, um ou mais imóveis, avaliados pelo valor médio de mercado.

4. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

4.1. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá ceder e transferir os direitos que lhe decorrem do presente Instrumento, desde que haja a expressa anuência do **PROMITENTE VENDEDOR** e depois de emitido o Termo de Quitação Geral.

4.1.1. No mesmo sentido, serão tidos como nulos todos e quaisquer instrumentos formalizados sem a observância das disposições desta Cláusula.

4.2. No que se diz aos imóveis citados na alínea "d", "e" e "f" do Item 2.1, fica ajustado que poderão o **PROMITENTE VENDEDOR** ceder os direitos destes a qualquer tempo, dispensada a anuência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, sendo permitida, inclusive, a recompra.

5. DA RESCISÃO

5.1. O vencimento e não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas implicará, após interpelação judicial ou extrajudicial, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias para cumprimento, na resolução do presente negócio, conforme dispõe o Art. 475 do Código Civil.

5.2. Ocorrendo a rescisão deste negócio, serão devolvidos ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** as importâncias que tiver pago, devidamente atualizadas, nas mesmas condições de pagamento estabelecidas para a compra, após ser abatido o percentual de 10% (dez por cento) sobre a quantia paga ao **PROMITENTE VENDEDOR** devidamente atualizada, a título de pena convencional. Ainda, serão descontados os encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas; despesas e custos administrativos, judiciais e honorários advocatícios, que se tenham tornado necessários ao recebimento, não sendo para isto necessário qualquer medida judicial.

6. DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

6.1. O presente Instrumento é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, valendo não só entre as Partes, mas também aos seus sucessores herdeiros ou legatários.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**



6.2. Ressalva-se que as Partes poderão distratar o presente negócio desde que de comum acordo, independentemente da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

7. DA CORRETAGEM

7.1. As Partes declaram, para os devidos fins legais, que não houve a intermediação do negócio por corretor de imóveis, que ocorreu de modo exclusivamente particular entre as mesmas.

8. DAS DECLARAÇÕES

8.1. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do Contrato, obrigando-se a comprová-las sempre que solicitadas pelo **PROMITENTE VENDEDOR**:

- a) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas, bem como se compromete apresentar todas as certidões negativas federais, estaduais e municipais que se façam necessárias para comprovar sua solvência perante o Poder Público, comprovando as declarações que inexistem pendências possam comprometer os direitos creditórios do **PROMITENTE VENDEDOR**;
- b) Veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;
- c) Na qualidade de pessoa física declara que não se enquadra como contribuinte obrigatório da Previdência Social, conforme artigo 15, parágrafo único com artigo 47, inciso II, da Lei nº 8.212/91 e Circular CGJ-SC nº 02/2018, referente aos imóveis;
- d) Na qualidade de pessoa jurídica, as unidades imobiliárias que são dadas em pagamento não fazem parte de seu ativo permanente, estando desobrigada a apresentar a CND do INSS, conforme IN RFB nº 971, de 13.11.2009, assim como também está dispensada de apresentar Certidão Negativa de Tributos Federais, conforme determinado pelo art. 17, inciso I, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02.10.2014;

8.2. O **PROMITENTE VENDEDOR** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do Contrato, obrigando-se a comprová-las sempre que solicitadas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**:

- a) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam comprometer os direitos creditórios do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**;
- b) Veracidade das indicações sobre a pessoa jurídica e de seus sócios sobre: identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro;

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Declaram as Partes, neste ato que as Cláusulas e condições doravante descritas neste Instrumento são de inteira e integral compreensão e alcance dos objetivos da presente transação, pelo que nada poderá ser alegado, futuramente sobre não ter tido conhecimento ou ter sido surpreendido; que as obrigações assumidas por eles neste Instrumento estão de acordo com a sua capacidade econômico-financeira; que obrigam-se a guardar, tanto na execução como na conclusão do presente Instrumento os princípios de probidade e de boa-fé.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

9.2. Qualquer tolerância de uma das Partes quanto à cobrança de multa e acréscimo ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do Contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do Contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberdade.

9.3. Caso venha a ser decretada a nulidade de determinada Cláusula, condição ou obrigação deste Contrato e/ou de seus anexos, tal nulidade somente afetará a referida Cláusula, condição ou obrigação, conforme o caso, permanecendo todas as demais em pleno vigor e produzindo os respectivos efeitos de direito. Neste caso, as Partes deverão interpretar este Contrato de forma a suprir a ausência de referida Cláusula da forma legalmente aceitável mais próxima àquela originalmente pretendida pelas Partes.

9.4. O presente Instrumento consubstancia até o presente momento, toda a relação contratual das Partes, ficando sem validade e eficácia quaisquer outros documentos eventualmente aqui não mencionados ou correspondências já trocadas entre as Partes, bem como quaisquer anteriores entendimentos verbais que tenham por objeto a transação objeto deste Instrumento. Quaisquer alterações a este Contrato somente terão validade e eficácia se forem devidamente formalizadas através de aditamento contratual firmado pelos representantes legais das Partes, ficando ainda acordado que compromissos ou acordos verbais não obrigarão as Partes.

10. DO FORO DE ELEIÇÃO

10.1. Eleggem as partes contratantes, com expressa renúncia de outro qualquer, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca de Navegantes/SC, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas, questões ou pendências oriundas ou decorrentes deste instrumento.

E, por assim haverem ajustado, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, para que produza seus legais efeitos em direito permitido.

Navegantes (SC), 23 de setembro 2020.

TABELIONATO
ITAPEMA SC

ORACI JOSÉ MARTINS
PROMITENTE VENDEDOR

TABELIONATO
ITAPEMA SC

RECONHECIMENTO DE
FIRMA NO VERSO

ABELARDO BENIGNO E COSTA EMP. LTDA
Rep. por Thiago Cabral Costa e/ou Abelardo Rafael Benigno
PROMISSÁRIO COMPRADOR

Testemunhas:

Nome: Jayme Delrenter
CPF: 079.952.309-74

Nome: Tamara Xerxes
CPF: 09242763997

PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS



Neste e na melhor forma de direito, as partes:

ABELARDO BENIGNO E COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ nº 13.248.384/0001-08, com sede na Av. Nereu Ramos, nº 544, sala 01, Centro, na cidade de Itapema – SC, CEP: 88.220-000, neste ato devidamente representada pelo seu administrador Thiago Cabral Costa, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 086.168.329-39 e portador do RG de nº 4.238.843 SSP/SC e/ou por Abelardo Rafael Benigno, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 039.832.309-70 e RG de nº 4.195.116 SSP/SC, e-mails: thiago@abcempreendimentos.com.br e abelardo@abcempreendimentos.com.br, doravante denominada simplesmente de “**PROMISSÁRIA COMPRADORA**”. (**SUBSTITUÍDA**)

CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA., pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ nº 40.201.867/0001-20, com sede na Av. Nereu Ramos, nº 544, sala 01 V, Centro, na cidade de Itapema – SC, CEP: 88.220-000, neste ato devidamente representada pelo seu administrador Thiago Cabral Costa, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 086.168.329-39 e portador do RG de nº 4.238.843 SSP/SC e/ou por Abelardo Rafael Benigno, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 039.832.309-70 e RG de nº 4.195.116 SSP/SC, doravante denominada simplesmente de “**PROMISSÁRIA COMPRADORA**” (**SUBSTITUTA**).

ORACI JOSÉ MARTINS, brasileiro, agricultor, divorciado, portador do RG n. 893:961 SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 178.662.869-49, residentes e domiciliados na Rua Jovito Anacleto, nº 1.021, bairro São João, na cidade de Itajaí/SC, CEP: 88310-101, telefone: (47) 99987-0916, doravante denominado simplesmente de “**PROMITENTE VENDEDOR**”.

Considerando que as partes acima qualificadas firmaram **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**, cujo objeto é a implantação de um Condomínio Empresarial de Lotes, com nome comercial “Condomínio Empresarial Navepark II”, em terreno situado no Município de Navegantes, em perímetro urbano, sem benfeitorias, com área total de 276.529,28m² (duzentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e nove metros e vinte e oito centímetros quadrados), com 174,69m de frente para a BR 101, lateral norte com 2.240,93m, lateral sul com 2.367,90m e fundos para o Rio Lagoa dos Patos com 120,00m, conforme Levantamento Topográfico realizado pelo Técnico Agrimensor José Carlos Bertemes (CREA/SC n. 053899-8), registrado na matrícula sob o nº 3.481 do Ofício de Registro Civil, Títulos e documentos e Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes.

Considerando que, de acordo com o Contrato Originário, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA (SUBSTITUÍDA)** deveria constituir uma Sociedade de Propósito Específico – SPE para substituí-la no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças firmado com o **PROMITENTE VENDEDOR**, na data de 23/09/2020, referente à compra/venda do Imóvel. Constituída a SPE, seria realizado Aditivo Contratual ao referido Instrumento, no qual a SPE se sub-rogaria em todos os direitos e obrigações da **PROMISSÁRIA COMPRADORA (SUBSTITUÍDA)**.

Considerando que a **PROMISSÁRIA COMPRADORA (SUBSTITUÍDA)** constituiu a referida Sociedade de Propósito Específico – SPE, resolvem celebrar o **PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**, sendo ele um negócio jurídico perfeito, a fim de alterar e retificar os itens constantes no instrumento originário, após as seguintes considerações:

1. DA ALTERAÇÃO DA PROMISSÁRIA COMPRADORA

1.1. Através do presente instrumento, as partes, de comum acordo, alteram o contrato originário, especificadamente para substituir a **PROMISSÁRIA COMPRADORA (SUBSTITUÍDA)** mencionada pela **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ nº 40.201.867/0001-20, com sede na Av. Nereu Ramos, nº 544, sala 01 V, Centro, na cidade de Itapema – SC, CEP: 88.220-000, neste ato devidamente representada pelo seu administrador Thiago Cabral Costa, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 086.168.329-39 e portador do RG de nº 4.238.843 SSP/SC e/ou por Abelardo Rafael Benigno, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 039.832.309-70 e RG de nº 4.195.116 SSP/SC, doravante denominada de “**PROMISSÁRIA COMPRADORA**” (**SUBSTITUTA**).

PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVEŒAS



1.2. Com a assinatura do presente Aditivo Contratual, a "PROMISSÁRIA COMPRADORA" (SUBSTITUTA) se sub-roga em todos os direitos e obrigações contidos no Instrumento de origem.

1.3. Com a substituição acima, a PROMISSÁRIA COMPRADORA (SUBSTITUÍDA) assume a posição de ANUENTE ao presente negócio, uma vez que os Imóveis entregues como parte do pagamento são de sua titularidade.

2. DAS DEMAIS CONDIÇÕES

2.1. A compreensão e ou divergência quanto à interpretação das cláusulas que eventualmente sejam conflitantes entre o Contrato de origem e seu PRIMEIRO ADITIVO, valerão, para fins de interpretação e aplicabilidade, àquelas dispostas no presente Aditivo.

2.2. Permanecem inalteradas as demais condições contratuais do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVEŒAS, firmado entre as partes, e que não foram expressamente alteradas por este instrumento.

E por estarem justos, contratados e acordados, firmam o presente aditivo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinando a última página e rubricando as demais, tudo na presença de duas testemunhas, adiante identificadas, que também assinam e rubricam o mesmo, a fim de que surta os seus legais e jurídicos efeitos a que se destinam.

Itapema (SC), 12 de abril de 2021.

ABELARDO BENIGNO E COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA.
Rep. por Thiago Cabral Costa ou Abelardo Rafael Benigno
PROMISSÁRIA COMPRADORA (Substituída) / ANUENTE

CONDOMÍNIO EMPRESARIAL NAVEPARK II SPE LTDA
Rep. por Thiago Cabral Costa ou Abelardo Rafael Benigno
PROMISSÁRIA COMPRADORA (Substituída)

RECONHECIMENTO DE FIRMA NO VERSO

ORACI JOSÉ MARTINS
PROMITENTE VENDEDOR

TESTEMUNHAS

Nome: Paula Marcela Ferri
CPF: 075.104.809-73

Nome: Luiz Carlos
CPF: 092.4576399-7



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
 FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
 FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Certidão de Inteiro Teor, Negativa de Ônus Reais e Negativa de Ações Reais, Pessoais e Reipersecutórias.

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro nº 2	Registro Geral	Ficha. 1
MATRÍCULA Nº 3.481		
DATA: 14 de setembro de 2006.		
<p><u>IMÓVEL:</u> O TERRENO, sem benfeitorias, situado no bairro Cabras, zona rural deste município de Navegantes - SC., com a área total de 167.092,20 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao norte com a BR - 101, onde mede 305,20 metros; fundos que fazem ao sul, com a Lagoa dos Patos, 118,80 metros; estrema ao oeste, com terras de Silvano de Souza Baptista, onde mede 1.610,00 metros, e ao leste, com terras de João José Vieira, onde mede 1.258,00 metros; ficando distante da Ponte da Rodovia Federal BR - 101, Km - 111, junto do acesso para Navegantes, em 500,00 metros.</p> <p><u>PROPRIETÁRIOS:</u> ORACI JOSÉ MARTINS, CPF 178.662.869-49, RG 4/R 893.961-SSP-SC., brasileiro, separado judicialmente, agricultor, residente e domiciliado na Rua Jovito Anacleto, 1.021, bairro São João, na cidade de Itajaí - SC.</p> <p><u>REGISTRO ANTERIOR:</u> Registrado neste Ofício sob o R-1-AV-2-M-1.332; R-1-AV-2-M-1.333 e R-1-AV-2-M-1.334, no "LIVRO 02 - REGISTRO GERAL".</p> <p><u>INCRA:</u> 950.068.707.058 - 0.</p> <p><u>OBS.:</u> Matrícula única, aberta por UNIFICAÇÃO, de conformidade com o Artigo 234 da Lei Nº 6.015 de 31.12.1975, e alterada pela Lei Nº 6.216 de 30.06.1975.</p> <p><u>PROTOCOLO:</u> Nº 3.936 de 14/09/2006.</p> <p>O OFICIAL: _____</p>		
<p>AV.1-3.481, de 06 de dezembro de 2021.</p> <p><u>TÍTULO:</u> Averbação de alteração de perímetro, CAR e cancelamento do INCRA.</p> <p>Certifico a vista das provas arquivadas nesta serventia, a requerimento do interessado, procedem-se as seguintes averbações:</p> <p>a) que o imóvel objeto desta matrícula passou a localizar-se no perímetro urbano, conforme certidão expedida pelo Município de Navegantes-SC, datada de 14.06.2021 e, ainda, pelo Ofício nº 39411/2021/SR(10)SC-F1/SR(10)SC-F/SR(10)SC/INCRA-INCRA, datado de 24.06.2021, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, assinado pelo superintendente Nilton Tadeu Garcia, foi autorizado o cancelamento do cadastro nº 950.068.707.058-0, em relação a este imóvel;</p> <p>b) que o imóvel está cadastrado no CAR sob nº SC-4211306-8EBC.2188.E325.4472.8ED0.0B42.324A.59BB. O referido é verdade e dou fé.</p> <p><u>PROTOCOLO:</u> Nº 50.871 de 18/11/2021. <u>EMOLS:</u> R\$90,56. <u>SELO:</u> R\$2,82.</p> <p>Selo de fiscalização: GIA26479-VXA7</p> <p>Registrador Substituto: _____ Fábio Luís Schnaider.</p>		



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NAVEGANTES
FERNANDA SCHNAIDER - REGISTRADORA
FÁBIO LUÍS SCHNAIDER - REGISTRADOR SUBSTITUTO

Matrícula nº: 3.481

Certifico que o presente documento é a fiel expressão dos registros e/ou averbações existentes no Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

Certifico, ainda, que sobre o imóvel da presente matrícula não incidem ônus reais.

Certifico, por fim, que sobre o imóvel da presente matrícula não constam registros relativos a ações reais e pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade e dou fé. Navegantes, 13 de Janeiro de 2022.

- Fernanda Schnaider - Registradora
- Fábio Luís Schnaider - Registrador Substituto
- Mírian Quintino dos Santos - Escrevente Autorizado
- Jennifer Simas Gois - Escrevente Autorizado

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22
 01 Certidão de Ônus..... R\$ 22,22
 01 Certidão Reipersecutória..... R\$ 22,22
 Selos: R\$ 9,33
 Total: R\$ 75,99

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

GJQ64243-07CI

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

GJQ64244-1MYC

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

GJQ64245-5079

Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

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



TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS COMARCA DE ITAPEMA - SC

LIVRO: 313/FOLHA: 91 a 91v
PROTOCOLO nº 82.184 - 25/03/2021
TRASLADO

PROCURAÇÃO PÚBLICA que faz **ORACI JOSE MARTINS**, na forma abaixo:

S/AI/B/A/M, quantos este público instrumento de procuração bastante virem que aos trinta (30) dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e um (2021), nesta cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, República Federativa do Brasil, neste Tabelionato: **1) Comparece como Outorgante: ORACI JOSE MARTINS**, brasileiro, divorciado (como declarou), comerciante, nascido aos 02/10/1952, portador da C.I nº 893961, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob número 178.662.869-49 o qual declara para os devidos fins de direito e sob as penas da Lei, que não mantém união estável, residente e domiciliado na cidade de Itajaí/SC, na Rua Jovito Anacleto nº 1021, Casa, Bairro São João, ora de passagem por esta cidade de Itapema/SC. Reconhecido como o próprio, do que dou fé. **2) Dos Procuradores:** E, que por este público instrumento nomeia e constitui seus bastante procuradores para agirem em conjunto ou separadamente **2.1) - ABELARDO BENIGNO & COSTA EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob número 13.248.384/0001-08, com sede e foro nesta cidade de Itapema/SC, na Avenida Nereu Ramos, nº 544, Sala 01, Centro; e **2.2) - ABELARDO RAFAEL BENIGNO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, nascido aos 31/01/1983, portador da CNH nº 02629449739, expedida pelo DETRAN/SC, inscrito no CPF sob número 039.832.309-70, residente e domiciliado nesta cidade de Itapema/SC, na Rua 129 E nº 55, Bairro Centro; **3) DOS PODERES:** A quem concede poderes para o fim especial de retificação de área do seguinte imóvel: **UM TERRENO**, com a área total de **167.092,20m²**, situado na cidade de Navegantes/SC, Bairro Cabras, zona rural; com as demais medidas e confrontações constantes da planta aprovada e arquivada no Registro Imobiliário competente. Terreno este sem benfeitorias. Havido pela matrícula nº **3.481** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes/SC; podendo para tanto, ditos procuradores, representá-lo, de forma ad judicia et extra, perante repartições públicas federais, estaduais, municipais, autárquicas, Tabelionatos de Notas e Ofícios de Registros, Receita Federal, INSS, SPU, INCRA, IBAMA, IMA, FUMAN, IAN, DNIT, Arteris Litoral Sul, Recicle Catarinense de Resíduos, Secretaria de Saneamento Básico de Navegantes, Fundação Municipal de Vigilância e Trânsito, Defesa Civil, Corpo de Bombeiros, Prefeitura Municipal de Navegantes, Companhia de água, de energia elétrica e onde mais preciso for assinando e requerendo o que for necessário, dar confrontações e demais características do imóvel, promover licenciamento ambiental, fazer averbações e cancelamento de averbações, promover complementações de registro, retificação de matrícula ou área, inserção de medidas, desmembramento, unificação e/ou fusão de matrículas e, ainda, aprovar e registrar projeto de incorporação em nome próprio se assim desejar, bem como, a qualquer tempo solicitar o cancelamento de prenotações não finalizadas, proceder à averbação de edificação com unidade autônomas e respectivas garagens, se for o caso, requerer a instituição de condomínio, divisão e extinção de condomínio, elaborar convenção e regulamento interno, registrar projeto escrituras e assinar requerimentos junto ao Registro de Imóveis competente, e demais documentos que se fizerem necessários; praticar todos os atos para obtenção do "habite-se", CND do INSS, assinar ART, mapas, plantas, memoriais descritivos, contratos de prestação de serviços; fazer e assinar quaisquer declarações sob as penas da lei; pagar taxas, impostos, emolumentos, quitar,

Documento emitido por processamento eletrônico, qualquer emenda ou rasura, será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.

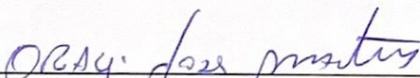
Fone/FAX 47 3368 4993

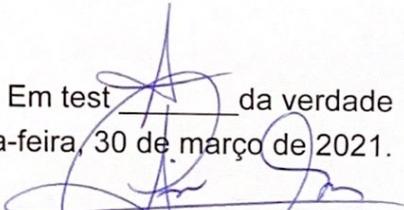
Rua 236, nº 590, sala 02 - Meia Praia - Itapema - Santa Catarina
Cx. Postal 08 - 88220-000 - outramar@terra.com.br

LIVRO: 313/FOLHA: 91 a 91v
PROTOCOLO nº 82.184 - 25/03/2021
TRASLADO

solicitar parcelamentos de débitos, receber quitação; solicitar e retirar CND's, alvarás, inclusive alvará de demolição, assinar, aprovar, protocolar, alterar, modificar: projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidráulicos, sanitários, preventivo de incêndio, podendo enfim, praticar todos os atos necessários para aprovação dos projetos e expedição de alvará de construção; tais como, assinar plantas, requerimentos, solicitações, recibos, protocolar e retirar projetos, alvarás, guias de recolhimento de taxas e outros tributos; propor, requerer, contestar, variar, desistir, interpor recursos, firmar compromissos de ajustamento de conduta, transigir, reconvir, solicitar e retirar documentos e certidões de quaisquer espécies, praticando enfim, todos os demais atos necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

4) DA EXTINÇÃO DO MANDATO: Ficam cientes as partes que cessa o mandato nas seguintes condições: 1º) pela revogação ou pela renúncia; 2º) pela morte ou interdição de uma das partes; 3º) pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer; e 4º) pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio, nos termos do artigo 682 do Código Civil. **5) DAS INFORMAÇÕES:** Os dados para a presente procuração foram fornecidos pelo outorgante, inclusive os dados do imóvel, o qual assume inteira responsabilidade pela sua veracidade, isentando este cartório das responsabilidades decorrentes pelo presente ato. **6) DO ENCERRAMENTO:** Assim o disseram do que dou fé e me pediram este instrumento que lhes li, aceitaram e assinam. Eu, **BEL. ALINE RICOBOM, Escrevente Notarial**, a lavrei, digitei e na ausência ocasional do Tabelião, que a conferi, subscrevo e assino. Dou fé. **Emolumentos: Procuração / Substabelecimento (ad negotia): R\$ 57,35; Selo de 1 ato (GBS60761): R\$ 2,82 = R\$ 60,17 (nos termos da Resolução CM n. 10 DE 14 de Setembro de 2020).**


ORACI JOSE MARTINS

Em test.  da verdade
Itapema, terça-feira, 30 de março de 2021.

BEL. ALINE RICOBOM
Escrevente Notarial



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

GBS60761-SAMB

Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo