

ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADE A SER EDIFICADA NO LOCAL, COM TORNA QUE FAZEM ***** E *****, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em ***** (*****) de ***** de ***** (*****), nesta cidade de Bocaiúva, Estado de Minas

Gerais, no Cartório de Primeiro Ofício de Bocaiúva, à R. Hélio Carneiro, 48 - Centro, compareceram perante mim, •Escrivente•, as partes justas e contratadas a saber, de um lado, como Primeiro Permutante: *****, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº MG-***** expedida por SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº *****, e sua esposa que comparece neste ato assinando e concordando, *****, brasileira, auxiliar de serviços gerais, portadora da carteira de identidade nº MG-***** expedida por PC/MG, inscrita no CPF sob o nº *****, casados desde *****, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida em ***** por esta Serventia, livro nº *****, às folhas nº ***** e termo nº *****, residentes e domiciliados à

Rua *****, nº *****, Bairro *****, *****, Minas Gerais; e de outro lado, como Segunda Permutante: *****, inscrita no CNPJ sob o nº *****, com sede na Alameda *****, nº *****, Bairro *****, *****, Minas Gerais, neste ato representada por seu titular: *****, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira de identidade nº MG-***** expedida por PC/MG, inscrito no CPF sob o nº *****, residente e domiciliado à Av. *****, nº *****, apto. *****, Bairro *****, *****, Minas Gerais, conforme ato de transformação em empresa individual de responsabilidade limitada registrada em *****, sob o nº *****, pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, e, ainda, conforme certidão simplificada emitida em ***** pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Então os Permutantes, por si, me declararam que: CLÁUSULA PRIMEIRA: DECLARAÇÕES DO PRIMEIRO PERMUTANTE - 1.1 OBJETO - Que é legítimo proprietário do imóvel situado nesta Capital, a seguir descrito: Imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote nº *****, do quarteirão nº *****, do *****, com frente para a Rua *****, dividindo com os lotes nºs. *****, ***** e *****, com dimensões e confrontações conforme a planta respectiva, cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula nº ***** do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de *****MG (Lei 7433, Art. 2º - parágrafo 1º de 18.12.85; Decreto 93240 Art. 3º de 09.09.86); o qual possui o CEP nº *****; 1.2 DISPONIBILIDADE - Que o imóvel esta livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do § 3º do artigo 1º do Decreto Federal nº. 93.240, de 09 de setembro de 1986, bem como declaram não haver protestos ou ações em curso capazes de levá-las à insolvência e que nunca foram citadas ou intimadas de qualquer medida expropriatória ou de tombamento que, de alguma forma, possa impossibilitar ou inviabilizar o destino que se pretende dar ao imóvel. 1.3 RESERVA DE PARTE IDEAL - Que ele, Primeiro Permutante, reserva para si a parte ideal de 0,09964 do imóvel acima descrito, parte ideal que corresponderá ao apartamento de nº ***** (*****), e sua vaga de garagem nº ***** (*****), sendo que a unidade ***** pertencerá exclusivamente a *****, acima qualificado. A Interveniente Anuente, Sra. *****, declara estar ciente de que o presente imóvel foi adquirido pelo Primeiro Permutante antes da constância de seu casamento, e declara, ainda, que está ciente que o apartamento de nº *****, e sua vaga de garagem nº ***** (*****) a ser construído, fica sub-rogado em lugar do imóvel alienado à Segunda Permutante, sendo, pois, de propriedade exclusiva de *****.

concordando com a presente transação e aceitando esta escritura em todos os seus expressos termos.
CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARAÇÃO DA SEGUNDA

PERMUTANTE - Que irá promover no lote de terreno descrito, a construção de um edifício, com a denominação de EDIFÍCIO RESIDENCIAL *****, com ***** (*****) pavimentos, totalizando ***** (*****) unidades autônomas, cuja descrição, localização e vinculação das vagas de garagens, áreas e frações ideais serão explicitadas na futura convenção de condomínio, tudo de acordo com o projeto arquitetônico aprovado em 05/12/2018 pela Prefeitura Municipal de Bocaiúva - MG, através do Alvará nº *****; bem como com as especificações do prédio estipuladas pelas partes em documento particular. CLÁUSULA TERCEIRA: DECLARAÇÕES DE TODOS OS PERMUTANTES - 3.1 - TROCA - Que o Primeiro Permutante reservando-se a parte ideal de 0,09964 do lote descrito no item 1.1, troca, neste ato, a parte ideal de 0,900360 do mesmo lote com a Segunda Permutante, de modo que desta receberá, em contrapartida, as construções e acessões correspondentes à seguinte unidade: apartamento de nº ***** (*****) , e sua vaga de garagem de nº ***** (*****) . 3.2 -VALORES DA TROCA - Que as partes contratantes atribuem à parte ideal de 0,900360 do lote descrito no item 1.1, o valor, a título referencial de R\$ ***** (*****), sendo R\$ ***** (*****), recebidos neste ato, pelo qual o Primeiro Permutante dá plena, geral e irrevogável quitação, e o restante, ou seja, R\$ ***** (*****) , será recebido, na forma de que trata o inciso II do Artigo 39 da Lei Federal 4.591 de 17/12/1964, com a entrega da referida unidade ao Primeiro Permutante, conforme constará da futura Convenção de Condomínio e especificações de materiais, prontas e acabadas sem nenhum encargo pecuniário para ele, PRIMEIRO PERMUTANTE. CLÁUSULA QUARTA - TRANSMISSÃO - Que o OUTORGANTE PRIMEIRO PERMUTANTE se obriga pela transferência de domínio da parte ideal de 0,900360 do lote descrito na cláusula 1.1 à SEGUNDA PERMUTANTE, a efetivar-se com o registro imobiliário desta escritura, aquele desde já transmitindo a esta a posse, os direitos e ações, obrigando-se a responder pela evicção, ao passo que a SEGUNDA PERMUTANTE construirá para o PRIMEIRO PERMUTANTE a unidade autônoma mencionada, tudo de acordo com as estipulações da presente escritura. CLÁUSULA QUINTA - DA OBRIGAÇÃO: A obrigação fica encerrada quando ocorrer a entrega ao PRIMEIRO PERMUTANTE da posse e domínio da unidade descrita na cláusula TERCEIRA, com a devida averbação de baixa de construção e habite-se e abertura de matrícula no cartório de registro de imóveis competente, totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus e pronta para uso, dando o Primeiro Permutante neste momento plena e irrevogável quitação sobre o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). CLÁUSULA SEXTA - ESTIPULAÇÕES ESPECIAIS - 6.1 Que todos os custos relativos à construção do EDIFÍCIO RESIDENCIAL *****, assim como o recolhimento de impostos e taxas, averbação de baixa de construção e habite-se, inclusive quitação previdenciária, são de responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE, de forma a possibilitar ao PRIMEIRO PERMUTANTE o recebimento de sua unidade autônoma sem nenhuma despesa, livre e desembaraçada de quaisquer ônus. 6.2 A unidade autônoma referida no item 3.1 deverá ser entregue ao PRIMEIRO PERMUTANTE no prazo de até 12 (doze) meses consecutivos, contados da data do início das obras, admitida ainda, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos para a conclusão das obras e entrega das unidades em condições de habitabilidade, sem que isso acarrete descumprimento da presente escritura pela SEGUNDA PERMUTANTE. Não estão condicionadas ao prazo descrito neste item as ligações de água, esgoto e energia perante as concessionárias respectivas, bem como aprovação pelo Corpo de Bombeiros. A unidade será formalmente entregue ao PRIMEIRO PERMUTANTE quando estiver em condições essenciais de habitabilidade, do ponto de vista técnico da construção propriamente dita. As partes acordam que a SEGUNDA

PERMUTANTE dará início as obras de construção do empreendimento em até 90 (noventa) dias a contar da confirmação da incorporação, ou seja, ultrapassado o prazo de carência previsto no artigo 34 da Lei 4.591/64. A SEGUNDA PERMUTANTE, por liberalidade, poderá iniciar as obras antes do prazo descrito acima. Contudo, para fins de contagem do prazo de conclusão de obras sempre será considerado o seu início 90 (noventa) dias a contar da data da confirmação da incorporação imobiliária. A SEGUNDA PERMUTANTE após o término das obras, que ocorrerá doze meses a contar da confirmação da incorporação imobiliária, mais a tolerância, protocolizará o pedido de obtenção da CND perante o INSS e da certidão de “habite-se” da unidade objeto desta permuta junto à Prefeitura, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de pagamento de multa em favor do

PRIMEIRO PERMUTANTE no valor de R\$ ***** (*****). A SEGUNDA

PERMUTANTE não se responsabilizará pela demora ocasionada pelos órgãos públicos responsáveis pela emissão dos documentos mencionados. 6.3. O atraso injustificado na entrega da unidade permutada sujeitará a SEGUNDA PERMUTANTE ao pagamento ao PRIMEIRO PERMUTANTE, a título de multa, do valor mensal equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do preço da unidade por mês ou fração de mês, até que ocorra a efetiva entrega da unidade ao PRIMEIRO PERMUTANTE. Para apuração do valor de mercado as partes se valerão da média apurada dentre laudos de 03 (três) corretoras de imóveis de Bocaiúva, escolhidas em comum acordo entre as partes. O referido pagamento da multa por atraso será realizado mês a mês. 6.4. A contagem do prazo estipulado para a conclusão das obras do empreendimento será suspensa na ocorrência de força maior, tais como, mas não somente, chuvas impeditivas do trabalho normal, greves, conturbações sociais, falta de água ou de energia elétrica de responsabilidade das Concessionárias e que impeçam o desenvolvimento regular das obras, falta de material ou mão de obra não acarretada por culpa da SEGUNDA PERMUTANTE, retardando na concessão de autorizações, licenças, alvarás e habite-se, embargos de obra, guerras, revoluções ou epidemias e outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento das obras, tombamentos e expropriações, sem que tal fato possa ser considerado como inadimplência contratual. Nessas hipóteses, a SEGUNDA PERMUTANTE ficará obrigada a comunicar ao PRIMEIRO

PERMUTANTE o número de dias de paralisação, os motivos e novo prazo de entrega da unidade, que deverá ser proporcional aos dias de paralisação. 6.5. Após a conclusão das obras a SEGUNDA

PERMUTANTE expedirá comunicação ao PRIMEIRO PERMUTANTE, convocando-o a comparecer no Empreendimento, em dia e hora previamente marcados, para receber a unidade que lhe será entregue em permuta, para que este vistorie a unidade e formalize o recebimento da mesma, mediante assinatura de termo de entrega. 6.6. Ainda que não queiram, de forma injustificada, receber as chaves da unidade autônoma que lhe será entregue em permuta, quaisquer que sejam os motivos, mas desde que a construção encontre-se executada de acordo com o projeto arquitetônico aprovado pela Municipalidade e o memorial descritivo, o PRIMEIRO PERMUTANTE será o único responsável pelo pagamento das despesas de condomínio e de tributos incidentes sobre a referida unidade autônoma, a contar da data da efetiva obtenção do Habite-se. 6.7. A SEGUNDA PERMUTANTE poderá alterar o projeto de execução e memorial descritivo do empreendimento, em virtude de exigência dos poderes públicos ou empresas de concessionárias de serviços públicos, podendo ainda, proceder aos ajustes necessários ao projeto de forma a resolver questões técnicas que surgirem durante a execução das obras, sendo admitidas diferenças habituais de dimensões decorrentes do processo de construção, o que inclui variações de espessura de tijolos, de argamassa,

dos elementos estruturais e de exigência de todos os projetos complementares, em especial os de incêndio, elétrico, telefonia, hidráulico-sanitário e cálculo estrutural, sem necessidade de prévia

anuência do PRIMEIRO PERMUTANTE. CLAUSULA SÉTIMA – DA INCORPORAÇÃO, DA CONSTRUÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE. 7.1. A construção do empreendimento denominado “RESIDENCIAL *****” é assumida, exclusivamente, pela SEGUNDA PERMUTANTE, sem qualquer ônus ou responsabilidade para o PRIMEIRO PERMUTANTE. 7.2. Correrão por conta e responsabilidade técnica única e exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE todas as despesas para a construção do empreendimento a ser edificado e sua individualização por unidades autônomas, sejam elas de que natureza forem, incluindo todos os projetos, materiais, equipamentos, instalações, honorários profissionais, mão de obra, seguros, tributos, encargos trabalhistas e previdenciários, taxas, custas, emolumentos. 7.3. Não será de responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE a aquisição do enxoval inicial do empreendimento, sendo de responsabilidade dos futuros condôminos. 7.4. Convencionam as partes que, em atendimento ao artigo 39 da Lei 4.591/64, o PRIMEIRO PERMUTANTE não estará sujeito a nenhum encargo ou parcela sobre os custos do empreendimento citado ou despesas da respectiva incorporação imobiliária, sendo todos os encargos diretos e indiretos da construção de inteira e única responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE. 7.5. A SEGUNDA PERMUTANTE se compromete expressamente a realizar a incorporação do empreendimento denominado

“RESIDENCIAL *****” sob o regime de afetação, nos exatos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64. 7.6. A SEGUNDA PERMUTANTE se obriga protocolar no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial de incorporação concomitantemente ao protocolo desta Escritura Pública em até 90 (noventa) dias a contar da data da assinatura deste instrumento pelas partes, sob pena de pagamento em favor do PRIMEIRO PERMUTANTE no valor de R\$ ***** (*****), bem como atender prontamente as eventuais impugnações, de modo a possibilitar que os respectivos registros se façam no mais breve espaço de tempo. 7.7. Compete ao PRIMEIRO PERMUTANTE entregar previamente à SEGUNDA PERMUTANTE todos os documentos pessoais e do imóvel exigidos pelo cartório de registro de imóveis para fins do registro da incorporação. 7.8. É assegurado ao PRIMEIRO PERMUTANTE o direito de exercer por si ou através de representante capacitado e credenciado por escrito, perante a SEGUNDA PERMUTANTE, o acompanhamento dos trabalhos de construção do empreendimento, especialmente da unidade que lhe será entregue em permuta. A visitação à obra pelo PRIMEIRO PERMUTANTE deverá ser previamente agendada junto a SEGUNDA PERMUTANTE, visando manter o regular andamento das obras e a segurança do próprio PRIMEIRO PERMUTANTE. 7.9. A comercialização das unidades autônomas pela SEGUNDA PERMUTANTE só terá início após o registro do Memorial de Incorporação. 7.10. As partes acordam que o PRIMEIRO PERMUTANTE poderá vender ou prometer a venda a unidade recebida em permuta apenas depois de ultrapassado o prazo de carência e confirmação da incorporação, observando a mesma condição de preço praticado a época da venda (tabela de vendas) pela SEGUNDA PERMUTANTE, sob pena de pagamento de multa em favor da SEGUNDA PERMUTANTE, correspondente a 10% (dez por cento) do valor de tabela da unidade vendida pelo PRIMEIRO PERMUTANTE. CLAUSULA OITAVA – DO PRAZO DE CARÊNCIA: 8.1. A SEGUNDA PERMUTANTE poderá desistir da incorporação imobiliária, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do seu registro, nos termos do art. 34 da Lei Federal nº 4.591/64. 8.1.1. Neste caso, deverá a SEGUNDA PERMUTANTE, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do registro da desistência da incorporação no cartório competente, retornar o imóvel ao patrimônio do PRIMEIRO PERMUTANTE através de outorga de escritura pública, arcando com todas as despesas. 8.1.2. Ocorrendo a hipótese de desistência da incorporação, conforme item 5.1., a

SEGUNDA PERMUTANTE perderá em favor do PRIMEIRO PERMUTANTE o valor referente a torna efetivamente paga, a título de indenização, não havendo qualquer outro valor a ser pago. 8.2. A SEGUNDA PERMUTANTE poderá, a qualquer tempo, renunciar ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias fixado na ocasião do registro do memorial de incorporação, confirmando, para todos os fins de direito a incorporação imobiliária descrita nesta escritura. 8.3. As partes se comprometem cumprir as obrigações descritas nesta escritura, bem como as obrigações descritas em instrumento particular de promessa permuta de terreno por unidade a ser edificada no local, com torna, que eventualmente não constem nesta escritura. - A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, por si e sucessores a qualquer título, a cumprirem fielmente o ajustado. As partes requerem e autorizam o registro da presente Escritura no Registro de Imóveis competente, bem como todas as averbações e prenotações necessárias, independentemente de quaisquer petições ou solicitações a serem assinadas. As partes elegem o Foro da Comarca de Bocaiúva/MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o competente e único para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias decorrentes desta escritura. Então, pelas partes me foi dito que aceitam esta escritura em todos os seus termos aqui expressos. Certifico que foram apresentados os seguintes documentos necessários à lavratura da presente escritura, neles incluídas as certidões de que trata o parágrafo 2º, do art. 1º, da Lei nº 7.433, de 18.12.1985, que ficam arquivados nesta Serventia no Livro RDE nº *****, às Folhas nº ***** á *****, a saber: a) Certidão de Quitação de ITBI e de IPTU nº 11.180.794/2019, número de controle: *****, emitida pela Prefeitura Municipal de Bocaiúva/MG, via internet, aos *****, válida até *****, referente à presente transação, contendo a base de cálculo do imposto (ITBI "Intervivos") em R\$ ***** (*****), tendo sido o imposto de transmissão quitado em 27/02/2019, na quantia total de R\$ 11.765,77 (onze mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos), imóvel com índice cadastral nº *****, constando ainda na presente certidão que o IPTU do exercício de 2019 encontra-se quitado até parcela 2,00, ressalvado o seu direito de cobrar débitos posteriormente apurados; b) Certidão de matrícula e certidão de ônus nos termos das quais não há inscrições de ônus reais, de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrições de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relacionadas com o imóvel objeto desta escritura, expedidas em***** pelo Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Bocaiúva-MG, pelo que declara o Primeiro Permutante que até a presente data a referida matrícula encontra-se inalterada; c) Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do Primeiro Permutante e em nome da Segunda Permutante para com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e para com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único no art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, emitidas em 08/02/2019 e 22/02/2019, com validade até 07/08/2019 e 21/08/2019, números de controle: ***** d) Alvará de construção e projeto aprovado; e) Contrato particular; f) Certidão simplificada da Segunda Permutante; g) Atendendo à determinação contida no §5º do art. 160 do Provimento CGJ/MG nº 260/2013 (com redação dada pelo Provimento nº 304/CGJ-2015), as partes foram orientadas sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais e certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012, para dar maior segurança ao presente negócio jurídico. As partes decidiram obter tais certidões, que ficam arquivadas neste Cartório. Ficam ainda arquivados os documentos exigidos no art. 162 do Provimento 260/CGJ/2013. Já está arquivado no Livro RDE nº 259, Folhas nº 030 á 034, o seguinte documento: Ato de Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada da Segunda Permutante. Pelas partes foi declarado, sob

responsabilidade civil e criminal, a inexistência de ação judicial fundada em direito real e pessoal reipersecutória sobre o imóvel objeto desta escritura, e de outros ônus reais incidentes sob o mesmo, dispensada a transcrição das certidões acima elencadas e de outras certidões, tudo isto consoante os termos da Lei 7433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, e, ainda, de conformidade com o Provimento 260/2013 da Corregedoria de Justiça do Estado de Minas Gerais. Foi consultado o domínio www.indisponibilidade.org.br e constatado que não há indisponibilidade de bens em nome dos Permutantes, códigos HASH: *****. As

partes autorizam o registrador de imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro desta e às averbações eventualmente necessárias. As partes declaram que as certidões que comprovam o estado civil das mesmas encontram-se inalteradas até a presente data. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias(DOI). Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura nos termos em que se acha redigida, a qual, depois de lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dispensada a presença de testemunhas, com base no artigo 215, parágrafo 5º, do CCB. Quant.: 1: (Código: 1605-5 - Escritura com conteúdo financeiro). Quant.: 1: (Código: 1602-2 - Escritura com conteúdo financeiro). Quant.: 32: (Código: 8101-8 – Arquivamento). Valor

Total: Emolumentos: R\$ ***** (*****);
Recompe: R\$ ***** (*****); Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ ***** (*****). Eu

***** - •Escrevente•, a escrevi. Dou fé. Eu, *****
- •Escrevente•, a subscrevo e assino. Sinal público em www.censec.org.br. a) ***** , ***** ,
***** . Valor dos Emolumentos da Certidão: R\$ ***** (*****), Valor do Recompe :
R\$ ***** (*****), Valor da Taxa de Fiscalização da Certidão: R\$ 7,82 (sete reais e oitenta e dois centavos) - Valor Total da Certidão: R\$ ***** (*****). Era o que continha no livro e folha(s) acima referidos, aos quais me reporto, em virtude do que fiz extrair a presente Certidão, do que dou fé.

Bocaiúva, segunda-feira, 6 de maio de 2019.

Em testemunho _____ da verdade.

•Escrevente•