



CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: BRL Commercial Properties.
Tipologia: Terreno industrial.
Uso atual: Terreno “*in natura*” (não edificado).
Endereço: CLIP - Condomínio Logístico Industrial da Paraíba.
BR-101, Distrito Industrial de Conde – PB.

ABRIL DE 2022

LAUDO:	BRL - 02_CONDE V1.0	DATA-BASE:	04 de Abril de 2022
SOLICITANTE:	BRL Commercial Properties Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.435.197/0001-08.		
OBJETO DE AVALIAÇÃO:	Terreno “ <i>in natura</i> ” (não edificado), de uso industrial, composto pelos Lotes 149 a 154 e 177 a 180 da Quadra 04 do Empreendimento CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba. Rodovia BR-101, Distrito Industrial de Conde – PB. Área: 12.847,20 m ² .		
OBJETIVO:	Apuração do valor de mercado.		
FINALIDADE:	Fundamentar operação entre partes interessadas.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau III através do <i>Método Comparativo Direto</i> .		
GRAU DE PRECISÃO:	Grau III através do <i>Método Comparativo Direto</i> .		

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	04
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	05
3. LOCALIZAÇÃO	06
4. O EMPREENDIMENTO CLIP	07
5. O TERRENO	08
6. REGISTROS FOTOGRÁFICOS	10
7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	14
8. AVALIAÇÃO	15
9. ANÁLISE DO MERCADO	18
10. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	19
ANEXO 1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	20
ANEXO 2 – ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO EM ATENDIMENTO A NBR 14.653-2	33
ANEXO 3 – DOCUMENTOS	36
ANEXO 4 – GLOSSÁRIO	76

1 – INTRODUÇÃO

A LOTT CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS foi nomeada pela BRL Commercial Properties para executar o Laudo Técnico de Avaliação de seu terreno, localizado no Empreendimento CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba, em Conde – PB.

O valor de mercado é definido da seguinte forma pela NBR 14.653-1:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os cálculos avaliatórios para determinação do valor de mercado para alienação foram elaborados através do *Método Comparativo Direto*. A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada através de *Inferência Estatística*.

O quadro a seguir apresenta os resultados apurados:

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
12.847,20	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 4.135.000,00	R\$ 321,89/m²
		MÉD	R\$ 4.185.000,00	R\$ 325,70/m²
		MÁX	R\$ 4.235.000,00	R\$ 329,55/m²

VALOR MÉDIO DE MERCADO: QUATRO MILHÕES, CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS.

IMPORTANTE: DIANTE DO INTERESSE DO CONDOMÍNIO EM TRAZER NOVOS CLIENTES PARA GRANDES OPERAÇÕES, ALÉM DE PARTICIPAR DA OBRA A SER EXECUTADA PARA A BRL, FOI CONCEDIDO UM DESCONTO NA NEGOCIAÇÃO ENTRE CLIP E BRL PROPERTIES. O VALOR UNITÁRIO DA NEGOCIAÇÃO FOI DE R\$ 304,73/m². ENTENDEMOS QUE ESTE NÚMERO CONFIGURA UM “VALOR ESPECIAL”, CONCEITO PREVISTO NA NBR 14.653.

2 – PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:

- A LOTT Consultoria em Avaliações e Perícias não tem interesse, direto ou indireto, no(s) objeto(s) envolvido(s) neste estudo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, condicionados às conclusões deste trabalho, ou seja, esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que participaram dos serviços.
- Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, dentre outros, providências estas consideradas de ordem jurídico-legal.
- O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e das edificações estejam corretas e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- O presente Relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 da ABNT e suas partes constituintes.

3 – LOCALIZAÇÃO



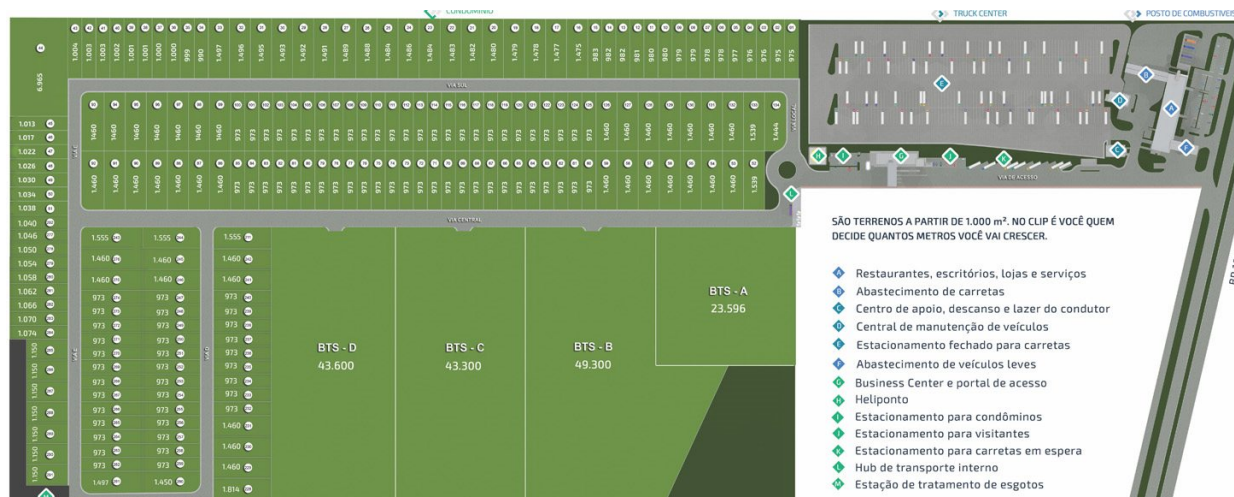
Localização e vista aérea – CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba – Conde – PB.

3.1 – INFRAESTRUTURA URBANA (EM UM ALCANCE DE APROXIMADAMENTE 2 KM)

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

4 – O EMPREENDIMENTO CLIP

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
CONCEITO:	Condomínio Logístico Industrial.
ÁREA EMPREENDIMENTO:	Mais de 530 mil m ² .
Nº DE LOTES:	292 lotes no total, sendo 200 já liberados e prontos para uso.
ÁREA DOS LOTES:	A partir de 1000 m ² , podendo chegar a 70.000 m ² .
ESTRUTURA:	- Ø Redes de água, drenagem e esgoto - Ø ETE (Estação de tratamento de esgoto) - Ø Vias rebaixadas – viabiliza galpões com docas elevadas - Ø Rede de fibra ótica - Ø Heliponto homologado
SEGURANÇA:	- Ø Central de segurança blindada com CFTV - Ø Perímetro murado e monitorado eletronicamente - Ø Controle de acesso para veículos e pedestres - Ø Eclusas nos acessos - Ø Segurança armada 24 hrs
BUSINESS CENTER:	- Ø Espaço corporativo equipado e decorado com 1.200 m² - Ø Salas de reunião modulares - Ø Auditórios modulados com sistema multimídia - Ø Coffee Break - Ø Estacionamento para visitantes e condôminos - Ø Centro de Administração do Condomínio
DISTÂNCIAS:	- Ø 20min/20km – Aeroporto de João Pessoa - Ø 30min/40km – Porto de Cabedelo - Ø 30 min/38km – Fábrica da FIAT - Ø 1h25min/107km – Aeroporto de Recife - Ø 2h/150km – Porto de Suape
MASTERPLAN	



5 – O TERRENO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
MATRÍCULA:	Nº 52.459 do Serviço Notarial e Registral de Alhandra – PB
IDENTIFICAÇÃO:	Área lembrada, constituída pelos Lotes 149 a 154 / 177 a 180 da Quadra 04 do Empreendimento “CLIP”.
ÁREA TOTAL:	12.847,20 m ²
DIMENSÕES APROXIMADAS:	105 m x 122 m
POSIÇÃO:	Esquina.
FORMATO:	Regular.
TOPOGRAFIA:	Semiplana.

VISTA AÉREA

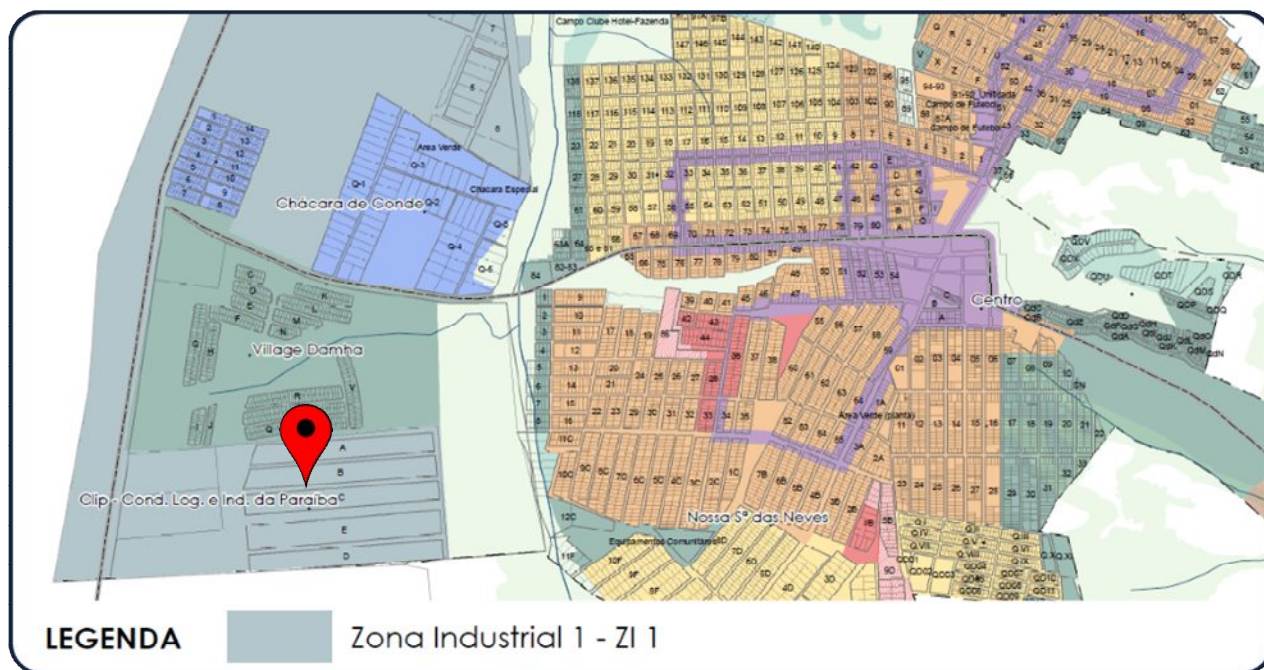


PERFIL TOPOGRÁFICO – SENTIDO FRENTE → FUNDOS



5.1 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo no Município de Conde – PB (Lei Complementar Nº 01/2018), o imóvel em avaliação é classificado como ZI 1, conforme pode ser observado abaixo:



Mapa 02 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Conde – PB – Delimitação das Zonas

Art. 20: As Zonas Industriais (ZI) compreendem as regiões situadas nas imediações da Rodovia Federal BR-101 com potencial para o desenvolvimento de atividades logísticas, fabris e industriais de médio e grande porte, subdivididas em:

I - Zona Industrial 1 (ZI-1): Constitui a faixa lindeira à BR-101 onde já se concentra uma série de atividades de maior porte, sendo industriais, de logística ou empresariais, relacionadas ou não entre si.

5.1.1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ANEXO 3 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA ZONA INDUSTRIAL 1 – ZI1

USOS PERMITIDOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE DO SOLO
	RECUOS MÍNIMOS			COEFICIENTE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO	
HAB5a HAB5b HAB5c COL2 COL3 CS2 CS3 CS4 INDLOG 1 INDLOG 2 INDLOG 3	Frete	Fundos	Laterais	Básico	Máximo	60%	3 [a] OBSERVAÇÕES [a] Exceto o disposto no § 3º do Art. 51.
	10m	5m	3m	1	1		

6 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS

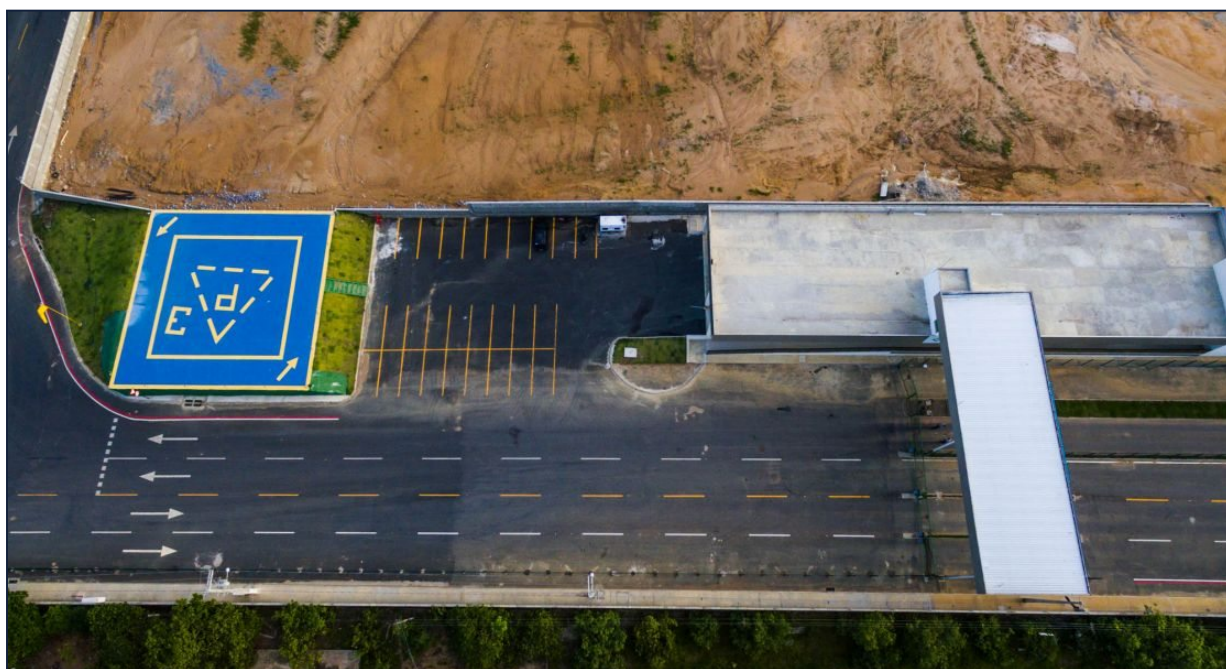
REGISTRO FOTOGRÁFICO 01

Vista aérea do CLIP e acesso controlado.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 02

Vista geral e estrutura com *Business Center* e Heliponto homologado.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 03

Business Center.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 04

Terreno objeto de avaliação, com 12.847,20 m².



7 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-1, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Entendemos como adequado para o presente trabalho o seguinte método:

7.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método define o valor do terreno através da comparação com dados de mercado de imóveis localizados na região de abrangência. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Uma vez selecionados os elementos de pesquisa, são supostas as variáveis influenciadoras na formação do valor. Das pesquisas desenvolvidas sobre o comportamento das variáveis, identifica-se o modelo mais adequado. Se o modelo inferido se mostrar altamente representativo (alta correlação), respondendo por grande parcela da formação do valor, é feita a análise do modelo, permitindo, assim, verificar sua compatibilidade com as condições de mercado.

Aplicando-se na equação obtida os parâmetros do imóvel em estudo, é definido o intervalo de confiança, faixa de valores na qual se encontra o seu valor de mercado. Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

8 – AVALIAÇÃO

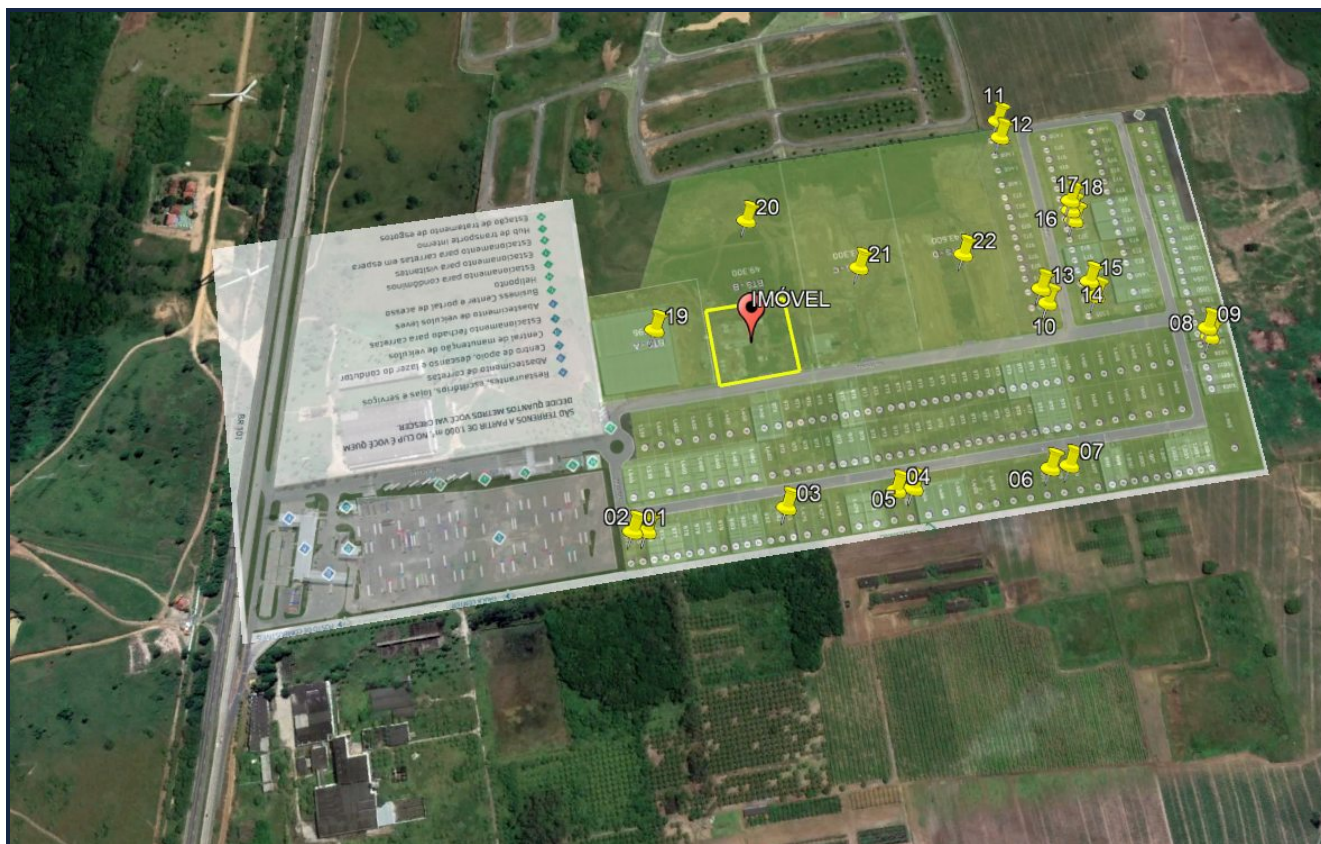
*Realizamos uma pesquisa com 22 elementos onde foram analisados os seguintes atributos:
Área, Destinação prevista (Lotes avulsos ou BTS) e Fase de lançamento.*

8.1 – PESQUISA DE MERCADO

ITEM	TERRENO	FASE	TIPO	LOCAL	INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO TERRENO							PREÇO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA
					LUOS	CA b	CA m	TX. OCUP. (%)	TX. PERM. (%)	ALT. MAX. (pav)	ÁREA TERRENO (m²)				
1	Lote 01	Fase 01	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	975,24	556.703,87	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
2	Lote 02	Fase 01	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	975,81	557.029,20	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
3	Lote 14	Fase 01	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	982,62	560.916,15	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
4	Lote 21	Fase 01	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.482,26	846.129,33	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
5	Lote 22	Fase 01	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.483,53	846.853,20	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
6	Lote 30	Fase 02	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.493,74	852.682,82	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
7	Lote 31	Fase 02	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.495,02	853.413,33	570,84	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
8	Lote 48	Fase 04	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.026,04	525.934,60	512,59	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
9	Lote 49	Fase 04	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.030,06	527.964,20	512,56	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
10	Lote 211	Fase 08	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.555,75	793.029,68	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
11	Lote 228	Fase 08	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.814,84	925.097,82	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
12	Lote 229	Fase 08	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.460,50	744.476,50	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
13	Lote 242	Fase 08	RESERVADO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.460,50	744.476,50	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
14	Lote 244	Fase 08	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.555,75	793.029,68	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
15	Lote 245	Fase 08	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	1.460,50	744.476,50	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
16	Lote 250	Fase 08	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	973,45	496.206,27	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023

ITEM	TERRENO	FASE	TIPO	LOCAL	INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO TERRENO						PREÇO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	
					LUOS	CA b	CA m	TX. OCUP. (%)	TX. PERM . (%)	ALT. MAX. (pav)					ÁREA TERRENO (m²)
17	Lote 251	Fase 08	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	973,45	496.206,27	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
18	Lote 252	Fase 08	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	973,45	496.206,27	509,74	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
19	Lote BTS-A	Fase 03	VENDIDO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	23.596,00	8.730.520,00	370,00	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
20	Lote BTS-B	Fase 03	VENDIDO	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	49.300,00	15.023.189,00	304,73	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
21	Lote BTS-C	Fase 03	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	43.300,00	16.021.000,00	370,00	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023
22	Lote BTS-D	Fase 03	DISPONÍVEL	CLIP - Conde - PB	ZI-1	1,0	1,0	60	20	3 pav.	43.600,00	16.132.000,00	370,00	ABR/22	Gerência CLIP. Sr. Mário Saraiva. (83) 99829-0023

8.2 – LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA E DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO



8.3 – RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

- O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t student* (80% de probabilidade).
- O campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15 \%$ em torno da estimativa da tendência central.
- O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites, conforme quadro abaixo:

INTERVALOS	VALORES ADMISSÍVEIS (R\$/m ²) – COMPRA/VENDA		
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
Intervalo de Confiança	321,89	325,70	329,55
Campo de Arbítrio	276,85		374,56
Resultado Final	321,89	325,70	329,55

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m ²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
12.847,20	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 4.135.000,00	R\$ 321,89/m ²
		MÉD	R\$ 4.185.000,00	R\$ 325,70/m ²
		MÁX	R\$ 4.235.000,00	R\$ 329,55/m ²

VALOR MÉDIO DE MERCADO: QUATRO MILHÕES, CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS.

IMPORTANTE: DIANTE DO INTERESSE DO CONDOMÍNIO EM TRAZER NOVOS CLIENTES PARA GRANDES OPERAÇÕES, ALÉM DE PARTICIPAR DA OBRA A SER EXECUTADA PARA A BRL, FOI CONCEDIDO UM DESCONTO NA NEGOCIAÇÃO ENTRE CLIP E BRL PROPERTIES. O VALOR UNITÁRIO DA NEGOCIAÇÃO FOI DE R\$ 304,73/m². ENTENDEMOS QUE ESTE NÚMERO CONFIGURA UM “VALOR ESPECIAL”, CONCEITO PREVISTO NA NBR 14.653.

9 – ANÁLISE DO MERCADO

9.1 – DESCRIÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA IMÓVEIS DE TIPOLOGIA SEMELHANTE

- Nível de oferta: Conforme informado pelo setor de vendas do CLIP, de um total de 292 lotes, restam aproximadamente 40 lotes disponíveis para venda (menos de 15%).
- Nível de demanda: Conforme informado pelo setor de vendas do CLIP, o mercado está aquecido para áreas a partir de 5 mil m². Já para os terrenos menores (1000 a 1500 m²), a procura anda baixa.

9.2 – FATORES CHAVE DE AVALIAÇÃO

POSITIVOS

- Estrutura, segurança e conveniência e localização, conforme já apresentado no item 4 deste laudo.
- Incentivos fiscais de cunho municipal e estadual, com redução do IPTU, ISS, ICMS e FAIN, conforme pode ser observado em <https://newlog.com/clip>
- Empreendimento consolidado, ocupado por empresas de abrangência regional e nacional, como Mercado Livre, Prati-Donaduzzi, Jamef, TMA e Arno.

NEGATIVOS

- A Fase 03 do empreendimento ainda não foi concluída. As obras estão em andamento.

10 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis no resultado do presente trabalho, foi possível obter as seguintes conclusões, apresentadas a seguir:

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
12.847,20	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 4.135.000,00	R\$ 321,89/m²
		MÉD	R\$ 4.185.000,00	R\$ 325,70/m²
		MÁX	R\$ 4.235.000,00	R\$ 329,55/m²

VALOR MÉDIO DE MERCADO: QUATRO MILHÕES, CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS.

IMPORTANTE: DIANTE DO INTERESSE DO CONDOMÍNIO EM TRAZER NOVOS CLIENTES PARA GRANDES OPERAÇÕES, ALÉM DE PARTICIPAR DA OBRA A SER EXECUTADA PARA A BRL, FOI CONCEDIDO UM DESCONTO NA NEGOCIAÇÃO ENTRE CLIP E BRL PROPERTIES. O VALOR UNITÁRIO DA NEGOCIAÇÃO FOI DE R\$ 304,73/m². ENTENDEMOS QUE ESTE NÚMERO CONFIGURA UM “VALOR ESPECIAL”, CONCEITO PREVISTO NA NBR 14.653.

O *Laudo de Avaliação BRL_02_CONDE V1.0* é composto por 19 (dezenove) páginas e 04 (quatro) anexos. Colocamo-nos inteiramente à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Belo Horizonte, 04 de Abril de 2022.

Guilherme de Carvalho Lott

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO ELETRICISTA

ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CREA: MG 102.448/D – IBAPE/MG: 736 – CPF: 058.992.556-33

LOTT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

CREA: 079.966 – CNPJ: 29.527.540/0001-00

ANEXO 1

AVALIAÇÃO DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Amostra

Nº Am.	«Área»	Perfil dos lotes	Fase	«Preço»	«Fator de oferta»	«Preço ajustado»	Vlr. Unit. (R\$/m²)
1	975,24	2	3	556.703,87	0,930	517.734,60	530,88
2	975,81	2	3	557.029,20	0,930	518.037,16	530,88
3	982,62	2	3	560.916,15	0,930	521.652,02	530,88
4	1.482,26	2	3	846.129,33	0,930	786.900,28	530,88
5	1.483,53	2	3	846.853,20	0,930	787.573,48	530,88
6	1.493,74	2	3	852.682,82	0,930	792.995,02	530,88
7	1.495,02	2	3	853.413,33	0,930	793.674,40	530,88
8	1.026,04	2	2	525.934,60	0,930	489.119,18	476,71
9	1.030,06	2	2	527.964,20	0,930	491.006,71	476,68
10	1.555,75	2	2	793.029,68	0,930	737.517,60	474,06
11	1.814,84	2	2	925.097,82	0,930	860.340,97	474,06
12	1.460,50	2	2	744.476,50	0,930	692.363,15	474,06
13	1.460,50	2	2	744.476,50	0,930	692.363,15	474,06
14	1.555,75	2	2	793.029,68	0,930	737.517,60	474,06
15	1.460,50	2	2	744.476,50	0,930	692.363,15	474,06
16	973,45	2	2	496.206,27	0,930	461.471,83	474,06
17	973,45	2	2	496.206,27	0,930	461.471,83	474,06
18	973,45	2	2	497.206,27	0,930	462.401,83	475,01
19	23.596,00	1	1	8.730.520,00	0,900	7.857.468,00	333,00
20	49.300,00	1	1	15.023.189,00	1,000	15.023.189,00	304,73
21	43.300,00	1	1	16.021.000,00	0,900	14.418.900,00	333,00
22	43.600,00	1	1	16.132.000,00	0,900	14.518.800,00	333,00

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor unitário (R\$/m²), depois de aplicado o Fator de oferta.

Variáveis Independentes utilizadas no modelo:

- Perfil dos lotes: Variável numérica tipo dicotômica, onde:

- 1: Áreas maiores (remembramento), destinadas a projetos BTS.
- 2: Áreas menores, avulsas.

- Fase: Variável numérica tipo código alocado, onde:

- 1: Fase 3 do empreendimento, conforme tabela de vendas.
- 2: Fase 2 do empreendimento, conforme tabela de vendas.
- 3: Fase 1 do empreendimento, conforme tabela de vendas.

- Fator de oferta: Utilizado para tratar a elasticidade comum das negociações imobiliárias. Consultamos o departamento de vendas do condomínio que nos transmitiu informações sobre o deságio médio e máximo aplicado sobre a tabela.

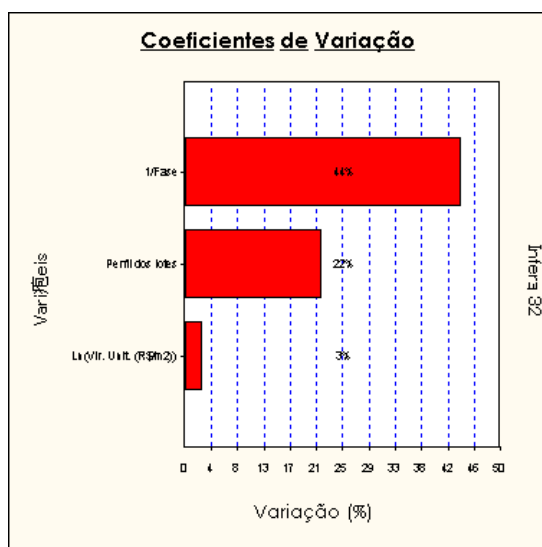
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 22
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 19
 Desvio padrão da regressão : 0,0177

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Vlr. Unit. (R\$/m²))	6,1296	0,1742	2,84%
Perfil dos lotes	1,82	0,3947	21,71%
1/Fase	0,5378	0,2353	43,75%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média

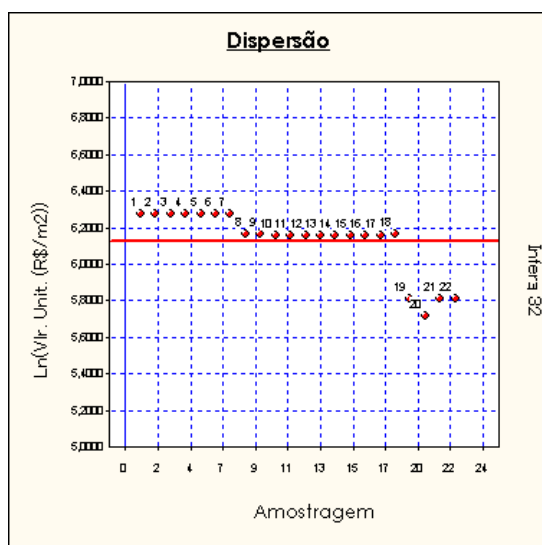


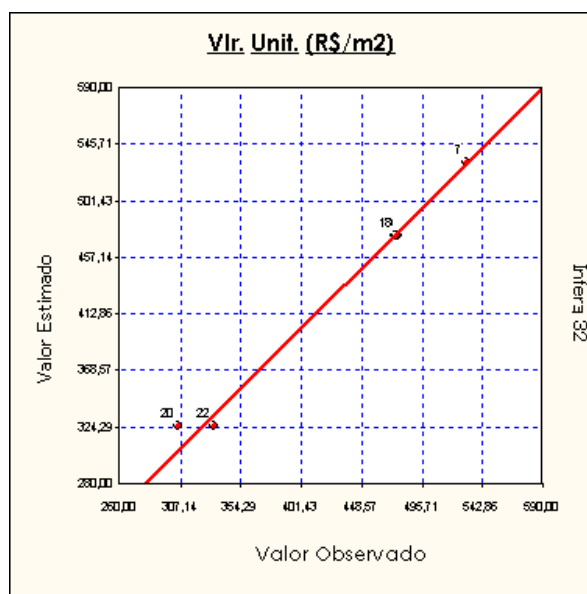
Tabela de valores estimados e observados

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
2	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
3	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
4	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
5	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
6	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
7	530,88	530,88	0,00	0,0000 %
8	476,71	474,62	-2,09	-0,4375 %
9	476,68	474,62	-2,06	-0,4312 %
10	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
11	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
12	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
13	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
14	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
15	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
16	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
17	474,06	474,62	0,56	0,1191 %
18	475,01	474,62	-0,39	-0,0812 %
19	333,00	325,70	-7,30	-2,1935 %
20	304,73	325,70	20,97	6,8801 %
21	333,00	325,70	-7,30	-2,1935 %
22	333,00	325,70	-7,30	-2,1935 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo para a Variável Dependente

[Vlr. Unit. (R\$/m²)] = Exp(6,4175 + 0,04052 x [Perfil dos lotes] - 0,6721 /[Fase])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Perfil dos lotes	b1 = 0,0405	0,0306	-1,1612x10 ⁻⁴	0,0811
Fase	b2 = -0,6720	0,0513	-0,7402	-0,6038

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9953

Valor t calculado : 44,89

Valor t tabelado (t crítico) : 2,093 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9907

Coeficiente r² ajustado : 0,9897

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Vlr. Unit. (R\$/m ²)	Perfil dos lotes	Fase
Vlr. Unit. (R\$/m²)	134,8533	827,2477	246,5628	71,6783
Perfil dos lotes	40,0000	246,5628	76,0000	19,6666
Fase	11,8333	71,6783	19,6666	7,5277

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,6313	2	0,3156	1007
Residual	5,9528x10 ⁻³	19	3,1330x10 ⁻⁴	
Total	0,6372	21	0,0303	

F Calculado : 1007

F Tabelado : 4,840 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 5,2x10⁻¹⁸%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Correlações Parciais

	Vlr. Unit. (R\$/m ²)	Perfil dos lotes	Fase
Vlr. Unit. (R\$/m²)	1,0000	0,9521	-0,9949
Perfil dos lotes	0,9521	1,0000	-0,9475
Fase	-0,9949	-0,9475	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Perfil dos lotes	Fase
Vlr. Unit. (R\$/m2)	∞	13,57	-42,93
Perfil dos lotes	13,57	∞	-12,92
Fase	-42,93	-12,92	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,093 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Perfil dos lotes	b1	4,142	0,06%	Sim
Fase	b2	-40,94	5,4x10 ⁻¹⁸ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 0,8610

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Perfil dos lotes	b1	1,324	10%
Fase	b2	-13,09	2,9x10 ⁻⁹ %

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : -5,7167x10⁻¹⁹

Momento central de 2ª ordem : 2,7058x10⁻⁴

Momento central de 3ª ordem : -1,1895x10⁻⁵

Momento central de 4ª ordem : -5,4068x10⁻⁷

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-2,6724	0	0
Curtose	-10,3848	0	Indefinido

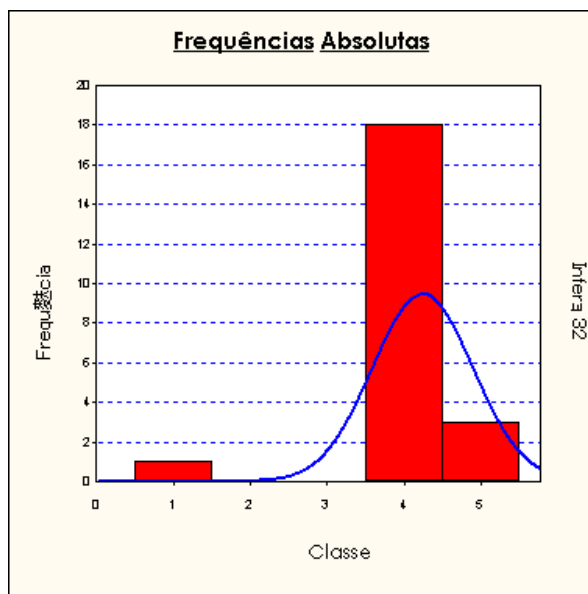
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

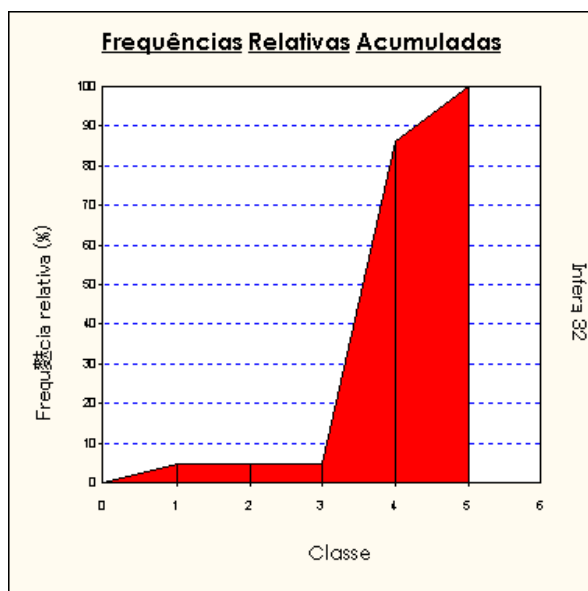
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0665	-0,0487	1	4,55	-0,0665
2	-0,0487	-0,0310	0	0,00	0,0000

3	-0,0310	-0,0133	0	0,00	0,0000
4	-0,0133	$4,4358 \times 10^{-3}$	18	81,82	$-8,4326 \times 10^{-19}$
5	$4,4358 \times 10^{-3}$	0,0221	3	13,64	0,0221

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

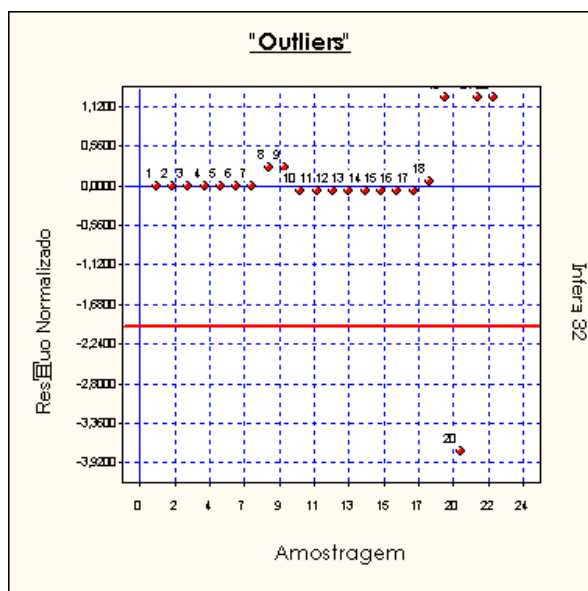
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Foi encontrada 1 amostragem fora do intervalo.

Nº Am.	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Erro/Desvio Padrão
20	304,7300	-3,7590

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

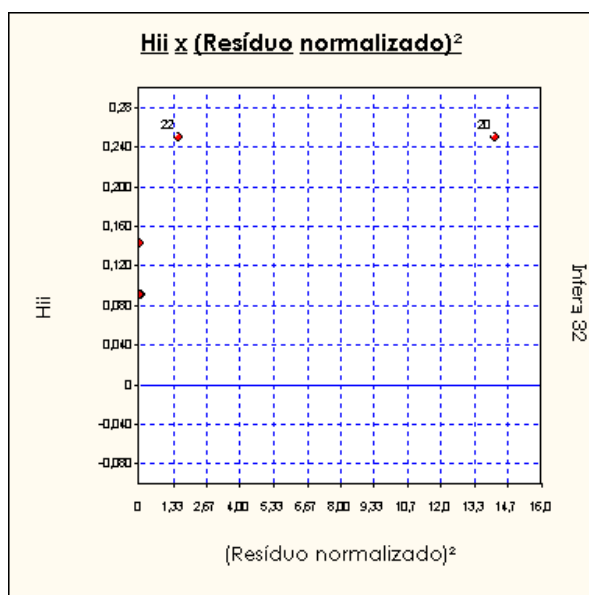
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
2	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
3	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
4	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
5	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
6	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
7	3,6471x10 ⁻³³	0,1428	Sim
8	2,2499x10 ⁻³	0,0909	Sim
9	2,1858x10 ⁻³	0,0909	Sim
10	1,6567x10 ⁻⁴	0,0909	Sim
11	1,6567x10 ⁻⁴	0,0909	Sim
12	1,6567x10 ⁻⁴	0,0909	Sim
13	1,6567x10 ⁻⁴	0,0909	Sim

14	$1,6567 \times 10^{-4}$	0,0909	Sim
15	$1,6567 \times 10^{-4}$	0,0909	Sim
16	$1,6567 \times 10^{-4}$	0,0909	Sim
17	$1,6567 \times 10^{-4}$	0,0909	Sim
18	$7,7192 \times 10^{-5}$	0,0909	Sim
19	0,2326	0,2500	Sim
20	2,0934	0,2500	Sim
21	0,2326	0,2500	Sim
22	0,2326	0,2500	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	81,82 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,45 %
-1,96; +1,96	95,0 %	95,45 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
20	-0,0665	$8,530 \times 10^{-5}$	0,0455	$8,5301 \times 10^{-5}$	0,0453
12	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,0909	0,4277	0,3822
13	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,1364	0,3822	0,3368
10	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,1818	0,3368	0,2913
11	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,2273	0,2913	0,2459
16	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,2727	0,2459	0,2004
17	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,3182	0,2004	0,1550
14	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,3636	0,1550	0,1095
15	$-1,1898 \times 10^{-3}$	0,473	0,4091	0,1095	0,0641
3	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,4545	0,0909	0,0454
4	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,5000	0,0454	$5,2480 \times 10^{-10}$
1	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,5455	$5,2480 \times 10^{-10}$	0,0454
2	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,5909	0,0454	0,0909
5	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,6364	0,0909	0,1363
7	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,6818	0,1363	0,1818
6	$-4,7704 \times 10^{-18}$	0,500	0,7273	0,1818	0,2272
18	$8,1215 \times 10^{-4}$	0,518	0,7727	0,2089	0,2544
9	$4,3216 \times 10^{-3}$	0,596	0,8182	0,1762	0,2217
8	$4,3846 \times 10^{-3}$	0,598	0,8636	0,2203	0,2658
22	0,0221	0,895	0,9091	0,0312	0,0141
21	0,0221	0,895	0,9545	0,0141	0,0596
19	0,0221	0,895	1,0000	0,0596	0,1050

Maior diferença obtida : 0,4277

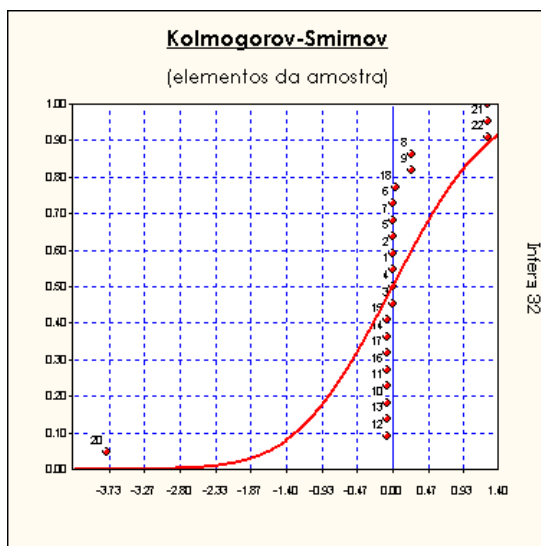
Valor crítico : 0,3060 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese nula. Não há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 16
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 11
 Desvio padrão : 2,345

Teste de Sequências (desvios em torno da média)

Limite inferior : -1,8009
 Limite superior . : -2,3589
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

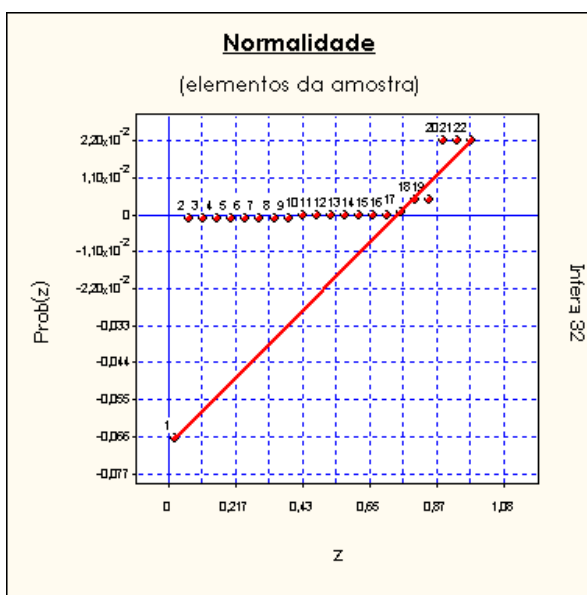
Pelo teste de sequências, rejeita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 2,1320
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, rejeita-se a hipótese nula. A distribuição dos desvios em torno da média não apresenta características de normalidade.

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7300
(nível de significância de 5,0%)

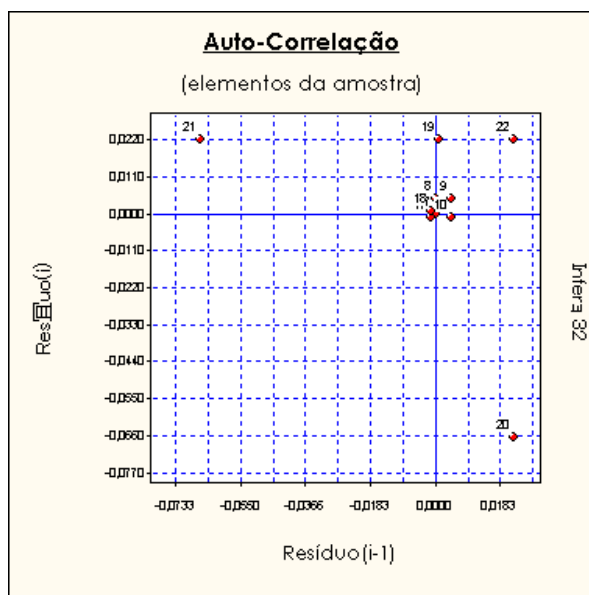
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,21
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,79

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,55 4-DU = 2,45

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Perfil dos lotes	1	2	1
Fase	1	3	1

Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

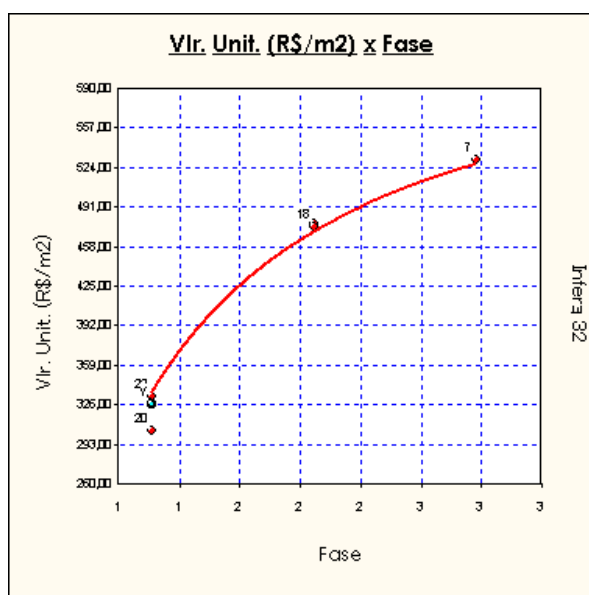
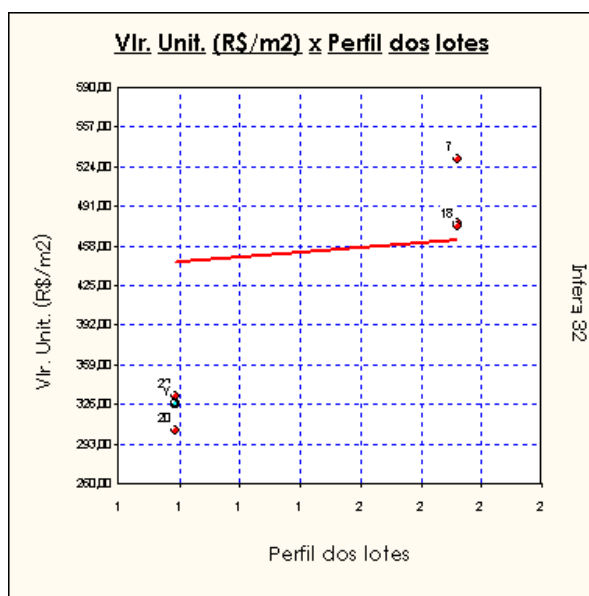
Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Valor Mínimo: R\$ 321,89/m²

Valor Médio: R\$ 325,70/m²

Valor Máximo: R\$ 329,55/m²

Gráficos da Regressão (2D)



ANEXO 2

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO EM ATENDIMENTO À NBR 14.653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	2
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS					16

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
RESULTADO: GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO			

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Min: 321,89/m ² Med: 325,70/m ² Max: 329,55/m ²			
A amplitude do intervalo de confiança é de 2,35%			
RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO			

ANEXO 3

DOCUMENTOS

- CONTRATO DE COMPRA E VENDA



CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO PARA USO EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTROS PACTOS, CELEBRADO EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

QUADRO RESUMO E CONDIÇÕES ESPECÍFICAS CONTRATUAIS

1. PROMITENTE INCORPORADORA

CLIP – CONSTRUÇÕES, LOGÍSTICA E INCORPORAÇÕES DA PARAIBA LTDA., inscrita no CNPJ sob n ° 19.138.469/0001-10 vem na qualidade de Proprietária e Instituidora/Especificadora do empreendimento denominado “CLIP – CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL DA PARAÍBA”, neste ato representada por seu Diretor Elinaldo de Albuquerque Vasconcelos, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do CPF 491.446.004-10 e identidade 15.777 OAB-PB, endereço eletrônico e-mail elinaldo@newlog.com, com endereço comercial no KM 101, da BR-101, Município do Conde/PB, doravante denominada simplesmente INCORPORADORA ou VENDEDORA.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)

BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ 11.435.197/0001-08, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 06, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG, neste ato representada por seus administradores Caio Prado Paranhos e Guilherme Magalhães Nunes, na forma do seu contrato social, doravante denominada simplesmente COMPRADORA.

3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Empreendimento:	CLIP – CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL DA PARAÍBA
Registro de imóveis:	Matrícula 34.890 – Serviço Notarial e Registral Velton Braga – Alhandra/PB
Destinação:	Condomínio Logístico e Industrial
Localização:	Km 101, BR-101, Conde/PB
Terreno utilizado:	Km 101, BR-101 – Distrito Industrial de Conde/PB

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO E PRAZO DE ENTREGA



clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





A presente transação envolve a compra e venda de dez unidades independentes, sendo que a presente compra e venda poderá ser objeto de desistência por parte da PROMITENTE COMPRADORA até a data limite de 31/05/2022, conforme detalhes abaixo.

Unidade Imobiliária ou terrenos sob número sequencial =	149, 150, 151, 152, 153, 154, 177, 178, 179 e 180, objeto das matrículas de n°s 42850, 42851, 42852, 42853, 42854, 42855, 42878, 42879, 42880 e 42881, todas do CRI/Alhandra, que deverão ser lembradas e formarão um só terreno, com área total de 12.847,30m², da quadra 04. A VENDEDORA ficará responsável por realizar todos os procedimentos necessários para o remembramento da área, com sua efetiva regularização junto ao CLIP, CRI/Alhandra e Prefeitura Municipal de Conde/PB, arcando a COMPRADORA com o reembolso decorrente deste procedimento. O projeto de remembramento deverá ser apresentado previamente pela VENDEDORA para aprovação da COMPRADORA.
Descrição do imóvel:	Unidades imobiliárias destinadas ao uso industrial e logístico
Prazo de entrega da unidade:	Simultaneamente com aprovação pela Prefeitura Municipal de Conde/PB, bem como pelo CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba (“CLIP”), com expedição do respectivo alvará de construção, do projeto arquitetônico do empreendimento imobiliário que será edificado na área resultante do remembramento acima informado, destinada a locação na modalidade BTS para Friovix Comércio de Refrigeração Ltda. A aprovação do projeto arquitetônico no CLIP e na Prefeitura Municipal de Conde, referida neste item, e demandado pela COMPRADORA para atender o contrato de locação BTS com a Friovix será de responsabilidade da VENDEDORA, mediante reembolso dos custos pela COMPRADORA.

5. PREÇOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. Valor total de venda das unidades imobiliárias, que após o remembramento constitui o objeto da compra e venda é de: **R\$ 3.914.927,26 (três milhões novecentos e quatorze mil, novecentos e vinte e sete reais e vinte e seis centavos)**

5.2. Forma de pagamento:

- a) Parcelas, valores e prazos de pagamentos: (i) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em 20/05/2022 desde que a VENDEDORA tenha obtido a aprovação pela Prefeitura Municipal de Conde/PB e pelo CLIP do projeto arquitetônico do empreendimento imobiliário que será edificado na área resultante do

clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





rememoração acima informado, destinada a locação na modalidade BTS para Friovix Comércio de Refrigeração Ltda. ("Friovix"), desde que também seja liberado o respectivo alvará de construção; (ii) R\$ 1.707.463,63 (hum milhão setecentos e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e três centavos) em 31/08/2022, desde que tenha sido concluída 100% da urbanização da área objeto deste instrumento; (iii) R\$ 1.707.463,63 (hum milhão setecentos e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e três centavos) no prazo de 30(trinta) dias após o pagamento da parcela prevista no item (ii).

5.2.1 – Na hipótese da VENDEDORA não obter a aprovação do projeto arquitetônico do empreendimento imobiliário, com o respectivo alvará de construção, a parcela prevista no item "i" da alínea "a" terá seu vencimento prorrogado para o prazo de até 05(cinco) dias após a obtenção dos documentos acima informados.

5.2.2 – Na hipótese da VENDEDORA não concluir a urbanização da área objeto deste instrumento até 31/08/2022, fica a COMPRADORA autorizada a utilizar dos valores previstos nas alíneas (ii) e (iii) para finalizar a urbanização, sendo devido a VENDEDORA tão apenas o saldo remanescente, se houver. Enquanto as obras de urbanização não forem concluídas, nada será devido pela COMPRADORA a VENDEDORA.

5.3. Correção monetária e juros remuneratórios.

- a) Índice de Correção Monetária: Índice de correção monetária não se aplica, desde que cumpridos, pela Compradora, os prazos de pagamento supracitados. Em caso de não cumprimento dos prazos de pagamento das parcelas acima por parte da COMPRADORA, retornam a serem aplicadas todas as normas pertinentes previstas nas condições gerais contratuais a seguir detalhadas, inclusive aquelas relativas a multas. Não se aplica esta condição se o atraso em cada pagamento for inferior a 10(dez) dias úteis;
- b) Juros remuneratórios: Não se aplicam, desde que cumpridos, pela Compradora, os prazos de pagamento supracitados. Em caso de não cumprimento dos prazos de pagamento das parcelas acima por parte da COMPRADORA, retornam a serem aplicadas todas as normas pertinentes previstas nas condições gerais contratuais a seguir detalhadas, inclusive aquelas relativas a multas. Não se aplica esta condição se o atraso em cada pagamento for inferior a 10(dez) dias úteis.

6. Outras condições específicas aplicáveis a este Contrato

6.1. Outras Condições - Parte 1 .

- a) O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não dando direito ao arrendimento, obrigando não só as Partes, como também seus eventuais sucessores, estando sujeito, todavia, às seguintes Condições Suspensivas: (i) Aprovação pela Prefeitura Municipal de Conde/PB e pelo CLIP dos projetos de edificação de galpão para instalação de um Centro de Logístico destinado a locação para Friovix Comércio de Refrigeração Ltda., bem como liberação do respectivo alvará de construção; (ii) Celebração de contrato definitivo de locação BTS entre a COMPRADORA e a Friovix; (iii) Entrega à COMPRADORA pela VENDEDORA da documentação completa e satisfatória prevista no anexo I, com respectiva emissão de parecer jurídico favorável da due diligence do imóvel objeto deste instrumento e seu respectivo proprietário;





O prazo para cumprimento da totalidade das condições suspensivas é de até 31/05/2022. Ultrapassado referido prazo, a COMPRADORA poderá optar pela rescisão do presente instrumento, sem aplicação de quaisquer penalidades, voltando as partes ao status quo

- b) Fica assegurado a COMPRADORA o direito de ceder a terceiros, inclusive fundo de investimento imobiliário, os direitos e obrigações constantes deste instrumento, bastando efetuar simples comunicação a VENDEDORA
- c) A escritura pública de compra e venda, com exigibilidade e vencimentos vinculados às condições estabelecidas neste Contrato, será firmada após a conclusão satisfatória dos itens “i” a “iii” do item “a” supra,;
- d) Não cabe a VENDEDORA qualquer providência ou pagamento sobre taxas de condomínio, após o início da edificação por parte da COMPRADORA
- e) A INCORPORADORA declara:

c1) que é senhora e legítima possuidora do imóvel onde está sendo construído o Empreendimento, e das unidades imobiliárias (terrenos) autônomas designadas no “item 04” do Quadro Resumo, tudo devidamente registrado perante o Registro de Imóveis competente, indicado no “item 03” do Quadro Resumo e ainda conforme as certidões de registro de imóveis apresentadas neste ato;

c2) que os imóveis em questão se encontram inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, judiciais ou extrajudiciais, reais, pessoais, contratuais, tributários, fiscais, para fiscais, previdenciários e outros, bem como totalmente quites para com as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;

c3) que ela, INCORPORADORA, encontra-se na mais plena e ampla capacidade de disposição de seu patrimônio, não possuindo contra si protestos cambiais, ações de execução de qualquer natureza e nem dívidas que possam comprometer a eficácia deste negócio, encontrando-se perfeitamente resguardados os interesses de terceiros em seu patrimônio;

c4) que, independentemente da validade das declarações feitas e da documentação apresentada, ela, INCORPORADORA, obriga-se a garantir a inexistência de ônus e gravames sobre o imóvel, responsabilizando-se, perante o COMPRADOR, por quaisquer problemas que forem constatados no ato da lavratura e/ou do registro da Escritura Pública causados pela INCORPORADORA ou que venham a prejudicar o direito de propriedade do COMPRADOR sobre o imóvel no futuro, relacionados a fatos anteriores à aquisição do imóvel pelo COMPRADOR, ainda que relativos a antigos titulares do direito de propriedade sobre o terreno comercializado, sendo assegurado ao COMPRADOR o direito de acionar a VENDEDORA, por ação própria ou por meio de denunciação à lide, a qualquer tempo, para defesa desses direitos e ressarcimento de despesas e/ou prejuízos decorrentes do problema;

c5) o presente contrato tem, portanto, como objeto, a promessa de venda pela INCORPORADORA e a promessa de compra pela COMPRADORA das unidades imobiliárias (terreno) autônomas, designadas no “item 04” do Quadro Resumo, que a INCORPORADORA, por sua vez, transferirá ao COMPRADOR, no prazo e condições estabelecidos no Quadro Resumo, a posse e os direitos sobre o referido bem imóvel, passando o COMPRADOR, com a transmissão efetiva da posse, a se responsabilizar pelos tributos que recaiam sobre o bem que está adquirindo;





- f) A INCORPORADORA declara que as prumadas gerais também fazem parte das utilidades comuns do Condomínio;
- g) O heliponto localizado no Condomínio encontra-se homologado;
- h) A terraplenagem feita nas vias internas faz parte do patrimônio Condomínio;
- i) Foi instalada rede elétrica interna aérea em 13.8 KV, nos padrões da Concessionária local ao longo das vias, de onde a COMPRADORA poderá interligar suas redes individuais, sempre conforme as normas e convenção do Condomínio;
- j) A COMPRADORA tem conhecimento do PROJETO DE ARQUITETURA – DISTRITO INDUSTRIAL PRIVADO aprovado junto à Prefeitura Municipal;
- k) Após o recebimento da unidade, o COMPRADOR assumirá o pagamento integral das contas de energia elétrica, IPTU e a seu critério exclusivo eventual seguro complementar referente a propriedade privada, taxa de condomínio, e demais taxas que incidam sobre o imóvel, mesmo se lançadas em nome de terceiros;
- l) Com relação ao IPTU, o pagamento referente 2022 será obrigação da VENDEDORA (ainda não foi cobrado pelo Município), passando o COMPRADOR a arcar com o pagamento a partir da competência 2023;
- m) A taxa de condomínio envolve: saneamento, prêmio anual de seguro referente às instalações e equipamentos das áreas comuns, taxa de coleta de resíduos;
- n) A instalação formal do Condomínio ocorreu por objeto de deliberação em Assembleia Geral no dia 28/10/2015 e a Convenção com regimento interno foi registrada em 19/11/2015;
- o) Com relação ao item 8.6 do texto das Condições Gerais Contratuais a seguir, como não há sinal, após ser firmada a escritura pública e no caso de rescisão deste Contrato por culpa exclusiva da VENDEDORA, caberá ao INCORPORADOR o ressarcimento de todas as despesas havidas pela COMPRADORA até o momento da rescisão, acrescidas de multa compensatória equivalente a 10% (dez por cento) calculado sobre o valor total do Contrato, a ser paga em até 05 (cinco) dias após a formalização da rescisão;
- p) Não há incidência de laudêmio sobre o imóvel em tela;
- q) A INCORPORADORA e a COMPRADORA declaram serem corretos os endereços constantes acima, (inclusive os eletrônicos) e que qualquer mudança e/ou alteração será comunicada à outra Parte através de correspondência protocolizada ou enviada por postagem, com aviso de recebimento (AR), sob pena de serem consideradas válidas as notificações ou as citações judiciais enviadas para o endereço informado neste contrato;
- r) As Partes, de mútuo e comum acordo, avençam que o presente instrumento (incluindo eventuais aditivos), poderá ser firmado por seus representantes legais presencialmente na forma física e/ou de forma eletrônica por certificados digitais individuais emitidos pela infraestrutura brasileira de chaves públicas ICP-Brasil e/ou ainda por meio do sítio eletrônico (website) Comprova.com Informática Ltda (www.docusign.com.br), o qual é de propriedade do assinador e certificador, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 05.516.218.0001-17 (“Docusign”), entidade credenciada pela ICP-BRASIL, nos termos do Decreto nº. 3.996, de 31 de outubro de 200 e, neste caso, ratifica-se ainda que o presente documento: (i) faz prova plena de acordo com o artigo 225 do Código Civil; (ii) não infringe a legislação brasileira, resoluções do Comitê Gestor do ICP e/ou instruções normativas do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação que regulam a matéria; e, (iii) por ser documento nato-digital, não se aplica o quanto disposto no Decreto nº. 10.278, de 18 de março





de 2020. Para tanto, as Partes ratificam expressamente como certos e verdadeiros os endereços eletrônicos e demais dados pessoais acima citados.

- s) O Regimento Interno encontra-se explícito na Convenção registrada (item 2.3);
- t) As áreas comuns do Condomínio são entregues totalmente equipadas pela Incorporadora, cabendo ao Condomínio apenas a manutenção ou renovação fazendo uso de suas taxas ordinárias;
- u) A INCORPORADORA declara que as Unidades objeto deste Contrato serão lembradas lateralmente conforme autorizado pelas regras da Convenção do Condomínio e do Município onde encontra-se o empreendimento;
- v) Após a conclusão satisfatória dos itens “i” a “iii” do item “a” da cláusula 6.1 do quadro resumo, o COMPRADOR deverá tomar todas as providências necessárias à lavratura da Escritura Pública e Venda e Compra (pagamento de ITBI, despesas cartorárias etc.), convocando a INCORPORADORA.;
- w) A INCORPORADORA obriga-se a, quando solicitada pela COMPRADORA, preencher formulários necessários para possibilitar, lavratura e registro da escritura, incluída emissão de guias de ITBI, obrigando-se ainda a fornecer ao COMPRADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da solicitação, toda a documentação, relativa a ela, INCORPORADORA, às unidades objeto deste instrumento e à construção e regularização do empreendimento, que venham a ser exigidos para a lavratura e registro da Escritura Pública;
- x) O item 17 do texto das CONDIÇÕES GERAIS CONTRATUAIS a seguir referente a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA não se aplica a este Contrato;
- y) O item 14.7 que trata de securitização, sistema de financiamento imobiliário – SFI, certificado de recebíveis – CRI não se aplica a este Contrato;
- z) Fica certo que é de responsabilidade da INCORPORADORA, em relação às unidades objeto deste instrumento, garantir que tenha havido adequada manutenção até a data da sua entrega ao COMPRADOR;
- aa) A INCORPORADORA obriga-se a apresentar notas fiscais de fornecimento e/ou instalação dos equipamentos colocados nas áreas comuns, desde que demandada pelo Condomínio e dentro do prazo de garantia;

6.2. Outras Condições - Parte 2 - Obrigações da INCORPORADORA e condições técnicas específicas sobre o imóvel

- a) O terreno será entregue nas condições em que se encontra conforme vistoria de campo realizada pela COMPRADORA e sua equipe técnica nesta data, inclusive com sondagens geotécnicas e topografia, que os enxergou e examinou prontos, em condição de serem entregues e já incorporados ao Condomínio, bem como foram examinadas as redes de águas pluviais, esgoto, elétricas e outras utilidades do condomínio na área dos imóveis vendidos e todos foram considerados de acordo para o objetivo a que se prestam, em conformidade com os termos da incorporação e da convenção condominial, não cabendo mais qualquer demanda ou reclamação sobre as condições do imóvel vendido por este instrumento seja da VENDEDORA ou do Condomínio, ressalvada a urbanização da área objeto deste instrumento, que a VENDEDORA se compromete a concluir até 31/08/2022.





6.3. Outras Condições – Parte 3 – Sobre as CONDIÇÕES GERAIS CONTRATUAIS, abaixo as estão as situações de revisão específicas que se sobrepõem ao texto geral:

Item das CGC	Termo de revisão
3.13.	Não se aplica a este contrato.
4.9.	Não se aplica a este Contrato
4.10.	Não se aplica a este Contrato
6.4.	O preço especificado e suas condições de pagamento devem obedecer às condições específicas.
6.5.	Não se aplica a este Contrato
6.6.	As datas de vencimento das prestações do preço ajustado deverão ser rigorosamente observadas pelo COMPRADOR nos termos estabelecidos exclusivamente nas condições específicas deste contrato.
7.	Condições de pagamento - devem seguir os termos estabelecidos exclusivamente nas condições específicas deste contrato.
8.4.	d) 5,0% (cinco por cento) do valor atualizado da transação, que corresponde às despesas comerciais de comissão, promoção, publicidade, despesas com pessoal e outras imediatas efetuadas pela INCORPORADORA.
8.4.	e) Gastos com honorários advocatícios - já preestabelecidos em 10,0% (dez por cento) do valor do débito acaso na referida rescisão tenha havido interferência de advogado e 20,0% (vinte por cento) do valor total do débito, acaso na referida rescisão tenha havido interferência de advogado e discussão na esfera judicial.
8.5.	Não se aplica a este contrato.
8.6.	Como não há sinal, cabe a multa para 10% (dez) por cento do valor do Contrato, acrescido da restituição das despesas incorridas pela COMPRADORA, conforme previsto nas condições específicas.
9.1.	O COMPRADOR desde que rigorosamente em dia com suas obrigações, e com expressa anuência da INCORPORADORA, poderá ceder os direitos decorrentes deste Contrato, nas mesmas condições aqui pactuadas, ficando a COMPRADORA excluída da relação jurídica, não lhe cabendo nenhuma responsabilidade a partir da data de efetivação da cessão.
9.6.	Não se aplica a este contrato.
14.7.	d) Está ciente de que a escritura definitiva de compra e venda será outorgada pela INCORPORADORA dentro do prazo e nas condições

clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





	constantes neste instrumento, devendo, no momento da outorga da escritura, estar o Imóvel livre de eventuais ônus hipotecários, devendo ser providenciada a quitação exclusivamente pela INCORPORADORA, junto ao Credor Hipotecário, do valor unitário da unidade objeto deste compromisso.	
18.2.	Todo o equipamento de infraestrutura empregado pela INCORPORADORA para concretização do empreendimento está garantido, quanto aos vícios ocultos, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da entrega do empreendimento, conforme previsto no art. 618 do Código Civil Brasileiro, em que o prazo de garantia é de 05 (cinco) anos.	
18.6.	A INCORPORADORA não arcará com o pagamento de taxas ou de faturas exigidas e/ou cobradas por fornecedor ou por seu representante, em razão de solicitação de assistência técnica que não tenha sido feita por ela. Entretanto, deverá restituir as despesas incorridas pela COMPRADORA para contratação de técnicos responsáveis para apuração dos vícios verificados, desde que reste provado que estes sejam de responsabilidade exclusiva da INCORPORADORA, situação em que a INCORPORADORA poderá, a seu critério, requerer contraprova.	
18.6.	Será de obrigação da INCORPORADORA a indenização à COMPRADORA de quaisquer perdas e danos, devidamente comprovados como causados por culpa e responsabilidade exclusiva da INCORPORADORA, sofridos em decorrência dos vícios apurados nos termos acima. A referida indenização deverá ser paga no prazo de até 15 (quinze) dias após a apresentação do valor a ser restituído juntamente com os documentos comprobatórios, desde que a COMPRADORA esteja em dia com suas obrigações.	
As Partes declaram e reconhecem que as Condições Gerais Contratuais abaixo são complementares e ligadas ao negócio firmado. Qualquer texto ou informação que discorde do Quadro Resumo e Condições Específicas Contratuais acima, <u>valerá o texto do Quadro Resumo e Condições Específicas Contratuais</u>, em detrimento ao texto das Condições Gerais Contratuais abaixo.		

Conde (PB), 01 de abril de 2022

clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





Página 9 de 33

Assinado por: ELBAUCCE ALBUQUERQUE NASCIMENTO
CPF: 034.400.910
CNPJ: 06.949.022 | 11.02.01.007

PROMITENTE VENDEDORA INCORPORADORA AOUTORGADA
CLIP – CONSTRUÇÕES, LOGÍSTICA E INCORPORAÇÕES DA PARAIBA LTDA.,
CNPJ - 19.138.469/0001-10

ELINALDO VASCONCELOS - elinaldo@newlog.com

Downloaded by:
UNIVERSITY OF ALABAMA - HENRY
Accessed from: 09/07/2016 14:58:45 WEDNESDAY
IP: 142.150.135.100
Download Date | 09/07/2016 14:58:45 WEDNESDAY

Consultant to:
Lao Trade Promotion
Assisted by: CAG PNUDC PAMAPROB 001-46388
(PP, info added)
Contact: Mr. Anuradha 049422621 11 22 56 561

PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), OUTORGANTES
BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ - 11.435.197/0001-08

Guilherme Magalhães Nunes

Caio Prado Paranhos

[illegible]

Testemunha

Nome -

CPF -

Id -

Downloaded by:
JYU-RTM
Address: 193.50.135.100 | 2014/09/08 09:57:04
Copyright © All Rights Reserved 2014/09/08 09:57:04

Testemunha

Nome -

CPF -

Id -



CONDIÇÕES GERAIS CONTRATUAIS

1.	<u>PARTES CONTRATANTES</u>	11
2.	<u>OBJETO</u>	11
3.	<u>EMPREENDIMENTO E SUA CONSTRUÇÃO</u>	12
4.	<u>ENTREGA DA UNIDADE</u>	14
5.	<u>ADMINISTRAÇÃO</u>	15
6.	<u>PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO</u>	16
7.	<u>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</u>	17
8.	<u>RESCISÃO CONTRATUAL</u>	19
9.	<u>CESSÃO DE DIREITOS</u>	21
10.	<u>DESPESAS E ENCARGOS CONTRATUAIS</u>	21
11.	<u>VISITAS E OBRAS NAS UNIDADES</u>	22
12.	<u>AD CORPUS</u>	23
13.	<u>NORMAS DE MANUTENÇÃO</u>	23
14.	<u>DECLARAÇÕES</u>	24
15.	<u>DISPOSIÇÕES ESPECIAIS – CONDOMÍNIO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO</u>	25
16.	<u>ESCRITURA DEFINITIVA</u>	27
17.	<u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>	28
18.	<u>GARANTIA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA DA INCORPORADORA</u>	28
19.	<u>COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES</u>	31
20.	<u>FORO</u>	31





CONDIÇÕES GERAIS CONTRATUAIS
PARTE INTEGRANTE DO QUADRO RESUMO E CONDIÇÕES ESPECÍFICAS
CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL E OUTROS PACTOS, CELEBRADO EM CARÁTER
IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

1. PARTES CONTRATANTES

1.1. São partes no presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos, de um lado, como PROMITENTE INCORPORADORA, a Empresa identificada no “item 01” do Quadro Resumo, doravante denominada, apenas, por INCORPORADORA, e, do outro lado, como PROMITENTES COMPRADORES, as pessoas qualificadas no “item 02” do Quadro Resumo, doravante denominados, simplesmente, como COMPRADORES, que têm entre si justo e contratado o que estabelece as cláusulas deste contrato.

2. OBJETO

2.1. A INCORPORADORA é responsável pela construção de 01 (um) empreendimento identificado no “item 03” do Quadro Resumo, a ser construído no terreno também identificado no “item 03” do Quadro Resumo, nos termos da Lei Federal nº. 4.591/64, com Memorial de Incorporação e demais documentos exigidos por Lei devidamente registrados no Registro de Imóveis competente, conforme indicado no mesmo “item 03” do Quadro Resumo.

2.2. O empreendimento tem por objetivo final a venda de unidades imobiliárias para a instalação de empresas industriais ou logísticas. Estas por sua vez se instalarão para desenvolver partes de suas cadeias de produção, com segurança e produtividade proporcionadas por um empreendimento especializado que funcionará sob regime de condomínio fechado.

2.3. A INCORPORADORA declara que é senhora e legítima possuidora do imóvel onde será construído o Empreendimento, tudo devidamente registrado perante o Registro de Imóveis competente, indicado no “item 03” do Quadro Resumo.

2.4. O presente contrato tem, portanto, como objeto, a promessa de venda pela INCORPORADORA e a promessa de compra pelos COMPRADORES da unidade imobiliária (terreno) autônoma, designada no “item 04” do Quadro Resumo, que a INCORPORADORA, por sua vez, transferirá aos COMPRADORES, no prazo e condições estabelecidos no Quadro Resumo, a posse e os direitos sobre o referido bem imóvel, passando os COMPRADORES a se responsabilizarem pelos tributos que recaiam sobre o bem que está adquirindo.





3. EMPREENDIMENTO E SUA CONSTRUÇÃO

3.1. O Empreendimento identificado no “item 03” do Quadro Resumo é constituído de um Condomínio cuja destinação está indicada no “item 03” do Quadro Resumo.

3.2. Cabe à INCORPORADORA a construção estritamente dos itens citados neste Contrato como de obrigação desta, ou seja, as obras básicas de infraestrutura do Condomínio e edificações e instalações de uso comum constantes nos projetos já aprovados.

3.3. O projeto arquitetônico prevê a construção dos itens do empreendimento, conforme referido no “item 03” do Quadro Resumo e a seguir detalhados.

3.4. Os seguintes itens fazem parte das utilidades comuns: o terreno onde se levantam as edificações e suas instalações, bem como as vias de acesso e vias de circulação internas, além de fundações, paredes, teto, as áreas internas de ventilação, os equipamentos e máquinas das instalações elétricas, hidráulicas, incêndio e outros, bem como os quadros gerais, tubulações, cabeamentos, fiações, estruturas e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes.

3.5. Estas instalações constituirão condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão ou alienação, a saber: Entrada principal, portaria (controle de acesso), contendo acesso de veículos com 02 eclusas e 03 cancelas e acesso de pedestres controlados com catracas; 36 vagas de uso comum para o estacionamento de igual número de veículos de passeio, numeradas no projeto sob nº 01 ao nº 36, sendo 01 vaga destinada para portadores de necessidades especiais; 01 vaga destinada a ambulância, localizada junto ao ambulatório, devidamente identificada no projeto; 13 vagas externas para carretas, vagas externas para automóveis, área de circulação e manobra de veículos; reservatório; gerador; 01 (um) edifício administrativo composto por recepção, jardim, área de apoio com 02 wc., escada de acesso a sala de segurança, 04 salas de reuniões, área para *coffee break*, lanchonete com 02 wc. (Masculino e feminino), área de circulação, auditório, depósito e ambulatório; e no 1º pavimento uma sala de segurança e monitoramento de CFTV, marquise metálica, heliponto (local reservado a ser homologado pelo Condomínio, se considerar conveniente), central de resíduos, mais 292 unidades imobiliárias autônomas (terrenos) a serem objeto de obras, edificações e instalações sob responsabilidade dos Condôminos.

3.6. Também se constituem em partes ou itens de uso de todos os Condôminos a terraplenagem a ser executada nas vias públicas de forma a compensar os volumes de corte e aterros e ainda melhorar e disciplinar o caminhamento das águas pluviais;





3.7. Integram também o Empreendimento as construções de acesso e sistema viário interno às áreas privativas internas ao condomínio, cujo pavimento será composto de camadas adequadamente projetadas de acordo com dimensionamento estrutural – o projeto será realizado por consultoria independente, em função do tráfego pesado previsto para o local – o revestimento será em paralelepípedo, blocos intertravados ou asfalto usinado a quente, a ser definido pelo projeto de pavimentação. As larguras e raios das vias de acesso e internas, além de calçadas estão definidas no Projeto de Arquitetura aprovado.

3.8. Outros itens que compõem o empreendimento:

- a) Sistema de abastecimento e rede água composto de poço de água, instalações de bombeamento entre o poço e o reservatório, reservatório elevado, rede de água e derivações até as unidades imobiliárias;
- b) Rede de esgoto e derivações até as unidades imobiliárias;
- c) Estação de tratamento de esgoto – ETE;
- d) Rede elétrica interna aérea em 13.8 KV, nos padrões da Concessionária local a ser instalada ao longo das vias;
- e) Rede aérea de telefonia, sistema fechado de TV, rede interna de internet desde o edifício administrativo e ao longo das vias internas, além de multisserviços em cabos de fibra ótica;
- f) Sistema de iluminação das vias internas;
- g) Sistema de drenagem de águas pluviais, preferencialmente superficial e eventualmente enterrados com tubulações, bocas de lobo e caixas de passagem, conforme cálculo das bacias de contribuição;
- h) Guias e sarjetas com pavimentação ao longo das vias em concreto ou paralelepípedo dimensionadas para circulação de veículos pesados;
- i) Muro de fechamento – o entorno do empreendimento, adentrando a partir da única portaria de acesso localizada a 340 metros da BR-101 e caracterizado por um portal de entrada, será murado em alvenaria e/ou blocos de cimento.
- j) Alambrado ou muro - no trecho de 340 metros entre o portal de entrada e a BR-101;
- k) Portal de entrada – será construído um portal com cinco faixa de rolamento e cancelas, sendo duas faixas com eclusas, além de controle automático de acesso a veículos previamente cadastrados pela administração do Condomínio.
- l) Demarcação das unidades e das áreas comuns.

3.9. A construção será executada em observância aos projetos aprovados pelo órgão municipal competente e corpo de bombeiro, bem como ao memorial descritivo, ressalvadas as modificações que venham a ser introduzidas em virtude de imposição de normas técnicas ou de exigência do poder público ou ainda aquelas em prol da melhoria do Condomínio com autorização da Incorporadora e dos COMPRADORES ou CONDÔMINOS.





- 3.10. As vias comuns do Condomínio serão rebaixadas, entre 1 m (um) metro e 1,5 m (um metro e meio) em relação ao terreno natural e esta operação nas vias será es tendido ao recuo frontal de 12 (doze) metros das unidades, facilitando as obras dos COMPRADORES para a construção de galpões o que propiciará a diferença de nível aproximada para construção e operação com docas.
- 3.11. As unidades imobiliárias serão entregues limpas e laminadas visualmente (sem precisão topográfica).
- 3.12. Poderão ser realizados aterros (não compactados) nas unidades para compensar os cortes nas vias e recuos, não cabendo à INCORPORADORA qualquer obra de contenção nas unidades imobiliárias.
- 3.13. É vedada aos COMPRADORES, durante o período de construção pela INCORPORADORA a execução de construções, instalações, modificações, substituições ou acréscimos em suas respectivas unidades imobiliárias autônomas.
- 3.14. Os COMPRADORES declaram, expressamente, terem pleno conhecimento da planta básica da unidade autônoma que ora está adquirindo, planta básica esta que corresponde àquela constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, que desde já integra o presente instrumento.
- 3.15. A INCORPORADORA poderá, a seu critério, por ordem técnica ou de segurança ou, ainda, para atender determinação dos Poderes Públicos, alterar o projeto de construção, bem como substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que não alterem o conteúdo ou a qualidade do imóvel prometido à venda por meio deste instrumento.

4. ENTREGA DA UNIDADE

- 4.1. O prazo previsto para entrega da unidade objeto deste Contrato é o indicado no “item 04” do Quadro Resumo, sendo admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para mais, data em que o COMPRADOR receberá a sua unidade se estiver quite com todas as obrigações contratuais.
- 4.2. O prazo estabelecido para a conclusão do Empreendimento será automaticamente prorrogado, sem que incida para a INCORPORADORA pena, sanção ou multa, por tantos dias quantos sejam as paralisações decorrentes da superveniência de caso fortuito ou de força maior, notadamente a suspensão ou falta de transportes, chuvas, enchentes, reconhecida falta de material ou mão de obra, demora da municipalidade local na concessão do auto de vistoria, por motivos independentes da vontade da INCORPORADORA, reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor de construção.





- 4.3. Também não se considerará atraso de obra a falta, restrição e demora nas ligações de água, esgoto, eletricidade, gás e telefone de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos, com reflexos na obtenção das autorizações oficiais necessárias.
- 4.4. Após o recebimento da unidade, o COMPRADOR assumirá o pagamento integral das contas de energia elétrica, condomínio, saneamento, prêmio anual de seguro complementar contra incêndio, IPTU, Taxa de Coleta de Resíduos e demais taxas que incidam sobre o imóvel, mesmo se lançado em nome de terceiros.
- 4.5. Fica acertado entre as partes que a posse, bem como a utilização da unidade objeto deste Contrato, somente será entregue ao COMPRADOR após assinatura da "Declaração de Aceitação e Recebimento da Unidade". Tal posse será exercida, no entanto, em caráter precário e temporário, sempre em nome da INCORPORADORA até o adimplemento total do preço de venda, bem como da assinatura da Escritura Pública definitiva.
- 4.6. A INCORPORADORA não se responsabiliza por quaisquer danos ou defeitos decorrentes do uso inadequado pelo COMPRADOR das instalações e demais componentes da obra.
- 4.7. COMPRADOR se responsabilizará pelas despesas com a ligação e/ou modificação dos serviços de água, esgoto, energia elétrica, telefone e outros que dependam de serviços públicos, sempre observando os projetos e sob as normas do Condomínio.
- 4.8. A critério exclusivo da INCORPORADORA, a entrega da unidade vendida não fica condicionada à conclusão das demais unidades, sendo suficientes que estejam concluídas as obras das áreas comuns.
- 4.9. Diante do intuito da INCORPORADORA em finalizar as obras do empreendimento o mais breve possível, o COMPRADOR fica ciente e concorda que a data marcada para a entrega da sua unidade poderá ser antecipada. Neste caso, também será, obrigatoriamente, antecipado o recebimento da unidade e todas as suas repercussões contratuais, inclusive quanto à cláusula de preço e condições de pagamento.
- 4.10. Fica pactuado e esclarecido que a imissão de posse pelo COMPRADOR somente ocorrerá se ele estiver quite com as suas obrigações e deveres para com a INCORPORADORA, bem como, que o atraso no pagamento de quaisquer obrigações prorrogará, automaticamente, a entrega do imóvel até a adimplência total.

5. ADMINISTRAÇÃO

- 5.1. Ao término da obra, e considerando a especial situação do empreendimento ser entregue em um total de 9 (nove) etapas, fica facultado à INCORPORADORA, por si ou por terceira pessoa que indicar, o seguinte:
- a) Em nome do Condomínio, contratar Administradora pelo prazo de até 4 (quatro) anos, que exercerá praticando todos os atos pertinentes à Administração do Condomínio;





- b) Igualmente a INCORPORADORA indicará o Síndico, na primeira gestão, que deverá sempre agir em conformidade com as decisões tomadas pelo Condomínio;
- c) Para a contratação da Administradora, a INCORPORADORA fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração a ser firmado;
- d) Em qualquer caso, ou seja, na administração pela Administradora indicada pela INCORPORADORA ou na administração por parte dos próprios Condôminos, as despesas do Condomínio, ordinárias e extraordinárias, correrão sempre por conta dos proprietários e/ou promissários compradores, devendo ser devidamente rateadas entre eles, inclusive o valor do serviço prestado pela Administradora;
- e) Em nome e por conta do Condomínio providenciar as ligações de serviços públicos, cujos custos serão apresentados ao condomínio para serem atualizados e efetuados seus reembolsos à INCORPORADORA.

5.2. Caso a INCORPORADORA, pessoalmente ou por pessoa por ela indicada, opte por realizar o serviço acima referido, a INCORPORADORA ou a pessoa por ela indicada, terá direito a uma remuneração pelo serviço que prestar com valor compatível ao praticado pelo mercado para os serviços de administração de condomínio.

6. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O preço global convencionado entre os contratantes para o presente negócio é o indicado no “item 05” do Quadro Resumo.

6.2. Correrão por conta do COMPRADOR todos os impostos, taxas, emolumentos, custas ou quaisquer outras despesas necessárias ao registro do presente instrumento no cartório competente, as referentes à escrituração definitiva do imóvel adquirido, bem como as relativas a fechamento de eventuais câmbios, na hipótese de pagamento com valores provenientes do exterior.

6.3. Sempre que o pagamento for efetivado por meio de cheque, a parcela respectiva somente estará quitada após a respectiva compensação regular.

6.4. Muito embora o preço especificado no “item 05” tenha sido fixado para pagamento à vista, a INCORPORADORA elaborou, a pedido do COMPRADOR, uma forma para o seu pagamento a prazo, que está detalhada no próprio “item 05” do Quadro Resumo, e que deverá ser rigorosamente observada pelo COMPRADOR.





6.5. A perfeição e eficácia deste Contrato estão condicionadas ao pagamento do sinal no prazo de até 15 (quinze) dias da data indicada para o seu pagamento no “item 05” do Quadro Resumo, sob pena de ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, sem gerar direito de indenização para quaisquer das partes e sem vincular à unidade objeto do contrato ao COMPRADOR, ficando livre, desembaraçada e disponível em favor da INCORPORADORA.

6.6. As datas de vencimento das prestações do preço ajustado deverão ser rigorosamente observadas pelo COMPRADOR não tendo qualquer vínculo com o andamento ou a conclusão da obra.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. As parcelas a serem quitadas ANTES da condição de entrega, obedecerão aos critérios abaixo:

- a) Cada parcela do saldo devedor será atualizada monetariamente, mensal e sucessivamente, de acordo com a variação acumulada do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, já a partir da 1ª prestação. A data base para correção é a da assinatura do contrato;
- b) Adotar-se-á como base para o cálculo, a variação entre o INCC de 60 dias anteriores ao da assinatura do contrato e o INCC relativo a 60 dias anteriores ao vencimento da obrigação.
- c) No caso de extinção do INCC, ou de vedação do seu uso, as partes estabelecem, desde já, que para o cálculo do reajuste das parcelas, utilizar-se-á, substitutiva e automaticamente, o índice que vier a ser criado pelo governo para tal fim ou o ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO (IGP-M) fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, ou, secundariamente, pela variação do índice setorial da coluna 35 (Edificações) da FGV, ou ainda pelo ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR (IPC) FGV.

7.2. A entrega do imóvel tão somente ocorrerá se estiverem quitadas todas as parcelas aqui programadas para serem pagas até aquele momento.

7.3. As parcelas a serem quitadas APÓS a condição de entrega, obedecerão aos critérios abaixo:

- a) Cada parcela do saldo devedor será atualizada monetária, mensal e sucessivamente, de acordo com a variação acumulada do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO (IGP-M) fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, ou, secundariamente, pela variação do índice setorial da coluna 35 (Edificações) da FGV, ou ainda pelo ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR (IPC) FGV;





- b) Sobre o valor de cada prestação já corrigida e com pagamento realizado em até seis meses contados da data de entrega da unidade imobiliária, não incidirão juros remuneratórios.
- c) Sobre o valor de cada prestação já corrigida e, após decorridos seis meses contados da data de entrega de cada fase, incidirão juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês remunerados a partir da data de entrega da unidade, que deverão ser pagos juntamente com cada parcela;
- d) As partes pactuaram a regra de reajuste monetário e de ajuste de preços porque reconhecem que, diante do grande lapso temporal acordado para a quitação da presente avença, o reajuste monetário é condição essencial no negócio ajustado, notadamente para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual.

7.4. Na hipótese de extinção, congelamento ou qualquer outro motivo que inviabilize a concreta aplicação dos índices referidos neste contrato e/ou não haja outro índice que venha a ser criado pelo governo para substituir tais índices, será adotado para todos os fins como padrão para a atualização do preço, um dos seguintes índices e/ou valores referenciais: a) Índice Geral de Preços (IGP); b) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); c) Taxa básica dos rendimentos mensais das cadernetas de poupanças pagas pelas instituições bancárias.

7.5. Todo o saldo a vencer deverá ser pago segundo os vencimentos aqui convencionados, no endereço da INCORPORADORA, conforme indicado no “item 1” do Quadro Resumo, podendo, a critério da INCORPORADORA, a dita cobrança vir a ser efetuada através de rede bancária autorizada, hipótese em que o COMPRADOR receberá antecipadamente ao vencimento, o respectivo aviso bancário (boleto), restando certo que:

- a) No caso de antecipação de pagamento, o mesmo será vinculado sempre sobre a última parcela vincenda e desde que haja prévia anuência da INCORPORADORA;
- b) O COMPRADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo devedor, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga;
- c) O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação de qualquer das anteriores, que deverão ser sempre comprovadas, quando exigido.

7.6. Na hipótese do COMPRADOR não receber o boleto em seu endereço antes da data de vencimento e, ainda, caso não tenha conseguido obtê-lo através do endereço eletrônico da INCORPORADORA, aquele fica obrigado a procurar a INCORPORADORA no endereço indicado neste Contrato para ali pagar diretamente a sua prestação ou requisitar uma cópia do boleto bancário.





7.7. O atraso no pagamento de qualquer das prestações dará causa a reajuste *pro-rata-die* ao índice pactuado e vigente no mês do pagamento, acrescidos dos juros remuneratórios se posterior a entrega do imóvel, bem como de mais 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado. Caso seja necessária cobrança judicial ou extrajudicial, o saldo supra referido será acrescido de mais 20% (vinte por cento) referente aos honorários advocatícios.

7.8. A correção monetária e os acréscimos acima previstos deverão ser quitados juntamente com o principal de cada prestação.

7.9. O recebimento de valor inferior ao da prestação corrigida, bem como dos juros e eventuais multas implicará em mera liberalidade por parte da INCORPORADORA, pelo que esta passará recibo de quitação parcial, restando certo que o resgate da respectiva prestação tão só se dará quando do pagamento integral.

7.10. As sanções serão automaticamente aplicadas tão somente e pelo não pagamento até o vencimento de qualquer parcela, sem dependência de notificação ou interpelação, seja judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo das cominações deste Contrato, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da INCORPORADORA, de preposto, de banco ou de procurador, não constituirá novação ou renúncias às estipulações e garantias aqui previstas.

7.11. Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos etc., o pagamento de qualquer prestação corrigida de modo diverso do estabelecido neste contrato, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo COMPRADOR e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo COMPRADOR, após ser notificado para tal fim.

7.12. Nenhuma pretensão a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das prestações do saldo devedor do COMPRADOR.

8. RESCISÃO CONTRATUAL

8.1. A falta de pagamento 3 (três) parcelas na data prevista ou de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, bem como o não cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste instrumento, em especial ao estabelecido nas cláusulas que digam respeito à preço, forma e condições de pagamento de prestações, ensejarão, após a prévia constituição do COMPRADOR ou de seu PROCURADOR em mora, através de notificação extrajudicial, o fim da relação contratual DE PLENO DIREITO, sujeitando -se, o COMPRADOR, a renunciar e devolver o imóvel objeto da presente avença, de imediato, em favor da INCORPORADORA, sob pena de esbulho possessório, ficando a INCORPORADORA liberada para negociar livremente a unidade objeto deste contrato com terceiros, sem direito de retenção nem indenização por parte do COMPRADOR, além de poder adotar todas as medidas necessárias extrajudiciais e judiciais para reaver a posse do imóvel, caso o bem já esteja na posse do COMPRADOR.





8.2. Para efeito de constituição em mora do COMPRADOR ou de seu Procurador, a notificação de que se trata acima deverá conceder prazo de 15 (quinze) dias, contados de seu recebimento, para que o mesmo, se quiser, purgue a mora, com o pagamento do valor reclamado, incluindo-se os acréscimos contratuais previstos neste pacto.

8.3. Fica ajustado que, se o COMPRADOR cumprir apenas parte da obrigação em atraso, não se exonerará da responsabilidade de liquidar o saldo, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

8.4. Ocorrendo a hipótese de rescisão prevista, as partes acordam e, desde já, estabelecem como parâmetro da pena compensatória referente às perdas e danos ocasionados pelo fim da relação contratual causada pelo COMPRADOR, o pagamento das despesas com os seguintes parâmetros:

- a) A INCORPORADORA restituirá ao COMPRADOR as parcelas adimplidas, exceto o sinal, aplicando, sobre as mesmas, as deduções relativas e correspondentes às alíneas abaixo.
- b) Multa de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da transação a título de multa penal.
- c) 7,0% (sete por cento) a título de reembolso do pagamento dos tributos incidentes sobre a unidade, a exemplo do PIS, COFINS, IR e Contribuições Sociais, percentuais estes incidentes sobre o valor efetivamente quitado.
- d) 15,0% (quinze por cento) do valor atualizado da transação, que corresponde às despesas comerciais de comissão, promoção, publicidade, despesas com pessoal e outras imediatas efetuadas pela INCORPORADORA.
- e) Gastos com honorários advocatícios, já preestabelecidos em 20,0% (vinte por cento) do valor total do débito, acaso na referida rescisão tenha havido interferência de advogado.

8.5. Em relação ao sinal, caso o presente contrato seja descumprido por culpa do COMPRADOR, este o perderá integralmente, em favor da INCORPORADORA. Caso seja desta última a culpa, terá que devolvê-lo em dobro ao COMPRADOR.

8.6. Caso o fim da relação contratual se dê por culpa da INCORPORADORA, esta, além de pagar em dobro o valor recebido a título de sinal, devolverá todas as parcelas até então recebidas, respeitando-se o mesmo prazo e forma de pagamento utilizado pelo COMPRADOR, neste contrato.

8.7. Na hipótese da rescisão operar-se após a conclusão da obra com a ocupação por parte do COMPRADOR da unidade ora compromissada, além das despesas mencionadas acima, serão acrescidas às deduções expressas, da seguinte forma:

- a) 1% (um por cento) do preço da venda, estipulada neste instrumento, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;
- b) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço de venda a título de depreciação do imóvel.





8.8. O simples pagamento do principal, sem os encargos relacionados neste instrumento, não exonerará o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar esses mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

9. CESSÃO DE DIREITOS

9.1. O COMPRADOR desde que rigorosamente em dia com suas obrigações, e com expressa anuência da INCORPORADORA, poderá ceder os direitos decorrentes deste Contrato, nas mesmas condições aqui pactuadas, mantendo sua responsabilidade solidária junto com os cessionários pelo adimplemento do Contrato.

9.2. A cessão do presente contrato sem a anuência expressa da INCORPORADORA torna o respectivo contrato de cessão absolutamente ineficaz em relação à INCORPORADORA.

9.3. Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à INCORPORADORA que é econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade.

9.4. Na hipótese da cessão deste contrato, observadas as regras aqui já estabelecidas, o COMPRADOR deverá comparecer na escritura definitiva do imóvel na qualidade de ANUENTE.

9.5. A INCORPORADORA se reserva ao direito de, mesmo que imotivadamente, não anuir com eventual cessão.

9.6. Na hipótese de cessão do presente contrato, com a prévia anuência da INCORPORADORA, o COMPRADOR (cedente) deverá pagar à INCORPORADORA a quantia relativa a 5% (cinco por cento) do saldo devedor do presente Contrato a título de despesa de cessão.

10. DESPESAS E ENCARGOS CONTRATUAIS

10.1. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas decorrentes deste instrumento, e mais as seguintes:

- a) Quaisquer tributos e/ou despesas referentes à operação deste Instrumento Particular de Compra e Venda e posterior registro deste Contrato, ou outra que venha a ser lavrado, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da INCORPORADORA, em especial as com imposto de transmissão de bens imóveis *Inter vivos* (ITBI), laudêmio, se houver, emolumentos notariais e de registro, despachantes e bem assim outras necessárias ou que forem criadas pelos Poderes Públicos competentes, ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas.
- b) O imposto territorial urbano (IPTU) incidente após a entrega;
- c) Os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre a unidade objeto deste Contrato, a partir do momento da entrega;





- d) As despesas decorrentes deste e dos instrumentos públicos ou particulares, que deles sejam consequentes ou complementares, inclusive aqueles referentes às notificações e interpelações prevista neste Contrato,
- e) As despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos à unidade ora compromissada;
- f) As despesas de condomínio, mesmo que, por qualquer motivo, o COMPRADOR não tenha ainda recebido a sua unidade; e das respectivas cotas de condomínio, a partir do recebimento da unidade imobiliária, relativas à administração provisória do Condomínio, bem como as relativas à instalação do condomínio;
- g) Os prejuízos causados à INCORPORADORA, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o Poder Público e concessionários.

10.2. As despesas necessárias à manutenção após a entrega da unidade, bem como as provenientes da constituição formal do Condomínio, como o seu respectivo registro nas repartições públicas competentes.

11. VISITAS E OBRAS NAS UNIDADES

11.1. A fim de evitar acidentes, atrasos ou prejuízos na produtividade dos operários, as visitas à obra são terminantemente proibidas, salvo se houver prévia anuência da INCORPORADORA, em horário previamente agendado, sempre levando em conta a segurança.

11.2. Quando for previamente autorizado, o COMPRADOR, ou pessoa por ele indicada, poderá visitar o local das obras, devendo adotar os cuidados necessários, responsabilizando-se diretamente por todos os riscos que tal visita acarreta e, consequentemente, isentando a INCORPORADORA por qualquer acidente ou infortúnio.

11.3. Sempre que desejar informações sobre o andamento e estágio das obras, o COMPRADOR poderá solicitá-las por escrito à INCORPORADORA que se compromete a prestá-las no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do pedido de informações.

11.4. Quaisquer obras na unidade adquirida, somente poderão ser realizadas pelo COMPRADOR após a entrega efetiva da unidade, sempre correndo por sua inteira responsabilidade e de acordo com as regras estabelecidas na convenção do condomínio que será formado em alinhamento com a minuta de convenção arquivada no Registro da Incorporação.

11.5. Fica expressamente vedado ao COMPRADOR ou pessoa por ele indicada:

- a) Interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados, mestre-de-obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;





- b) Executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no local de construção, sem a prévia e expressa autorização da INCORPORADORA.

11.6. Poderá o COMPRADOR, após o término do pagamento e a entrega efetiva do imóvel, construir edificações e instalações e alterar o projeto de construção, desde que observe rigorosamente os aspectos estruturais de engenharia e arquitetura, sem causar nenhum tipo de risco para a construção, respondendo o COMPRADOR pela obtenção de todas e quaisquer licenças e/ou alvarás necessários.

12. AD CORPUS

12.1. A presente alienação de imóvel (unidade) é celebrada com obediência à cláusula *ad corpus*, respeitando a legislação atinente à espécie, notadamente o § 3º do art. 500 do Código Civil, não podendo o COMPRADOR exigir abatimento do preço ou a rescisão do contrato, caso a diferença de área do imóvel aqui prometido à venda não exceder 5% (cinco por cento) da área total anunciada.

13. NORMAS DE MANUTENÇÃO

13.1. É dever da comunidade de COMPRADORES, notadamente aplicável às áreas de uso comum, inclusive prédio de apoio ou *office center*:

- a) Conservar as esquadrias fazendo revisão a cada 06 (seis) meses, devidamente comprovada;
- b) Não ferir a camada impermeabilizante dos banheiros e da cobertura, existentes abaixo do revestimento do piso e a camada impermeabilizante das fachadas do prédio, que deverão ser reconstituídas, quando necessários, por pessoas habilitadas;
- c) Rever fachadas, a cada 12 (doze) meses para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores, fazendo revisão periódica por profissional habilitado, devidamente comprovado;
- d) Rever a cada 12 (doze) meses a coberta do prédio, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores, fazendo revisão periódica por profissional habilitado, devidamente comprovado;
- e) Evitar danos às partes comuns do Condomínio, notadamente ao pavimento das vias internas e de acesso que não poderão sofrer cargas superiores aos limites das vias públicas (rodovias) similares, quer seja por veículos de carga, guindastes ou quaisquer outros equipamentos;
- f) Não é permitido realizar escavações nas vias ou passeios do condomínio, bem como realizar qualquer tipo de obra ou apoio a esta;





g) Zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios do empreendimento das partes comuns promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através da assistência técnica direta dos fabricantes, devidamente comprovada.

14. DECLARAÇÕES

14.1. As partes declaram que o presente contrato é celebrado em CARÁTER IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, obrigando os contratantes, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente promessa sempre boa firme e valiosa, declarando, ainda, as partes contratantes, que tiveram pleno e antecipado conhecimento do texto deste instrumento e Anexo, como também compreendido o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas e condições, pelo que entenderam celebrá-lo justo e livremente.

14.2. O COMPRADOR declara ser correto o endereço constante no “item 2” do Quadro Resumo, e que qualquer mudança e/ou alteração será comunicada a INCORPORADORA através de correspondência protocolizada ou enviada por postagem, com aviso de recebimento (AR), sob pena de serem consideradas válidas as notificações ou as citações judiciais enviadas para o endereço informado neste contrato.

14.3. Até a comercialização da última unidade, é assegurado à INCORPORADORA, gratuitamente, o direito de manter correto(r) no interior do empreendimento e do prédio de *office center*, o(s) qual(is) poderá(ão), livremente, transitar pelas partes comuns para atender candidatos à aquisição das unidades, usar as coisas e partes comuns, e colocar, em lugar à sua escolha, material promocional, placas, anúncios (luminosos ou não) e nele instalar *stand* de vendas.

14.4. É facultado à INCORPORADORA colocar, em caráter definitivo, em local por ela escolhido, marco ou placa alusiva ao empreendimento e à sua construção.

14.5. O COMPRADOR declara que as plantas aprovadas, o memorial descritivo das partes comuns e das unidades autônomas e a minuta da futura Convenção do Condomínio, que se encontram arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis competente são de pleno conhecimento e aceitação do COMPRADOR, tal como constam dos documentos retro aludidos, cujos termos expressamente ele, COMPRADOR, ora ratifica integralmente, como se estivesse originalmente subscrito.

14.6. A INCORPORADORA, por seu representante legal, declara que o imóvel descrito no “item 4” do Quadro Resumo integra o ativo circulante da empresa, não fazendo parte do ativo permanente imobilizado, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS e a Certidão Negativa da Receita Federal.

14.7. O COMPRADOR declara ainda que:



- a) Está ciente de que a INCORPORADORA poderá, sem prévio aviso, ceder a terceiros os seus direitos de créditos oriundos deste contrato na forma que achar conveniente, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, com emissão de Certificado de Recebíveis – CRI, inclusive com a dação do terreno sobre o qual será construído o empreendimento em garantia;
- b) Está ciente de que a INCORPORADORA poderá firmar com Agente Financeiro ou Instituição Financeira, contrato de abertura de crédito e financiamento para a construção do empreendimento, o que implica em outorga de garantia, consistente em hipoteca. E que, a referida hipoteca abrangerá a totalidade do terreno e de todas as unidades autônomas que integram o empreendimento, sendo a responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusivamente da INCORPORADORA;
- c) Diante do exposto no item anterior, o COMPRADOR declara sua expressa ciência, sua irrevogável e irretroatável anuência à uma eventual futura hipoteca ou garantia fiduciária que a INCORPORADORA poderá constituir em favor de agente financiador ou instituição financiadora, para garantia do financiamento à produção, que inclusive compreenderá a unidade autônoma ora compromissada à venda a ele COMPRADOR. Se necessário for, o COMPRADOR ratificará sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção e/ou seus anexos;
- d) Está ciente de que a escritura definitiva de compra e venda será outorgada pela INCORPORADORA dentro do prazo e nas condições constantes neste instrumento, estando ciente também que a outorga da escritura livre de eventuais ônus hipotecários, poderá depender da quitação, por parte da INCORPORADORA, junto ao Credor Hipotecário, do valor unitário da unidade objeto deste compromisso, salvo quitação pelo COMPRADOR.

15. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS – CONDOMÍNIO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

15.1. Faseamento do Condomínio

15.1.1. O Condomínio onde a unidade adquirida está inserida será construído em etapas nomeadas como Fases 1 a 9 e inicialmente o Condomínio será composto apenas pelas unidades da Fase 1, e posteriormente serão agregadas as unidades das demais fases.

15.1.2. O faseamento significa que as unidades serão integralizadas em etapas ao Condomínio e que as unidades imobiliárias localizadas nas etapas subsequentes necessariamente irão compor o Condomínio, oportunamente.

15.1.3. Inicialmente apenas as unidades imobiliárias da Fase 1 serão entregues e poderão ser usadas com vistas à destinação final e já participarão do Condomínio no seu estado inicial em todas as seus direitos e deveres.

15.1.4. Para tanto serão entregues também as obras comuns e aquelas referentes a toda infraestrutura da Fase 1, ou seja, acesso externo, edifício administrativo ou *office center*, portal, vias para atendimento a Fase 1 permitindo o completo uso dos Condôminos.





15.1.5. À medida que o Incorporador entregue outras unidades, presentes em outras Fases, estas novas unidades serão automaticamente e obrigatoriamente integralizadas ao Condomínio, mediante simples comunicação da Incorporadora à Administração, na qual constarão os compradores e suas unidades.

15.1.6. Somente quando entregues pelo Incorporador, estas novas unidades imobiliárias integralizadas ao Condomínio participarão do rateio de despesas e terão condições de exercer seus direitos condominiais.

15.1.7. Enquanto a Fase não estiver concluída e formalmente comunicada à Administração como “entregue” os Compradores das unidades não entregues não poderão usufruir de qualquer serviço do Condomínio e não concorrerão com qualquer despesa, ainda que estejam em dia com seus pagamentos vinculados a este Contrato, tendo em vista que este direito de participação do Condomínio somente lhe será outorgado quando da conclusão da fase e entrega de sua unidade mediante a integração desta ao Condomínio.

15.1.8. Fica certo entre as partes e devidamente esclarecido que as unidades imobiliárias ainda não comercializadas, de propriedade ou posse da INCORPORADORA, durante 2 (dois) anos após a entrega e integração da respectiva unidade ao Condomínio ou até que a posse seja transmitida a terceiros, o que primeiro ocorrer, estas unidades autônomas que estejam sem uso na sua destinação final, suportarão, a título de taxa ordinária de condomínio ou rateio de despesas, o ônus de, no máximo, 20% (vinte por cento) do que for suportado pelos demais condôminos, e que, sob nenhuma hipótese, serão cobradas taxas extraordinárias.

15.1.9. Cabe à INCORPORADORA manter, até a comercialização de todas as unidades do Condomínio, área de 15 (quinze) metros quadrados na recepção do Condomínio destinada ao apoio nos credenciamentos de acessos para atender as obras sob sua responsabilidade nas demais fases, podendo também utilizar como espaço facilitador de vendas, bem como afixar placas e cartazes de publicidade, sem que este gere qualquer despesa ao Condomínio ou à INCORPORADORA.

15.1.10. Desde já o(s) Compradore(s) declara(m), aceita(m) e entende(m) o critério de faseamento de entregas estabelecido e supra explicitado, ficando estabelecido ainda que a INCORPORADORA irá realizar as obras de execução do empreendimento conforme já citado (em fases) conforme a demanda comercial prevista para o local, ou seja, lançará novas fases do empreendimento, subsequentes a fase anterior, somente quando a fase anterior atingir 80% (oitenta por cento) de suas unidades vendidas (comercializados), podendo ser antecipado a seu exclusivo critério.

15.2. Condições construtivas

15.2.1. Cabe aos COMPRADORES respeitar os seguintes parâmetros mínimos para qualquer construção e suas instalações nas unidades adquiridas:

- a) Área construída mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);





- b) Recuo frontal de 12m (doze metros) a partir da testada da unidade – eventuais unidades, na sua forma originária ou após desmembramento e remembramentos, que tiverem frentes para mais de uma via os recuos deverão ser avaliados previamente pelo Condomínio, podendo ser reduzido em uma delas caso a harmonia arquitetônica não seja prejudicada;
- c) Nos recuos frontais poderão apenas ser construídos estacionamentos para veículos leves e pesados, construções de totens de identificação com dimensões fixadas de 50 cm por 50 cm por 2 metros, abrigos de medidores e quadros de entradas de luz, força, telefonia e internet conforme o padrão a ser estabelecido pelo Condomínio;
- d) Recuos laterais e de fundos aplicáveis entre unidades imobiliárias autônomas do projeto original é de 1,5 m (um metro e meio), que não serão necessários no interior de unidades resultantes de remembramentos – Nas unidades resultante de remembramentos os recuos serão de 1,5 m (um metro e meio) nas laterais e fundos das unidades na forma final após remembradas;
- e) Pé direito mínimo da edificação principal (galpão logístico ou industrial) – 6,00 m (seis metros);
- f) Seguir critérios mínimos de acabamento das suas instalações, principalmente fachadas que devem ser em fechamento metálico, blocos de cimento ou, se construídas em alvenaria, necessariamente usar revestimento de paredes e pinturas.

16. ESCRITURA DEFINITIVA

16.1. Antes da entrega da unidade, a INCORPORADORA convocará o COMPRADOR para outorga da competente Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia com escopo de garantir a total quitação do saldo devedor, na forma prescrita pela Lei Federal nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme especificado adiante.

16.2. Caso o COMPRADOR decida indicar outrem para escriturar sua unidade, respeitando os termos deste contrato, deverá, em todo caso, assinar a Escritura como Interveniente Anuente.

clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





17. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

17.1. Para que ocorra a entrega da unidade, o COMPRADOR compromete-se, desde já, a constituir sobre a mesma a garantia fiduciária tratada acima, assinando, juntamente com seu cônjuge/companheiro, se casado for ou viver em união estável, a referida Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia ou documento equivalente, com escopo de garantir a total quitação do saldo devedor, na forma prescrita pela Lei Federal nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997.

17.2. Para fins de conhecimento do COMPRADOR, as disposições relativas à garantia, na referida escritura ou em documento equivalente, possuirão os mesmos parâmetros estabelecidos neste Contrato, acrescido das prescrições obrigatórias constantes na Lei Federal nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997.

17.3. A recusa, por parte do COMPRADOR, em conferir a garantia aqui tratada consistirá em causa de suspensão da obrigação da INCORPORADORA na entrega da unidade, pelo tempo em que permanecer tal recusa, permanecendo inalteradas todas as demais obrigações aqui estabelecidas, essencialmente aquelas relacionadas ao pagamento do preço. A suspensão da obrigação de entrega da unidade pela INCORPORADORA perdurará até o estabelecimento e formalização da garantia.

17.4. Para a constituição da garantia o COMPRADOR se compromete desde já a obter todas e quaisquer autorizações que eventualmente sejam necessárias, tais como alvarás judiciais na hipótese de compradores menores de idade ou quaisquer outras que se fizerem necessárias no presente caso, hipótese em que a não obtenção de tais autorizações será equiparada à recusa acima citada.

18. GARANTIA E RESPONSABILIDADE TÉCNICA DA INCORPORADORA

18.1. A comprovação de todo e qualquer defeito nas áreas do Condomínio ou na unidade, em razão de emprego de mão-de-obra ou material inadequado, será reparado pela INCORPORADORA de acordo com as normas de garantia previstas neste contrato, exigindo para tanto notificação por escrito da existência do defeito.

18.2. Todo o equipamento de infraestrutura empregado pela INCORPORADORA para concretização do empreendimento está garantido, quanto aos vícios ocultos, pelo prazo de 6 (seis) meses contados da entrega do empreendimento.

18.3. A INCORPORADORA prestará, dentro do prazo de garantia, serviço de assistência técnica reparando os defeitos verificados e comprovados por vistoria, sem qualquer ônus, observada as condições para efetivação da garantia abaixo elencadas.





18.4. Ultrapassado o prazo de 6 (seis) meses, e vindo a ocorrer o aparecimento de vício oculto em qualquer material ou equipamento do empreendimento ou no próprio empreendimento, o COMPRADOR deverá contatar diretamente o administrador e/ou síndico do condomínio, não sendo mais de responsabilidade da INCORPORADORA eventuais reparos que sejam necessários.

18.5. São condições para efetivação da garantia aqui prevista:

- a) Que a reclamação tenha sido feita por escrito diretamente à INCORPORADORA, imediatamente após a constatação do defeito;
- b) Que o reparo seja ou tenha sido executado pela INCORPORADORA ou por seus prepostos autorizados;
- c) Que os defeitos não sejam resultantes de desgaste natural dos materiais, prolongado desuso, utilização inadequada, acidentes de qualquer natureza, manifestações climáticas típicas e atípicas e casos fortuitos e de força maior;
- d) Que o imóvel tenha sido adequadamente mantido e tenham sido observadas as recomendações especificadas no “Manual do Proprietário” e “Manual do Síndico”, cujo fornecimento, por ocasião da entrega das unidades, constitui -se em obrigação da INCORPORADORA.

18.6. A INCORPORADORA não arcará com o pagamento de taxas ou de faturas exigidas e/ou cobradas por fornecedor ou por seu representante, em razão de solicitação de assistência técnica que não tenha sido feita por ela.

18.7. As garantias acima mencionadas abrangem os reparos necessários em decorrência dos defeitos de construção. Os equipamentos acessórios à construção possuem somente garantia oferecida pelos respectivos fabricantes e as eventuais reclamações deverão ser dirigidas aos mesmos. Enquadram-se nesta condição todos os equipamentos eletrônicos ou eletroeletrônicos, tais como interfones, antenas, portões automáticos, bombas, motores, equipamentos de som, vídeo ou telecomunicação, equipamentos de segurança contra incêndio e de emergência, outros equipamentos de usos diversos, eletrodomésticos, móveis e elementos de decoração porventura integrantes das áreas comuns, ainda que tenha sido fornecido e/ou instalado, eventualmente, pela INCORPORADORA, durante a construção, em atendimento às especificações.

18.8. A garantia será extinta:

- a) Pelo decurso de validade;
- b) A qualquer tempo, desde que se verifique:
 - A modificação ou alteração das características básicas do imóvel;
 - A execução dos serviços de revisão, consertos ou reparos por pessoal não autorizado pela INCORPORADORA;





- Utilização das áreas de maneira diversa à prevista pelo projeto ou pela convenção original do condomínio arquivada no Registro da Incorporação.

18.9. São admissíveis as seguintes variações decorrentes da natureza das construções:

- a) Pequenas variações de qualidade, quantidade ou geometria nos serviços realizados em relação ao projeto e as especificações, decorrentes do próprio processo construtivo, dadas as suas características artesanais, com emprego intensivo de mão-de-obra migrante e não homogênea;
- b) Ocorrência de deformações e fissuras em função dos esforços solicitantes a que são submetidas as construções, nos limites estabelecidos, entre outros, pela Norma Técnica NB – 1/78 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- c) Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como, madeira, pedra, mármore, granitos ou similares, inclusive materiais que imitem as características de produtos naturais;
- d) Deformações próprias das peças em madeira que não prejudiquem o seu uso ou não ocasionem o prejuízo estético excessivo;
- e) Leves ondulações nos revestimentos de gesso liso em paredes ou tetos ou nos revestimentos de fachada;
- f) Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

18.10. Serão adotados pela INCORPORADORA os princípios e prazos fixados pela Norma Técnica NBR – 5.671/90 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), item 5.6.1, alíneas “j”, “l” e “m”, transcritas a seguir:

“5.6.1 – É de responsabilidade do executante: (...)

- j) Corrigir defeitos visíveis verificados pelo proprietário, na vistoria do empreendimento;
- l) Responder até 6 (seis) meses, a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, através de documento, que comprove a efetiva entrega do mesmo, por todos os demais defeitos de construção, encontrados no empreendimento, salvo os visíveis, que deverão ser objeto de identificação no ato do recebimento do empreendimento. Os defeitos deverão ser acusados de maneira formal e por escrito.
- m) Responder durante 5 (cinco) anos a contar do recebimento do empreendimento pelo proprietário, pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína”.

18.11. Os prazos acima referidos são de decadência e não de prescrição.





18.12. Por este ato, a INCORPORADORA estende o prazo para correção de defeitos visíveis ou aparentes até 30 (trinta) dias, a contar da entrega da obra ou recebimento da Unidade. Quanto aos demais defeitos, porventura existentes, tal como especificado na alínea “l” da norma supracitada, será observado, para correção dos mesmos, um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, também contados a partir do recebimento da unidade pelo COMPRADOR, comprovado através de documento hábil, DESDE QUE OBSERVADAS AS CONDIÇÕES DE GARANTIA mencionadas nos parágrafos acima. No caso específico de defeitos estruturais que ameacem ou possam provocar a ruína do empreendimento, o prazo da garantia concedida pela INCORPORADORA será de 5 (cinco) anos, conforme a alínea “m” da mesma Norma.

18.13. Eventuais serviços executados pela INCORPORADORA, que impliquem na substituição de peças ou materiais, asseguram-lhe a propriedade sobre os materiais substituídos.

19. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

19.1. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes far-se-ão por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelos correios ao endereço constante deste contrato, sendo válidas também as comunicações eletrônicas destinadas ao e-mail citado neste contrato.

20. FORO

20.1. As partes elegem o foro da Comarca da situação do imóvel, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja como competente para equacionar os conflitos de interesses decorrentes das disposições deste instrumento.





ANEXO I

DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA PROMITENTE VENDEDORA A COMPRADORA:

I – RELATIVAMENTE A VENDEDORA E SEUS ANTECESSORES (EX PROPRIETÁRIOS) NOS ÚLTIMOS 20 ANOS

- a) Última alteração do contrato social, acompanhada da respectiva certidão simplificada expedida pela JUCEPB.*
- b) Certidão negativa expedida pela Receita Federal do Brasil / PGFN, com data de validade posterior a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda em nome da VENDEDORA e dos seus antecessores;*
- c) Certidão negativa de distribuições de ações cíveis e criminais expedida pelo TRF da 5ª região e ainda da Justiça Federal, seção judiciária da Paraíba, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da VENDEDORA e dos seus antecessores;*
- d) Certidão negativa de débitos junto a SEFAZ/PB e dos seus antecessores, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da VENDEDORA e dos seus antecessores;*
- e) Certidão negativa de débitos expedidas junto ao TST, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da VENDEDORA e dos seus antecessores;*
- f) Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas junto ao TRT da 13ª região, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;*
- g) Certidão negativa de distribuições de ações cíveis, executivos fiscais, criminais, expedida pelo distribuidor da comarca de situação do imóvel e dos seus antecessores, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda.;*
- h) Certidão negativa de existência de procedimentos, inquéritos, TACs, bem como quaisquer tipos de outros procedimentos, expedida pelo Ministério Público Federal e Ministério Público do Estado da Paraíba a ser expedida em nome da VENDEDORA e dos seus antecessores.*

II – RELATIVAMENTE AO IMÓVEL

- a) Matrícula atualizada do imóvel expedida há menos de 15(quinze) dias da data da escritura;*

clip brl friopeças clip minuta_ccv_contrato_de_compra_e_venda -vf





- b) *Certidão negativa de ônus e ações do imóvel expedida há menos de 15 (quinze) dias da data da escritura.*
- c) *Certidões relativas as matrículas anteriores a de nº 34.890 do 1º CRI/Alhandra para comprovar a cadeia dominial do imóvel nos últimos 20(vinte) anos.*
- d) *Certidão negativa de quitação expedida pela Prefeitura Municipal de Conde em nome da VENDEDORA.*
- e) *Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Conde/PB certificando que os imóveis objeto da presente compra e venda não está afetado por qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação, objetivando, total ou parcialmente e que não existe processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que ele não se localiza em área que a lei conceitua como no entorno de outro bem tombado.*
- f) *Laudo ambiental certificando que a área objeto do presente instrumento está livre de quaisquer contaminações ambientais, conforme modelo padrão já disponibilizado a VENDEDORA.*

OBSERVAÇÃO -> Na hipótese de algum dos antecessores da VENDEDORA for pessoa física ou jurídica residente em comarca distinta da situação do imóvel objeto do presente instrumento, também deverá apresentar certidões da comarca de seu domicílio.



todas do CRI/Alhandra, para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II, fundo de investimentos imobiliários, com sede à Praça Botafogo, 501, Andar 5 Parte, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ 35.652.278/0001-28.

1.2 – O CESSIONÁRIO assume a condição e todos os direitos e obrigações constantes do contrato ora cedido.

2 – DIREITO DE PREFERÊNCIA

2.1 – Direito de Preferência. A VENDEDORA garante reserva de área contígua ao imóvel, no lado norte deste, por um prazo de até 2 (dois) anos para expansão do imóvel da COMPRADORA, sem ônus para a COMPRADORA em razão desta reserva. Dentro deste prazo, a VENDEDORA se compromete a comunicar, no caso de interesse no uso ou alienação da área reservada, e a COMPRADORA terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para se pronunciar sobre o interesse pela compra da referida área, seguindo-se da negociação de boa-fé sobre a compra e venda do imóvel (ou imóveis). Em caso de resposta negativa, ausência de resposta formal da COMPRADORA ou ainda no caso de as Partes, por qualquer motivo, não chegarem a um acordo que resulte em contrato de promessa de compra e venda firmado dentro do prazo limite de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da comunicação, fica a VENDEDORA liberada da referida reserva de área e poderá dar o uso ou alienação que lhe for conveniente.

3 – CONVALIDAÇÃO

3.1 – Ficam convalidadas as demais cláusulas e condições constantes do contrato primitivo, que não foram objeto de alteração pelo presente instrumento.

Conde (PB), 03 de maio de 2022

PROMITENTE VENDEDORA INCORPORADORA OUTORGADA
CLIP – CONSTRUÇÕES, LOGÍSTICA E INCORPORAÇÕES DA PARAIBA LTDA.,
CNPJ - 19.138.469/0001-10

ELINALDO VASCONCELOS - elinaldo@newlog.com



PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), CEDENTE

BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ - 11.435.197/0001-08

Guilherme Magalhães Nunes

Caio Prado Paranhos

CESSIONÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II

CNPJ - 35.652.278/0001-28

Testemunha

Nome -

CPF -

Id -

Testemunha

Nome -

CPF -

Id -



1º ADITIVO - CLIP BRL FRIOPECAS CLIP MINUTA_CCV_CONTRATO_DE_COMPRA_E_VENDA -Vf.pdf

Documento número #05877091-bc60-4af0-afbd-c982286ae43d

Hash do documento original (SHA256): 7f41759fccb081a32d279481848fd22e0e1bd7cd9db63a9546615077c906a3bf

Assinaturas



Elinaldo de Albuquerque Vasconcelos

CPF: 491.446.004-10

Assinou como representante legal em 19 mai 2022 às 07:31:49

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Tulio Almeida de Miranda

CPF: 061.096.434-83

Assinou como testemunha em 18 mai 2022 às 20:35:51

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Tainã Zucaia Pali

CPF: 429.625.388-35

Assinou como testemunha em 19 mai 2022 às 13:53:38

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

CPF: 165.733.988-23

Assinou como procurador em 18 mai 2022 às 20:29:09

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Renata Kelly Ribeiro

CPF: 285.045.578-47

Assinou como procurador em 18 mai 2022 às 20:43:15

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Caio Prado Paranhos

CPF: 055.146.389-95

Assinou como representante legal em 19 mai 2022 às 09:33:27

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.

**Guilherme Magalhaes Nunes**

CPF: 140.173.066-32

Assinou como representante legal em 19 mai 2022 às 10:31:41

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.

Log

- 18 mai 2022, 20:25:50 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 05877091-bc60-4af0-afbd-c982286ae43d. Data limite para assinatura do documento: 17 de junho de 2022 (17:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 18 mai 2022, 20:25:52 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: elinaldo@newlog.com, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Elinaldo de Albuquerque Vasconcelos.
- 18 mai 2022, 20:25:52 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Tulio.Miranda@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tulio Almeida de Miranda e CPF 061.096.434-83.
- 18 mai 2022, 20:25:52 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: taina.zucaia@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tainã Zucaia Pali e CPF 429.625.388-35.
- 18 mai 2022, 20:25:52 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: rodrigo.ferrari@btgpactual.com, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Natividade Cruz Ferrari e CPF 165.733.988-23.
- 18 mai 2022, 20:25:53 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: renata.ribeiro@btgpactual.com, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renata Kelly Ribeiro e CPF 285.045.578-47.
- 18 mai 2022, 20:25:53 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: caio@brlprop.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caio Prado Paranhos e CPF 055.146.389-95.

18 mai 2022, 20:25:53	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: guilherme@brlprop.com.br, para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Magalhaes Nunes e CPF 140.173.066-32.
18 mai 2022, 20:29:09	Rodrigo Natividade Cruz Ferrari assinou como procurador. Pontos de autenticação: email rodrigo.ferrari@btgpactual.com (via token). CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
18 mai 2022, 20:35:51	Tulio Almeida de Miranda assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email Tulio.Miranda@btgpactual.com (via token). CPF informado: 061.096.434-83. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
18 mai 2022, 20:43:15	Renata Kelly Ribeiro assinou como procurador. Pontos de autenticação: email renata.ribeiro@btgpactual.com (via token). CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 mai 2022, 07:31:49	Elinaldo de Albuquerque Vasconcelos assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email elinaldo@newlog.com (via token). CPF informado: 491.446.004-10. IP: 187.19.124.15. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 mai 2022, 09:33:27	Caio Prado Paranhos assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email caio@brlprop.com.br (via token). CPF informado: 055.146.389-95. IP: 200.169.2.179. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 mai 2022, 10:31:41	Guilherme Magalhaes Nunes assinou como representante legal. Pontos de autenticação: email guilherme@brlprop.com.br (via token). CPF informado: 140.173.066-32. IP: 200.169.2.179. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 mai 2022, 13:53:38	Tainã Zucaia Pali assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email taina.zucaia@btgpactual.com (via token). CPF informado: 429.625.388-35. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.273.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
19 mai 2022, 13:53:38	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 05877091-bc60-4af0-afbd-c982286ae43d.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 05877091-bc60-4af0-afbd-c982286ae43d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO 4

GLOSSÁRIO

Glossário

ABL	<i>Área Bruta Locável.</i>
ABNT	<i>Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
AMOSTRA	<i>Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.</i>
APROVEITAMENTO EFICIENTE	<i>Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.</i>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	<i>Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário.</i>
ÁREA HOMOGENEIZADA	<i>Área útil, privativa ou construída, com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.</i>
ÁREA PRIVATIVA	<i>Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares, etc.).</i>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	<i>Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.</i>
ÁREA ÚTIL	<i>Área real privativa subtraída à área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.</i>
ATIVO	<i>Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros.</i>
ATIVO IMOBILIZADO	<i>Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens e serviços, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.</i>
BDI	<i>Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual incidente sobre o custo direto de construção.</i>
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	<i>Melhoramentos permanentes que incorporam ao solo e cuja remoção implica destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente das terras.</i>
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	<i>Culturas comerciais, implantadas no terreno, cuja remoção implica perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas.</i>

CAMPO DE ARBITRIO	<i>Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.</i>
CÓDIGOS ALOCADOS	<i>Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.</i>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	<i>É a relação entre a área privativa edificada e a área do lote ou gleba.</i>
CUSTO	<i>Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem.</i>
CUSTO DE REEDIÇÃO	<i>Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.</i>
CUSTO DE REPRODUÇÃO	<i>Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.</i>
DADO DE MERCADO	<i>Conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem.</i>
DATA-BASE	<i>Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.</i>
DATA DE EMISSÃO	<i>Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.</i>
DCF	<i>Discounted Cash Flow – Fluxo de caixa descontado.</i>
DEPRECIAÇÃO	<i>Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante sua vida útil.</i>
EMPREENDIMENTO	<i>Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Ex.: loteamento, edifícios, hotel, shopping center, parques temáticos.</i>
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<i>Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.</i>
FC - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	<i>Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1,0.</i>
GLEBA URBANIZÁVEL	<i>Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.</i>
HOMOGENEIZAÇÃO	<i>Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.</i>

IDADE APARENTE	<i>Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.</i>
IMPAIRMENT	<i>Também citado como “Teste de Recuperabilidade”. Quando o valor contábil de um ativo excede seu valor líquido de venda ou valor em uso.</i>
ÍNDICE DE ÁREA VEGETADA	<i>Relação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área do terreno, definida de acordo com a área de intervenção.</i>
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	<i>Método de tratamento de dados utilizado em Engenharia de Avaliações, que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra.</i>
INFRAESTRUTURA BÁSICA	<i>Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de acesso, guias e sarjetas.</i>
INSTALAÇÕES	<i>Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou edificação.</i>
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	<i>Complemento do Plano Diretor municipal, divide o município em zonas (categorias de espaços), e para cada uma delas define os principais parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, tamanhos mínimos de lotes e gabarito de altura) e os usos permitidos e proibidos.</i>
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	<i>Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.</i>
LOTE MÍNIMO	<i>Área mínima de terreno que poderá resultar de loteamento, desmembramento ou desdobro.</i>
LUVAS	<i>Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.</i>
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	<i>Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.</i>
OUTORGA ONEROSA	<i>É uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ou de alteração de uso mediante pagamento de contrapartida pelo interessado.</i>
PADRÃO CONSTRUTIVO	<i>Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.</i>
PARECER TÉCNICO	<i>Esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.</i>

PLANO DIRETOR	<i>Lei municipal assegurada pelo Estatuto das Cidades, obrigatória para todos os municípios com mais de 20 mil habitantes. Orienta o desenvolvimento urbano, para que o município cumpra sua função social, garantindo que o interesse geral esteja sempre acima dos interesses particulares. Deve ser revisto, no mínimo, a cada dez anos e estar integrado ao Plano Plurianual e ao Orçamento, além de obedecer às regras federais e estaduais de ocupação do território e ao planejamento da região metropolitana ou microrregião de que o município faça parte.</i>
PERÍCIA	<i>Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos e direitos.</i>
PLANTA DE VALORES	<i>Representação gráfica ou listagem de valores genéricos de metro quadrado de terreno.</i>
TAXA DE OCUPAÇÃO	<i>É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.</i>
TAXA DE PERMEABILIDADE	<i>É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.</i>
TESTADA	<i>Medida de frente de um imóvel.</i>
VALOR CONTÁBIL	<i>Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.</i>
VALOR DEPRECIÁVEL	<i>Custo do ativo menos o seu valor residual.</i>
VALOR JUSTO	<i>Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes possuem conhecimento dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão para realizá-lo.</i>
VALOR PRESENTE	<i>Ou VPL - Fluxos de caixas trazidos a valor presente, descontados a determinada taxa que represente o risco/atividade do negócio.</i>
VALOR ESPECIAL	<i>Valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que teriam valor somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial.</i>
VARIÁVEIS INDEPENDENTES	<i>Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.</i>
VARIÁVEL DEPENDENTE	<i>Variável que se pretende explicar pelas independentes.</i>
VIDA REMANESCENTE	<i>Vida útil que resta a um bem.</i>
VIDA ÚTIL ECONÔMICA	<i>Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso.</i>
VOCAÇÃO DO IMÓVEL	<i>Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.</i>