



Goiânia, 03 de agosto de 2021.

À UNIGRAF UNIDAS GRAFICA E EDITORA LTDA
A./C. Sr. JÚLIO NASSER CUSTÓDIO DOS SANTOS

ASSUNTO:

Proposta para permuta

OBJETO:

Proposta para análise de compra de imóvel localizado nos lotes nº 1/2/3/4/5/44, quadra 117, situado na Rua 236 esquina com Rua 265, no SETOR UNIVERSITÁRIO, nesta Capital, com a área de 3.030,45m², tendo: 61,161m de rente para rua 236; 45,18m mais 15,711m de fundos, dividindo com lotes nºs 67, 68 e 69; 30,00m pelo lado direito, dividindo com o lote nº. 06; 31,692m pela Rua 265; 30,00m pelo lado esquerdo dividindo com o lote nº. 43; e 40,466m pela linha da curva.

1. VALOR TOTAL DA PROPOSTA:

Em permuta à área descrita acima a EBM entregará:

1.1. **12,50% (DOZE INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS POR CENTO)** do V.G.V. (Valor Geral de Venda) a ser desenvolvido no local.

1.1.1. O **PERMUTANTE PROPRIETÁRIO** reconhece e concorda que o percentual do VGV (Valor Geral de Vendas) dos Empreendimentos Imobiliários a ser recebido em permuta será pago conforme fluxo de recebimento dos valores pela **PERMUTANTE INCORPORADORA** em razão das vendas das unidades autônomas.

1.1.2. Sobre o montante referente à permuta financeira serão descontados: (i) 5% (cinco por cento) referentes às despesas com vendas (comissão e

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 16/08/2021 18:06:38

prêmio de venda); e (ii) 5% (cinco por cento) referente às despesas com marketing e propaganda; (iii) a tributação incidente sobre a venda das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, conforme legislação vigente à época. Apenas para ter-se base comparativa, atualmente, pelo Regime Especial de Tributação (RET), a alíquota do tributo é de 4% (quatro por cento), calculado sobre o valor de venda.

1.1.3. Após a obtenção do Certificado de Conclusão das Obras do Empreendimento Imobiliário (o "Habite-se"), caso remanesçam em estoque unidades autônomas não comercializadas, a **PERMUTANTE INCORPORADORA** transferirá ao **PERMUTANTE PROPRIETÁRIO** o percentual correspondente a sua participação no negócio, correspondente a estas unidades autônomas, em pagamento do saldo do preço ora ajustado, independentemente dos recebimentos da participação sobre as receitas das unidades já alienadas. A transferência será realizada através da lavratura da escritura pública de dação em pagamento, que deverá ser assinada em até 60 (sessenta) dias, assumindo o **PERMUTANTE PROPRIETÁRIO** todas as despesas necessárias para tais atos.

1.2. **DISTRIBUIÇÃO DA PERMUTA FINANCEIRA, conforme cláusula 1.1 acima será distribuída conforme abaixo:**

- a) **11,50% (ONZE INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS POR CENTO)** do V.G.V. (Valor Geral de Venda) a ser desenvolvido no local.
- b) **1% (UM POR CENTO)** da área privativa principal desenvolvida no local para a empresa GB7 INTELIGÊNCIA EM NEGÓCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 39.485.482/0001-52.

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 16/08/2021 18:06:38





PARA SE TER UMA IDEIA:

ESTUDO PRELIMINAR 08/2021

TIPOLOGIA

PREVISÃO LANÇAMENTO **ago/22**

PREVISÃO ENTREGA **48 MESES ago/26**

38m² STÚDIO

VALOR DO M² = R\$ 5.252,21

56m² 02Q C/ STE

Valor estimado para comercialização

**Por se tratar de um estudo inicial as áreas apresentadas poderão sofrer variações, mantendo inalterado o percentual oferecido.*

***Valor estimado considerando as condições atuais de mercado, podendo sofrer alterações.*

LINHA DE PRODUTO

WISH

QDE. TORRES

01

1ª ETAPA

RESIDENCIAL

QDE. PAV. TIPO

18

ÁREA PRIVATIVA QD. TIPO P/ PAV.

TIPOLOGIA 1

2Q

38,00

06

TIPOLOGIA 2

3Q

56,00

04

**Por se tratar de um estudo inicial as áreas apresentadas poderão sofrer variações, mantendo inalterado o percentual oferecido.*

***Valor estimado considerando as condições atuais de mercado, podendo sofrer alterações.*

ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL

8136,00

Projeção de valor venda m²

R\$

5.252,21

Projeção VGV produto

R\$

42.732.000,00

PERCENTUAL ACEITÁVEL TERRENO

12,50%

Prazos/Opção:

A validade da presente proposta é de 07 (sete) dias a contar da presente data.

Na hipótese de aceitação da presente proposta, o proprietário abaixo assinado concederá à EBM Incorporações Regional Centro Oeste Ltda., em caráter exclusivo, opção de permuta pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de entrega de toda a documentação constante no anexo I, em perfeita ordem.

Os valores descritos no item "Valor Total da Proposta", está condicionado à validação da área e das dimensões do terreno.

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador:
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - 13ª VARA CIVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 16/08/2021 18:06:38

Lei

**Condições Gerais:**

Ressalta-se que a EBM Incorporações Regional Centro Oeste Ltda. pretende adquirir o imóvel objeto da presente, com o objetivo de promover empreendimento imobiliário submetido às regras da Lei 4.591/64 e legislação correlata. Portanto, a presente proposta está condicionada às seguintes condições gerais:

- Aprovação da análise da documentação do imóvel, proprietário e antecessores;
- O imóvel deverá ser entregue à EBM livre e desimpedido de coisas e pessoas.

A EBM Incorporações Regional Centro Oeste Ltda. compromete-se a envidar os melhores esforços para a mais rápida concretização do negócio em proposta. Na hipótese de não formalização do negócio dentro do prazo estipulado de 90 (noventa) dias, seja por restrições urbanísticas, por irregularidade da documentação a ser analisada, por inviabilidade técnica, econômica ou mercadológica, e/ou por motivo de força maior que venha inviabilizar o empreendimento ora pretendido, a presente opção rescindir-se-á automaticamente, de pleno direito, sem que seja devida qualquer indenização por quaisquer das partes. Podem as partes entabular novo prazo para resolução do impasse que impediu a concretização da presente opção.

No aguardo de sua análise, colocamo-nos à inteira disposição para maiores informações.

Atenciosamente,

(assinaturas na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador:
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
Usuário: - Data: 16/08/2021 18:06:38



(Página 1/1 de assinaturas da Proposta de permuta, firmada entre proprietários do imóvel objeto desta proposta e EBM Incorporações Regional Centro Oeste Ltda)

EBM Incorporações Regional Centro Oeste Ltda

X

GLAUBER DA SILVA RODRIGUES
GERENTE DE PROSPECÇÃO - NOVOS NEGÓCIOS

De acordo: ___/___/___

X

UNIGRAF UNIDAS GRAFICA E EDITORA LTDA
CNPJ 00.424.275/0001-52

Intermediador(es):

X

GB7 INTELIGÊNCIA EM NEGÓCIOS LTDA
CNPJ 39.485.482/0001-52

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador: PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei GOIÂNIA - 13ª VARA CIVEL E AMBIENTAL
Usuário: Data: 16/08/2021 18:06:38



ANEXO I

I. DOS PROPRIETÁRIOS E ANTECESSORES NA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS NOS ÚLTIMOS 20 ANOS, INCLUSIVE EM NOME DE ESPÓLIOS SE HOUVER, BEM COMO DOS SÓCIOS DA PROPRIETÁRIA NOS ÚLTIMOS 05 ANOS E EMPRESAS DOS PROPRIETÁRIOS E ANTECESSORES:

OBS.: As certidões abaixo indicadas deverão ser obtidas nas grafias dos nomes constantes do Oficial de Registro de Imóveis, Título Aquisitivo, Junta Comercial, Cédula de Identidade e Cartão do CPF, referente aos últimos 10 anos.

I.1. Cópias autenticadas da Cédula de Identidade, CPF, comprovante de residência; se casado, o original da Certidão de Casamento atualizada, expedida pelo Cartório de Registro Civil que lavrou o termo de Casamento, com todas as averbações existentes e acompanhada da escritura e do registro de pacto antenupcial, se for o caso; se separado, divorciado ou viúvo, o original da Certidão de Casamento atualizada; se solteiro, o original da Certidão de Nascimento atualizada;

I.2. Originais das Certidões de Distribuição de Ações Cíveis e de Família, Executivos Fiscais Municipais e Estaduais e de Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial, abrangendo o período de 20 (vinte) anos anteriores a expedição, a serem obtidas na Comarca onde se situa o **IMÓVEL** e das Comarcas de residência e domicílio, se divergentes;

I.3. Originais das certidões de Distribuição de Ações e de Execuções Criminais, da Justiça do Trabalho, da Justiça Federal e respectivo Tribunal Regional Federal da Região e dos Tabelionatos de Protestos (abrangendo os últimos 05 anos) a serem obtidas na Comarca onde se situa o **IMÓVEL** e das Comarcas de residência e domicílio, se divergentes;

I.4. Original da Certidão Nacional de Débitos Trabalhistas;

I.5. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal, (dentro do prazo de validade ou válidas à época da alienação do imóvel). Se a certidão não estiver disponível, ou então, se for positiva com efeitos de negativa, deverão ser apresentados os esclarecimentos com relação aos motivos que impedem a expedição da certidão negativa;

I.6. Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual ou Certidão de Não Inscrição, a serem obtidas na Comarca onde se situa o **IMÓVEL** e nas Comarcas de residência e domicílio, se divergentes. Se as certidões não estiverem disponíveis, ou então, se forem positivas com efeitos de negativa, deverão ser apresentados os esclarecimentos e os respectivos extratos de débitos com relação aos motivos que impedem a expedição da certidão negativa;

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

Valor: R\$ 22.000.000,00 | Classificador:
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
 GOIÂNIA - 13ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL
 Usuário: - Data: 16/08/2021 18:06:38



I.7. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município onde se situa o **IMÓVEL** e nas Comarcas de residência e domicílio, se divergentes. Se a certidão não estiver disponível, ou então, se for positiva com efeitos de negativa, deverão ser apresentados os esclarecimentos e o respectivo extrato de débito com relação aos motivos que impedem a expedição da certidão negativa;

I.8. Certidão negativa de inquéritos civis ou procedimentos investigatórios junto ao Ministério Público Estadual, da comarca onde se situa o **IMÓVEL** e nas comarcas de residência e domicílio, se divergentes, além da Certidão do Ministério Público Federal;

I.9. No caso de titulares de direito pessoas físicas, bem como dos sócios da proprietária pessoa jurídica, pesquisa junto à Associação Comercial e junto à Junta Comercial, demonstrando a relação de empresas das quais os proprietários e os sucessivos proprietários e/ou titulares de direito sobre os Imóveis são sócios, bem como Ficha de Breve Relato, expedida pela Junta Comercial, em nome de cada uma das empresas constatadas;

I.10. No caso de titulares de direito sobre o **IMÓVEL** serem pessoas jurídicas, bem como no caso de qualquer um dos proprietários, antecessores e/ou titulares de direito sobre o imóvel nos últimos 05 (cinco) anos ser pessoa física e ter participação societária em alguma empresa, ou ser pessoa jurídica, além das certidões acima mencionadas (quando aplicável), deverão ser apresentadas também, em nome de referidas empresas, os seguintes documentos/certidões:

I.10.1 Cartão CNPJ;

I.10.2. Certificado de Regularidade Fiscal (CRF) do FGTS, dentro do prazo de validade;

I.10.3. Cópias autenticadas do contrato social e últimas alterações ou do estatuto social e ata de eleição da diretoria (e do Conselho de Administração, caso necessária), no caso de sociedade anônima;

I.10.4. Ficha de Breve Relato, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, onde estiver registrado o estatuto ou contrato social e alterações da empresa proprietária;

II. IMÓVEL

II.1 Certidão de filiação vintenária do **IMÓVEL**, expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

II.2. Traslado ou cópias autenticadas dos títulos aquisitivos dos últimos 20 (vinte) anos referentes ao **IMÓVEL**. Se houver escritura outorgada por meio de procuração, deverão ser apresentados também a certidão atualizada da procuração pública utilizada e a certidão de nascimento do outorgante da procuração;

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050



II.3. Matrículas e Transcrições anteriores à matrícula do **IMÓVEL**, até a sua origem. Se o **IMÓVEL** objeto da negociação for proveniente de antigo loteamento, apresentar traslado ou cópia autenticada da primeira escritura de venda e compra do lote, memorial de loteamento, contrato padrão de venda e compra de lote e/ou documentos comprovando que não existem restrições construtivas convencionais impostas pelo loteador.

II.4. Relação de todas as construções e/ou demolições, em andamento ou concluídas, realizadas no **IMÓVEL** e não averbadas em sua matrícula, acompanhada dos respectivos alvarás de execução (para o caso de construções em curso ou demolições) ou do Certificado de Conclusão – Habite-se (para o caso de construções concluídas), todos expedidos pela Prefeitura do município onde se localiza o **IMÓVEL**.

II.5. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários atualizada, expedida pela Municipalidade, até o exercício em curso. Se a certidão não estiver disponível, ou então, se for positiva com efeitos de negativa, deverão ser apresentados os esclarecimentos e o extrato de débitos do **IMÓVEL** com relação aos motivos que impedem a expedição da certidão negativa;

II.6. Cópia autenticada da folha de rosto do IPTU do **IMÓVEL**, relativa ao presente exercício, ou Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, acompanhada das cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas até a data da apresentação. Esse documento deverá ser apresentado completo de modo a que se possa verificar todos os dados cadastrados (área de terreno, de construção, testada, etc.) e valor venal.

II.7. Certidão de quitação ou 03 (três) últimos comprovantes de pagamento das taxas e contribuições que incidam sobre o **IMÓVEL** (originais), entre elas, as relativas a água, esgoto, energia e gás (se instalados);

II.8. Certidão UNICAI (atestado de inexistência de multas sobre o imóvel) emitida pela Subprefeitura à qual se submete o **IMÓVEL**, se aplicável.

II.8. Certidões referentes, à Desapropriação e Tombamento, expedidas pela Prefeitura, pelo Estado e demais órgãos competentes de onde se localiza o **IMÓVEL**.

OBS.1: As certidões deverão ser entregues em seu original e deverão ter sido emitidas há menos de 30 (trinta) dias, contados da apresentação.

OBS.2: Se qualquer uma das certidões acima for positiva, deverão ser apresentadas, também, certidões de objeto e pé, esclarecedoras dos respectivos apontamentos ou relatório fiscal que demonstre e comprove os débitos/pendências existentes.

OBS.3: Informamos, ainda, que com o transcorrer da análise dos documentos solicitados, poderemos nos deparar com informações que eventualmente ensejem novas solicitações de documentos e certidões.

Alameda Ricardo Paranhos, Nº. 1.022, Setor Marista - Goiânia/GO - 74.180-050

