

## MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS

Entre:

**XXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº xxxxxxxx, com sede na xxxx, nº xxx, CEP xxxx , xxxxx /PR, neste ato representada por seu sócio administrador, xxxxxx, doravante denominada simplesmente PROPRIETÁRIO;

e

\_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu(a) sócio(a)-administrador(a), doravante denominada simplesmente CONTRATANTE.

Considerando que:

- O PROPRIETÁRIO é titular do domínio útil de um terreno situado na Avenida Carlos Correia Borges, nº 2.309, Gleba Ribeirão Pinguim, Lote 61-C/1, Quadra 000, Zona 20, Maringá/PR, com área total de 22.919,72m<sup>2</sup>, registrado sob a matrícula nº 28.746 no 2º Ofício de Imóveis de Maringá/PR (doravante denominado "Terreno").
- O Terreno possui grande potencial para desenvolvimento imobiliário, porém, atualmente, uma diretriz viária limita seu pleno aproveitamento.
- A CONTRATANTE é uma empresa com vasta experiência em desenvolvimento imobiliário, com expertise em todas as etapas do processo, desde a obtenção de aprovações até a execução de obras.
- As partes têm interesse em estabelecer uma parceria para o desenvolvimento do Terreno, com o objetivo de maximizar o seu potencial e gerar retorno financeiro para ambas.

Resolvem celebrar o presente Memorando de Entendimentos ("MOU"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### 1. OBJETO

1.1. O presente MOU tem por objeto estabelecer os termos e condições gerais para uma parceria entre o PROPRIETÁRIO e a CONTRATANTE para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário no Terreno, nos termos dos cenários descritos na Apresentação anexa a este instrumento.

1.2. A parceria visa a viabilização da supressão da diretriz viária que atualmente limita o aproveitamento do Terreno, bem como o desenvolvimento de um empreendimento que contemple

a verticalização na porção frontal do Terreno, com limite de 120 metros de profundidade, conforme o zoneamento municipal, e loteamento padrão na área restante.

## 2. EXCLUSIVIDADE

2.1. Pelo prazo de vigência deste MOU, o PROPRIETÁRIO concede à CONTRATANTE exclusividade para negociar a parceria para o desenvolvimento do Terreno, nos termos deste instrumento e da Apresentação anexa.

2.2. Durante o período de exclusividade, o PROPRIETÁRIO se compromete a não negociar com terceiros qualquer forma de parceria, venda, locação ou cessão de direitos sobre o Terreno.

## 3. RESPONSABILIDADES DAS PARTES

### 3.1. Responsabilidades da CONTRATANTE :

- Buscar a supressão da diretriz viária junto aos órgãos competentes, apresentando um cronograma de ações e um prazo estimado de 24 (vinte e quatro) meses para a sua obtenção.
- Elaborar os estudos de viabilidade técnica e comercial, os projetos arquitetônicos e de engenharia, e obter as aprovações necessárias junto aos órgãos públicos para o desenvolvimento do empreendimento.
- Executar as obras de infraestrutura, loteamento e/ou incorporação, conforme definido em comum acordo com o PROPRIETÁRIO e de acordo com o cenário de desenvolvimento viabilizado, com alto padrão de qualidade e dentro dos prazos estabelecidos.

### 3.2. Responsabilidades do PROPRIETÁRIO:

- Fornecer à CONTRATANTE toda a documentação necessária do Terreno, incluindo certidões, escrituras, plantas e memoriais descritivos.
- Colaborar com a CONTRATANTE na obtenção das aprovações junto aos órgãos públicos, fornecendo informações e documentos que lhe forem solicitados.
- Manter o Terreno livre e desimpedido de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que possam prejudicar o desenvolvimento do empreendimento.

## 4. PARTICIPAÇÃO NOS RESULTADOS

4.1. A divisão dos resultados do empreendimento será em regime de **participação progressiva**, iniciando em **60% (sessenta por cento) para o PROPRIETÁRIO e 40% (quarenta por cento) para a CONTRATANTE**, sobre o VGV (Valor Geral de Vendas) total do empreendimento.

4.2. A participação final da **CONTRATANTE** no VGV será negociada e definida em contrato definitivo, a ser elaborado pelas partes após a assinatura deste MOU, e dependerá do cenário de

desenvolvimento viabilizado, conforme detalhado na Apresentação anexa. As opções de participação são:

- **Cenário 1:** 60% para o PROPRIETÁRIO e 40% para a CONTRATANTE .
- **Cenário 2:** 62% para o PROPRIETÁRIO e 38% para a CONTRATANTE .

#### 4.3. Participação da **CONTRATANTE** na Permuta:

- **Incorporação pela CONTRATANTE :** Caso a **CONTRATANTE** assuma a incorporação dos edifícios, a permuta financeira com o **PROPRIETÁRIO** será negociada com base no preço do metro quadrado do apartamento e na taxa de permuta de, no mínimo, 11% (onze por cento), conforme detalhado na Apresentação anexa. A divisão do resultado da permuta (60/40 ou 62/38), conforme o cenário, incidirá sobre os 11% (onze por cento) negociados.
- **Incorporação por Terceiros:** Caso a **CONTRATANTE** opte por delegar a incorporação a uma construtora terceira, a permuta financeira com a construtora será negociada com base no preço do metro quadrado do apartamento e na taxa de permuta praticada no mercado. A divisão do resultado da permuta (60/40 ou 62/38), conforme o cenário, incidirá sobre o valor da permuta negociada.

4.4. Em ambos os casos de incorporação (pela **CONTRATANTE** ou por terceiros), a **CONTRATANTE** se compromete a buscar as melhores condições de permuta para maximizar o retorno financeiro do **PROPRIETÁRIO**.

### 5. CLÁUSULA DE "SUCESSO NA SUPRESSÃO"

5.1. A obtenção do Cenário 1, conforme descrito na Apresentação anexa, estará condicionada à aprovação da supressão da diretriz viária em um prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura deste **MOU**.

5.2. Caso a supressão da diretriz não seja obtida dentro do prazo estipulado, a parceria seguirá conforme o Cenário 2, detalhado na Apresentação anexa, com a divisão de resultados de 62% para o PROPRIETÁRIO e 38% para a CONTRATANTE .

### 6. PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O presente MOU terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, mediante acordo mútuo entre as partes.

### 7. CONFIDENCIALIDADE

7.1. As partes se obrigam a manter a mais estrita confidencialidade sobre as informações e documentos trocados em decorrência deste MOU, não as divulgando a terceiros, exceto se necessário para a obtenção das aprovações para o desenvolvimento do empreendimento.

## 8. RESCISÃO

8.1. O presente MOU poderá ser rescindido por qualquer das partes, a qualquer tempo, mediante notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, caso:

- Não ocorra a assinatura do contrato definitivo dentro do prazo de vigência deste MOU, exceto se prorrogado em comum acordo.
- Qualquer das partes descumpra as obrigações aqui assumidas, sem que a parte infratora sane a irregularidade no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação pela parte prejudicada.
- Ocorra caso fortuito ou força maior que impossibilite o desenvolvimento do empreendimento.

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O presente MOU constitui um acordo preliminar entre as partes, não vinculando-as à celebração do contrato definitivo, que será objeto de negociação específica.

9.2. A assinatura do contrato definitivo estará condicionada à aprovação do projeto pelas partes, à obtenção das licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos competentes, à realização da due diligence do Terreno e à negociação das condições financeiras e comerciais do empreendimento.

9.3. Este MOU será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

9.4. Fica eleito o foro da Comarca de Maringá/PR para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste MOU.

## 10. ANEXOS

10.1. Fazem parte integrante deste MOU os seguintes anexos:

- Apresentação da Proposta de Parceria.

E por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente Memorando de Entendimentos em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Maringá, 10 de novembro de 2.024

**Assinaturas:**

Proprietários:

---

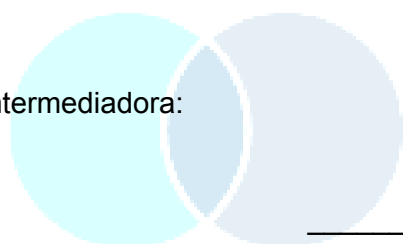
XXXXXXX

Construtora:

---

CONTRATANTE

Intermediadora:



ENGESUD  
SMART

---

ENGESUD ENGENHARIA E INTERMEDIÇÃO LTDA  
CNPJ 40.601.637/0001-58  
Robson Luis da Costa