

PROTOCOLO DE INTENÇÕES

1. São partes:

1.1. - **PARTE I: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA (CABV)**, CNPJ n. 74.200.353/0001-71, com escritório à Rodovia BR 020, Km 12, sem número, quadra 100, bloco 1, Sobradinho-DF, CEP n. 73.130-900, neste ato representado pelo síndico Sr. Hermes Pereira de Matos, CPF n. 647.633.741-68.

1.2. - **PARTE II: J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (J. FLEURY)**, CNPJ n. 37.097.813/0001-51, com sede no Setor de Rádio e Televisão Sul – SRTV/S, Quadra 701, Bloco “B”, salas 606/608, em Brasília-DF, CEP n. 70.340-907, neste ato representada por seu sócio/administrador Juliano Fleury, CPF n. 584.544.971-53.

1.3. - **PARTE III: MARTINEZ – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MARTINEZ)**, CNPJ n. 41.249.749/0001-54, com sede na EQS 102/103, bloco A, loja 44, Asa Sul, Brasília-DF, CEP n. 70.330-400, neste ato representada por seu sócio Fábio Starace Fonseca, CPF n. 193.739.028-49.

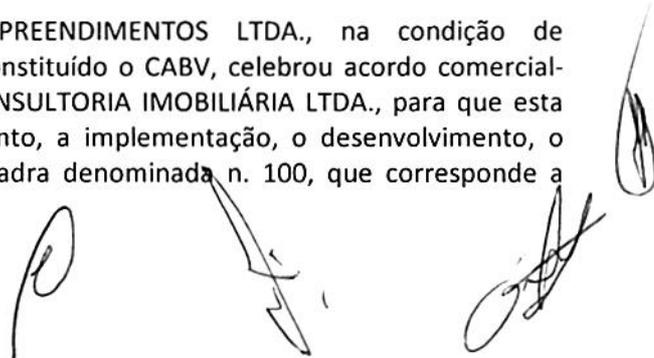
Resolvem: As partes acima qualificadas, de comum acordo, ajustam o presente **Protocolo de Intenções**, nos termos a seguir.

1. Das Considerações das Partes.

1.1. Considerando que o Condomínio Alto da Boa Vista é um loteamento regularizado em 2014, após longo processo de regularização e que ainda se encontra em constante processo de adequação de sua infraestrutura, suportada pelos condôminos, por meio do pagamento constante de taxas extras;

1.2. Considerando que a Direção do Condomínio Alto da Boa Vista foi procurada pela Empresa J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., que demonstrou interesse em investir na implementação e construção de unidades habitacionais e comerciais na Quadra nº 100 no Condomínio Alto da Boa Vista, bem como na implementação de um acordo para a solução das questões relacionadas a titularidade, posse e destinação da Quadra nº 100;

1.3. Considerando que a MARTINEZ EMPREENDIMENTOS LTDA., na condição de empreendedora/loteadora da área onde foi constituído o CABV, celebrou acordo comercial-imobiliário com a J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., para que esta realize o estudo, a estruturação, o investimento, a implementação, o desenvolvimento, o lançamento e a destinação econômica da Quadra denominada n. 100, que corresponde a



83.208,70m², sem qualquer conhecimento de tal negociação e nem mesmo de seus termos pela comunidade condominial e nem mesmo pela sua Direção;

1.4. Considerando que J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. é uma empresa fundada no ano de 1992, especializada no ramo imobiliário e no desenvolvimento urbanístico no Distrito Federal, com expertise na locação, na venda, na construção e na incorporação de empreendimentos e que pretende empreender, com o compromisso de respeitar as normas de edificação do Distrito Federal, ouvindo a comunidade do CABV, bem como as suas necessidades;

1.5. Considerando que a Direção do Condomínio Alto da Boa Vista **compreende** que a Quadra nº 100 foi dada em permuta pela empreendedora MARTINEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em contrapartida a obrigação da empreendedora de realocar os 73 lotes de titularidade do Condomínio, quando do cumprimento de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) celebrado em 2007, entre a própria empreendedora, o Condomínio Alto da Boa Vista e outras entidades;

1.6. Considerando que a empreendedora (Martinez) **compreende** ser a titular sobre a área denominada Quadra nº 100 e que a permuta mencionada no item 1.5. não se concretizou;

1.7. Considerando que a empreendedora (Martinez) e a J. FLEURY **compreendem** a necessidade de apresentar proposta para realocar ou indenizar os 73 lotes de titularidade do Condomínio, decorrente do Termo de Ajustamento de Conduta celebrado em 2007;

1.8. Considerando a divergência existente entre as partes quanto à propriedade da Quadra nº 100 no CABV;

1.9. Considerando que qualquer tentativa de conciliação perpassa pela necessidade de se perfectibilizar uma proposta a comunidade do Condomínio Alto da Boa Vista, com vistas a proporcionar uma indenização ou realocação dos 73 lotes do Condomínio, suprimidos em função do TAC mencionado na consideração n. 1.5;

1.10. Considerando que o presente instrumento formaliza tão somente o interesse e as intenções das partes para construção de um acordo e respectiva conciliação, não constituindo direitos ou obrigações.

1.11. Considerando que a Direção do Condomínio não possui qualquer interesse em impedir que proposta seja perfectibilizada para análise da comunidade condominial, pelos órgãos internos e comissões administrativas, para posterior deliberação final, pelo seu órgão máximo, a Assembleia Geral;

1.12. Considerando que a proposta para a conciliação, além do aspecto indenizatório, deverá contemplar a promoção e entrega de informações aos órgãos condominiais para que seja possível realizar uma análise completa e exauriente das condições para posterior submissão à Assembleia Geral, sendo necessária que a referida proposta seja construída com a ciência e anuência dos órgãos fracionários do Condomínio, entre estes a Comissão Temporária retro citada, a Direção e o Conselho Consultivo.



1.13. Considerando que o presente Protocolo de Intenções não constitui no reconhecimento de pretensão de direito, entendimento ou compreensão pessoal de uma parte sobre a outra, mas na mera formalização de intenção conciliatória e de diálogo para tentativa de construção de um acordo e na solução das controvérsias vigentes entre as partes.

1.14. Considerando a natureza do Protocolo de Intenções prevista na consideração 1.13, o presente documento não poderá ser utilizado pelas partes judicialmente ou extrajudicialmente, não possuindo valor legal, probatório ou jurídico no caso de insucesso na assinatura do acordo pretendido.

2. Objetivo e Prazo.

2.1. As partes resolvem assinar o presente Protocolo de Intenções para firmar compromisso comum, com objetivo de discutir, conciliar e, eventualmente, convergir seus interesses, sobre o futuro entorno da denominada Quadra n. 100 no CABV, concluindo-se as controvérsias preexistentes, versando todos os termos do presente instrumento, exclusivamente, a Quadra mencionada.

2.2. O presente Protocolo de Intenções constitui vínculo cooperativo entre as partes, considerando os interesses e condições recíprocas ou equivalentes, de modo a encetar tentativa de um acordo no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do presente ajuste, sem prejuízo que se encerre antes do referido prazo ora estabelecido as negociações.

2.3. As partes, seus procuradores e respectivas equipes técnicas, deverão envidar os esforços necessários para a celebração do acordo, desde que haja anuência das instâncias deliberativas de cada uma das partes.

2.4. Durante o prazo ajustado no presente Protocolo de Intenções, as partes se comprometem a suspender qualquer medida unilateral administrativa e/ou judicial, passando a se dedicarem mutuamente para consecução do acordo.

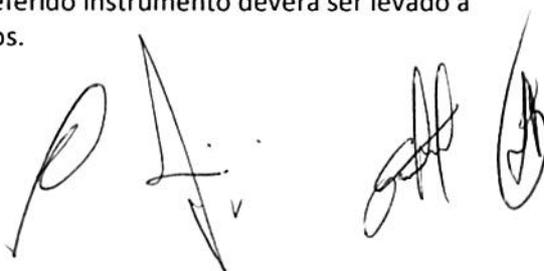
3. Das Reuniões e o Estabelecimento de um Cronograma

3.1. As partes, em especial o Condomínio Alto da Boa Vista e a J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., se comprometem a se reunir periodicamente no prazo ajustado neste Protocolo de Intenções, coordenando em conjunto as tratativas negociais para consecução de eventual acordo, equalizando suas respectivas equipes técnicas.

3.2. A Direção do Condomínio Alto da Boa Vista se compromete a diligenciar junto aos órgãos consultivos e deliberativos do CABV para apresentação das propostas das partes II e III.

3.3. As partes fixarão um plano e cronograma de trabalho.

3.4. Aprovado e celebrado o acordo entre as partes, o referido instrumento deverá ser levado à registro no competente cartório de Títulos e documentos.



3.5. Vencido o prazo previsto no item 2.2. e não celebrado o acordo, as partes poderão retomar as iniciativas individuais para perseguição dos seus pretensos direitos, observando-se o que dispõem as considerações n. 1.10.; n. 1.13.; e n. 1.14.

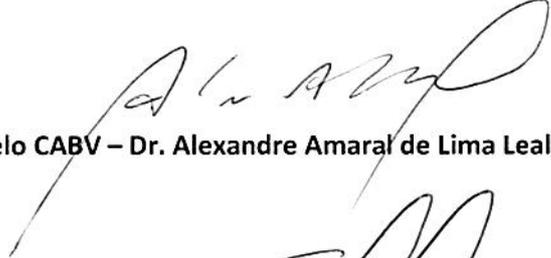
Concordando na íntegra dos itens e termos supra mencionadas, os representantes das partes e seus advogados, assinam o presente documento em 03 (três) vias de igual teor.

Brasília/DF, 29 de setembro de 2021.


PARTE I: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA (CABV)


PARTE II: J. FLEURY ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. (J. FLEURY)


PARTE III: MARTINEZ – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MARTINEZ)
Na condição de anuente – concordante.


Pelo CABV – Dr. Alexandre Amaral de Lima Leal, OAB/DF n.21.362


Pela J. FLEURY e Pela MARTINEZ – DR. Gustavo Tosi, OAB/DF 28.498