

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

SUMÁRIO

DAS DEFINIÇÕES-	3
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO	7
CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE	10
CLÁUSULA TERCEIRA – DA IMISSÃO NA POSSE	11
CLÁUSULA QUARTA – DA CESSÃO SUCESSÓRIA E A TERCEIROS	11
CLÁUSULA QUINTA – DA IMPLANTAÇÃO	13
CLÁUSULA SEXTA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO/DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS	17
CLÁUSULA SÉTIMA – DA EVICÇÃO	19
CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	20
CLÁUSULA NONA – DOS MECANISMO CONSENSUAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS	21
CLÁUSULA DÉCIMA – DA AUTONOMIA DAS OBRIGAÇÕES	22
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA AUTONOMIA DAS CLÁUSULAS	23
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PARIDADE DA RELAÇÃO DAS PARTES	23
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA BOA-FÉ CONTRATUAL	23
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS NOTIFICAÇÕES	23
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ANEXOS	24

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Pelo presente instrumento, de um lado a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – CODIN**, sociedade de economia mista do Estado do Rio de Janeiro, com sede na Avenida Rio Branco nº 110, 34º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20040-001, CNPJ nº 30.124.754/0001/14, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, Fábio Eduardo Galvão Ferreira Costa, brasileiro, divorciado, Engenheiro de Produção e Advogado, portador da carteira de identidade nº 09623610-4, expedida pelo Instituto Felix Pacheco (SSP/RJ), na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante designada **OUTORGANTE**; de outro lado, _____, pessoa jurídica de direito privado, com sede na _____, CNPJ nº _____, neste ato representada por seus Diretores _____, nacionalidade, estado civil, profissão, domiciliado (a) _____, com identidade nº _____, expedida pelo _____, na qualidade de **PROMITENTE COMPRADORA**, doravante designada **OUTORGADA**; e o **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Palácio da Guanabara, localizado na Rua Pinheiro Machado, s/nº, Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ, com CNPJ nº 42.498.600/0001-71, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Governador em exercício, **Cláudio Bomfim de Castro e Silva**, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE**, doravante designado **INTERVENIENTE**.

CONSIDERANDO QUE:

- O **PODER EXECUTIVO FEDERAL** criou a Zona de Processamento de Exportação (“ZPE”) do Açú, no Município de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 182,167436 hectares e perímetro de 5.333,10 metros, através do Decreto Presidencial S/N de 27 de dezembro de 2017 (publicado no DOU em 28/12/2017).
- O **INTERVENIENTE** editou o Decreto nº 46.252, em 26 de Fevereiro de 2018 no qual foi delegada a prática dos atos que se fizerem necessários à seleção de administradora para a Zona de Processamento de Exportação do Açú.
- A **OUTORGANTE**, conforme expressa delegação do **INTERVENIENTE** contida no Decreto nº 46.252, está autorizada a realizar os atos que se fizerem necessários à seleção da empresa ou Consórcio

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

que irá constituir Pessoa Jurídica para exercer, em regime de exclusividade, a Administração da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, incluída a implantação, manutenção e exploração das competentes atividades e serviços necessários para o seu funcionamento, bem como adquirir o Imóvel onde a ZPE instalar-se-á.

- A **OUTORGADA** foi qualificada pela **OUTORGANTE** no procedimento de seleção da Adjudicatária através da Sessão Pública nº 01/2020 e irá, posteriormente, constituir Administradora da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, Pessoa Jurídica criada com a função específica de implantar e administrar a ZPE, para a aquisição dos lotes industriais objetos deste instrumento nos autos do Processo Administrativo nº E-12/169/40/2018.

As Partes têm entre si justo e acordado o seguinte:

DAS DEFINIÇÕES -

Ações de Desapropriação: Ações Judiciais ajuizadas pela CODIN referente aos lotes mencionados no Decreto Estadual nº 41.915, de 19 de junho de 2009;

Adjudicatária: Proponente vencedora do processo de seleção;

Anexos: Documentos citados nesta **Promessa**, incorporados ao final deste, parte indissociável e nomeado conforme suas denominações;

AZPE: Administradora da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, Pessoa Jurídica criada com a função específica de implantar e administrar a ZPE e, nessa condição, exclusivamente responsável por prestar serviços às empresas que ali se instalarem e auxiliar as autoridades aduaneiras, nos termos da Resolução CZPE nº 5, de 1º de setembro de 2009 e suas posteriores alterações;

CODIN: Companhia de Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro, entidade integrante da Administração Pública Indireta do Estado, Sociedade de Economia Mista cuja autorização de criação se deu através da Lei nº 5.969, de 28 de novembro de 1967 e delegatária, nos termos do Decreto

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Estadual nº 46.252 de 26 de fevereiro de 2018, para propor o processo de seleção da empresa ou Consórcio que irá constituir Pessoa Jurídica para exercer, em regime de exclusividade, a Administração da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, incluída a implantação, manutenção e exploração das competentes atividades e serviços necessários para o seu funcionamento, bem como adquirir o Imóvel, objeto da presente **Promessa**, onde a ZPE instalar-se-á.

Coligadas: Sociedades submetidas à influência significativa de outra sociedade. Há influência significativa quando se detém ou se exerce o poder de participar nas decisões das políticas financeira ou operacional da investida, sem controlá-la. É presumida influência significativa quando houver a titularidade de 20% (vinte por cento) ou mais do capital votante da investida, sem controlá-la;

Consórcio: É o grupo de licitantes, solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações decorrentes do Edital de Seleção e vinculados por Termo de Compromisso de Constituição de Consórcio;

Contribuição Fixa Mensal: Montante a ser pago mensalmente pela Adjudicatária e/ou pela AZPE, tendo por objetivo ressarcir a CODIN dos custos e despesas judiciais e extrajudiciais, administrativas e operacionais, diretas e indiretas, a serem realizados no âmbito das Ações de Desapropriação dos Lotes, até os seus efetivos trânsitos em julgado;

Controlada: Sociedade na qual a Controladora, diretamente ou por meio de outras Controladas, é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria de votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade controlada, e usa efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da mesma sociedade controlada;

Controladora: Pessoa física ou jurídica que:

- i. é titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia-geral ou reunião de sócios e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade controlada; e

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

ii. usa efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da sociedade controlada;

Controle da AZPE: detém a titularidade de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais uma das ações representativas do capital social votante da AZPE;

Contrato: Instrumento celebrado entre a **CODIN**, tendo como tendo como interveniente o **ERJ** e a Adjudicatária, posteriormente cedido a AZPE, sociedade de propósitos específicos a ser constituída pela mesma Adjudicatária, tendo por objeto estabelecer diretrizes para formalização da execução do processo de administração da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, incluída a implantação, manutenção e exploração e das competentes atividades e serviços necessários para o seu funcionamento.

CZPE: Conselho Nacional das Zonas de Processamento de Exportação, órgão colegiado integrante da estrutura básica do Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços – MDIC, sendo a principal instância decisória da Política Nacional das ZPEs;

Estado: Estado do Rio de Janeiro, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno;

Imóvel: área destinada à implantação da ZPE do Açúcar, a ser adquirida pela Adjudicatária e transferida à AZPE por esta constituída, composta pelos 14 (quatorze) Lotes (Anexo 2);

Lotes: Lotes objeto das Ações de Desapropriação, cujas imissões provisórias de posse já foram cumpridas e efetivadas em favor da CODIN, que deverão constituir uma matrícula única a ser transferida a AZPE após os respectivos trânsitos em julgado, formando o Imóvel (Anexo 1);

Promessa: O presente instrumento de Promessa de Compra e Venda celebrado inicialmente entre a CODIN e a Adjudicatária, posteriormente cedido a AZPE, sociedade de propósitos específicos a ser constituída pela mesma Adjudicatária;

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Regularização Fundiária: Consiste no conjunto de medidas jurídicas, sociais, ambientais, urbanísticas e de sustentabilidade, dirigidas no sentido da consolidação da ocupação dos Lotes relacionados no Anexo 1 da PROMESSA (Anexo IV) pela Adjudicatária, cuja situação jurídica e respectivas datas de imissão na posse pela OUTORGANTE estão descritas nos Processos Judiciais mencionados na Relação de Lotes constante do referido Anexo 1, sendo certo que eventuais custos pela remoção de terceiros ficarão EXCLUSIVAMENTE a cargo da OUTORGADA, uma vez que, como foi ressaltado pela Assessoria de Perícias e Avaliações Imobiliárias da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, no Parecer Técnico Nº 70/2019, fls. 647/656 do Processo Administrativo nº E-12/16940/18, “a avaliação deve se restringir ao real valor da área, nas condições em que se encontrava quando do decreto expropriatório, e não com vistas ao mercado imobiliário ou ao seu eventual aproveitamento econômico”, de acordo com entendimento jurídico exarado pelo acórdão proferido pela 2ª Câmara Cível do TJRJ, Apelação Cível nº 8.293/95, de relatoria do eminente Des. Sérgio Cavalieri Filho.

Valor Resultante do Imóvel: Montante total a ser pago pela Adjudicatária e/ou pela AZPE à CODIN, constituído pelo Valor Fixo do Imóvel e Valor Variável do Imóvel;

Valor Fixo do Imóvel: Montante total a ser pago pela Adjudicatária composto pelo somatório do Valor do Terreno e do Valor de Implantação do DI-SJB;

Valor do Terreno: Montante a ser pago pela Adjudicatária ou pela AZPE, referente ao Imóvel, composto pelo somatório dos valores das avaliações administrativas dos Lotes que deram origem ao Imóvel nos autos das Ações de Desapropriação;

Valor de Implantação do DI-SJB: todos os custos já realizados a título de complementação, honorários advocatícios, juros compensatórios, moratórios, custas e taxas judiciais, além de quaisquer outras despesas judiciais e extrajudiciais, administrativas e operacionais realizadas em decorrência das desapropriações dos Lotes, de forma direta e indireta, até a data da publicação do Edital de Seleção, conforme Memória de Cálculo (Anexo 5);

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Valor Variável do Imóvel: Montante a ser pago pela AZPE, referente à eventual diferença entre os valores já pagos como “Valor Fixo do Imóvel” e o valor das indenizações ao final fixadas pelos juízos das respectivas Ações de Desapropriação dos Lotes, acrescidos de honorários advocatícios, juros compensatórios, moratórios e demais valores que deste possam decorrer;

ZPE: Zona de Processamento de Exportação, área de livre comércio com o exterior, considerada Zona Primária para efeito de controle aduaneiro, destinada à instalação de empresas voltadas para a produção de bens a serem comercializados no exterior, inclusive com tratamentos tributário, cambial e administrativo específicos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

A **OUTORGANTE** se compromete a vender à **OUTORGADA** o **Imóvel**, constituída de 14 (quatorze) **Lotes**, atualmente de posse da **OUTORGANTE**, objeto das Ações de Desapropriação em trâmite, cuja identificação, descrição e delimitação encontram-se nos Anexos 1 e 2 do presente instrumento, rubricado pelas Partes, pelo preço total fixado, a ser pago através de depósito na conta corrente nº 85-0, agência 6898-5, do Banco Bradesco (237), de acordo com o seguinte:

- a) Uma primeira parcela denominada “**Valor Fixo do Imóvel**”, correspondente ao somatório dos “**Valor do Terreno**”, ora prometidos à venda, no montante de R\$ 7.494.165,34 (sete milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), acrescido do “**Valor de Implantação do DI-SJB**”, correspondente às despesas judiciais e extrajudiciais, administrativas e operacionais, diretas e indiretas decorrentes do processo expropriatório, no valor de R\$ 1.682.333,44 (um milhão, seiscentos e oitenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos), totalizando, assim, R\$ R\$ 9.176.498,78 (nove milhões, cento e setenta e seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e oito centavos).
- b) Até 11 (onze) parcelas adicionais referentes ao “**Valor Variável do Imóvel**”, correspondente à eventual diferença entre os valores já pagos, em conformidade com a alínea “a” supra e o valor das indenizações ao final fixadas pelos juízos, nos autos das respectivas **Ações de**

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Desapropriação dos **Lotes** que darão origem à ZPE, descritos no Anexo 1 e 2, já referido no *caput* desta Cláusula, além de honorários advocatícios, juros compensatórios, moratórios e demais valores que deste possam decorrer até a transferência definitiva da propriedade dos referidos imóveis à **OUTORGADA**.

Paragrafo Primeiro: A **OUTORGADA** obriga-se a realizar o pagamento do **Valor Fixo do Imóvel** em 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente Instrumento.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a **OUTORGADA** não pague o **Valor Fixo do Imóvel** na data de vencimento incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;

Parágrafo Terceiro: A **OUTORGADA** deverá pagar, em até 15 (quinze) dias após comunicação formal da **OUTORGANTE**, a parcela referente ao **Valor Variável do Imóvel**, após o trânsito em julgado da respectiva Ação de Desapropriação, caso haja diferença entre o valor pago de acordo com as Avaliações Administrativas e a indenização ao final fixada pelos juízos.

Parágrafo Quarto: Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a **OUTORGADA** não pague o **Valor Variável do Imóvel** na data de vencimento incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;

Paragrafo Quinto: Além dos valores de que tratam as alíneas “a” e “b”, a **OUTORGADA** obriga-se a pagar mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, a partir do mês subsequente da assinatura da presente **Promessa**, a **Contribuição Fixa Mensal** no valor de 12.144 (doze mil cento e quarenta e quatro) UFIR-RJ, tendo por objetivo ressarcir a **OUTORGANTE** dos custos e despesas judiciais e extrajudiciais, administrativas e operacionais, diretos e indiretos, incorridos pela **OUTORGANTE** quando do acompanhamento das **Ações de Desapropriação**.

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA**SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL**Processo Nº E-12/169/40/2018Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

Parágrafo Sexto: A **Contribuição Fixa Mensal** será paga na proporção de 1/11 (onze avos), relativa à quantidade de **Ações de Desapropriação** que incidem sobre o **Imóvel**, devendo o seu valor ser reduzido proporcionalmente à medida em que ocorrer o trânsito em julgado das referidas ações, até o piso de 7/11 (sete onze avos). Para que não restem dúvidas, a **Contribuição Fixa Mensal** deverá ser paga, mensalmente, conforme tabela abaixo discriminada:

Ações De Desapropriação Em Curso	Ações de Desapropriação Com Trânsito Em Julgado	Fração A Ser Paga Mensalmente Pela Outorgada	Quantidade Equivalente de UFIR-RJ Paga Mensalmente Pela Outorgada
11 (onze)	0 (zero)	11/11	12.144
10 (dez)	1 (um)	10/11	11.040
9 (nove)	2 (dois)	9/11	9.936
8 (oito)	3 (três)	8/11	8.832
7 (sete)	4 (quatro)	7/11	7.728
6 (seis)	5 (cinco)	7/11	7.728
5 (cinco)	6 (seis)	7/11	7.728
4 (quatro)	7 (sete)	7/11	7.728
3 (três)	8 (oito)	7/11	7.728
2 (dois)	9 (nove)	7/11	7.728
1 (um)	10 (dez)	7/11	7.728
0 (zero)	11 (onze)	-	-

Parágrafo Sétimo: A **Contribuição Fixa Mensal** será devida até a data do trânsito em julgado da última **Ação da Desapropriação**, oportunidade em que a **OUTORGADA** fica desincumbida da referida obrigação.

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Parágrafo Oitavo: Sem prejuízo das demais sanções cabíveis pelo descumprimento das obrigações assumidas, caso a **OUTORGADA** não pague a **Contribuição Fixa Mensal** na data do vencimento incorrerá em cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata* incidente sobre o valor da parcela devida em atraso, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até o recebimento integral do valor devido;

Parágrafo Nono: A falta de pagamento de 03 (três) parcelas mensais, consecutivas ou não, acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, desde que a **OUTORGADA** seja notificada para liquidar o débito em até 15 (quinze) dia, devendo, nesta hipótese, a **OUTORGADA** devolver à **OUTORGANTE**, de imediato, a posse do imóvel, sem qualquer direito de retenção, perdendo os valores até então pagos, a título de perdas e danos.

Parágrafo Décimo: A conta corrente mencionada no *caput* desta Cláusula será utilizada exclusivamente para o pagamento do **Valor Fixo do Imóvel**, do **Valor Variável do Imóvel** e da **Contribuição Fixa Mensal**, em benefício da **OUTORGANTE**.

Parágrafo Décimo Primeiro: A **OUTORGADA** obriga-se a depositar recursos adicionais na conta corrente em questão, se e tão logo seja constatada a insuficiência dos recursos para as despesas previstas nesta Cláusula.

Parágrafo Décimo Segundo: Os **Lotes** que constituem o **Imóvel** estão em processo de desapropriação pela **OUTORGANTE**, o que é de pleno conhecimento da **OUTORGADA**.

Parágrafo Décimo Terceiro: A presente Promessa de Compra e Venda é celebrada em caráter irretratável e irrevogável, razão pela qual as Partes, inclusive, a **INTERVENIENTE**, se obrigam a manter por si e seus sucessores a qualquer título, a presente sempre firme, boa e valiosa.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE

A **OUTORGANTE** se obriga a dar pleno andamento e prosseguimento às **Ações de Desapropriação** tendentes a obter a aquisição originária das áreas que darão origem à **ZPE**,

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

descritas no Anexo 1 e 2 deste instrumento até a expedição e registro, no Cartório Imobiliários, dos Mandados de Transcrição das áreas aqui referidas.

Parágrafo Primeiro: A **OUTORGANTE** praticará junto ao Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de São João da Barra ou outro que vier a lhe suceder, todos os atos necessários ao registro/averbação de cada um dos respectivos Mandados Judiciais de Imissão Provisória na Posse e de Transcrição Imobiliária expedidos nas competentes **Ações de Desapropriação** e também a eventuais atos relativos à aprovação do projeto de demolição, requerimento de licenças, autorizações, remembramentos, desmembramentos, e todos os demais atos necessários à viabilização do empreendimento no Imóvel e áreas descritas nos Anexo 1 e 2, tudo a ser custeado pela **OUTORGADA**, conforme disposições da Cláusula Primeira, sem qualquer ônus financeiro para a **OUTORGANTE**.

Parágrafo Segundo: A **OUTORGADA** compromete-se a atender a cada exigência do Poder Público no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, prazo que também será observado pela **OUTORGANTE** na prática de cada ato que lhe competir.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA IMISSÃO NA POSSE

A **OUTORGADA** fica neste ato imitada na posse do imóvel objeto da presente, que se encontra livre e desimpedido de pessoas e coisas, por bem desta e da cláusula *constituti*, cabendo-lhe assim, doravante, os benefícios e as responsabilidades decorrentes desta transferência, inclusive as relativas a pagamento de tributos, contribuições parafiscais e preços públicos vinculados ao **Imóvel**, bem como o pagamento da taxa condominial prevista no item 5.44.1 do Termo de Referência (Anexo I do Edital).

CLÁUSULA QUARTA – DA CESSÃO SUCESSÓRIA E A TERCEIROS

A **OUTORGADA** obriga-se a transferir o direito de uso do terreno, o domínio, posse e propriedade do **Imóvel**, tão logo a tenha, para a Empresa Administradora a ser constituída nos termos do Edital

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

de Seleção Pública nº 01/2020, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura da presente **Promessa**.

Parágrafo Primeiro: A cessão ou transferência dos direitos decorrentes deste instrumento, bem como os atos de cessão de controle acionário da **OUTORGADA**, incorporação da **OUTORGADA** e incorporação, pela **OUTORGADA**, de outra(s) sociedade(s) dependem do atendimento, pelo cessionário ou novo controlador, das condições de qualificação que justificam a participação da **OUTORGADA** no Projeto e da manutenção da destinação do **Imóvel** objeto deste instrumento.

Parágrafo Segundo: Em virtude da finalidade do empreendimento e, da destinação do **Imóvel**, não poderá a **OUTORGADA** ceder ou transferir os direitos decorrentes desta Promessa, sem o prévio e expresse consentimento da **OUTORGANTE**, que terá por finalidade a verificação da manutenção da destinação dos imóveis e das condições de qualificação pela cessionária, no que couber, sob pena de rescisão da presente Promessa de Compra e Venda, na forma da Cláusula Sexta.

Parágrafo Terceiro: Mesmo depois de implantado o projeto objeto da Seleção Pública nº 01/2020 e previsto no **Contrato**, **NÃO** poderá ser dada ao **Imóvel**, pela **OUTORGADA** ou terceiros que venham a sucedê-la, destinação diversa da prevista nos referidos documentos e nos “*considerando*” deste instrumento, sem a prévia e expressa anuência da **OUTORGANTE**.

Parágrafo Quarto: Além das hipóteses previstas na presente Cláusula, a **OUTORGADA** somente poderá transferir o domínio ou a posse do **Imóvel** para empresas titulares de projetos já aprovados pela CZPE e mediante cláusula resolutiva que preveja a reversão da transferência nos casos de:

- a) Descumprimento do prazo de 90 (noventa) dias para início das obras de instalação do estabelecimento industrial, quando não houver prorrogação autorizada pela CZPE;
- b) Descumprimento do prazo previsto para término das obras de instalação do estabelecimento industrial, quando não autorizada a prorrogação pela CZPE; e,

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

- c) Cessão de direitos sobre o imóvel ou sobre o projeto, salvo quando expressamente autorizada pela CZPE.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão desta Promessa, motivada pela OUTORGADA, os investimentos realizados por esta, administradora da ZPE, serão indenizados pela OUTORGANTE, que reterá o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) das parcelas denominadas Valor Fixo do Imóvel e Valor Variável do Imóvel, que já tenham sido pagas pela OUTORGADA, cujo pagamento será realizado até o dia 31 de dezembro do exercício financeiro seguinte, de acordo com a Lei Orçamentária Anual (“LOA”) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (“LDO”) do Estado do Rio de Janeiro. As parcelas indenizadas pela OUTORGANTE à OUTORGADA serão corrigidas monetariamente pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), sem a incidência de juros, que não se aplicarão ao pagamento da referida parcela indenizatória.

Parágrafo Sexto: O Comitê de Coordenação e Supervisão arbitrarará, além do valor básico da indenização com as retenções acima, o percentual adicional de retenção sobre o Valor Fixo do Imóvel e o Valor Variável do Imóvel que reflita as peculiaridades do caso concreto, sopesadas a gravidade do motivo da rescisão, a responsabilidade da OUTORGADA, a culpa concorrente do Estado e/ou da CODIN e as vantagens econômicas porventura auferidas pela OUTORGADA, administradora da ZPE, com o empreendimento, podendo o referido percentual chegar ao máximo de 20% (vinte por cento). Não haverá devolução ou indenização das parcelas a serem pagas a título de Contribuição Fixa Mensal.

CLÁUSULA QUINTA – DA IMPLANTAÇÃO

A **OUTORGADA** obriga-se constituir a AZPE até 7 (sete) dias a contar da assinatura desta Promessa de Compra e Venda, integralizando o capital nos prazos previstos no item 5.12 do Termo de Referência (Anexo I do Edital), transferindo à AZPE os direitos e obrigações inerentes à Promessa, bem como à implantação e administração da ZPE, devendo esta permanecer como Coligada ou Controlada pela **OUTORGADA** no curso da atividade empresarial a ser desenvolvida, salvo nas hipóteses previstas neste Instrumento.

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

Parágrafo Primeiro: A **OUTORGADA** deverá apresentar à **OUTORGANTE** Plano de Negócios com metas físicas e comerciais, demonstrativos de resultados, indicadores de viabilidade e matriz de risco do Projeto de implantação da Zona de Processamento de Exportação, nos termos do Edital de Seleção Pública nº 01/2020, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do presente Instrumento.

Parágrafo Segundo: A **OUTORGADA** deverá apresentar à **OUTORGANTE**, ainda, Cronograma Físico-Financeiro, bem como Projeto de arquitetura já aprovado pela Prefeitura, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura do presente Instrumento.

Parágrafo Terceiro: A inobservância dos prazos previstos nesta Cláusula, seja pela não apresentação dos referidos documentos, a sua não implantação ou o atraso de quaisquer de suas etapas, nos prazos contratados, sujeitará a **OUTORGADA**, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) a.m., *pro rata*, calculado sobre o **Valor Fixo do Imóvel**, atualizada pela variação anual da UFIR-RJ, acrescida de multa contratual de 10%, aplicáveis até a regularização da situação.

Parágrafo Quarto: Os prazos estipulados nesta Cláusula somente poderão ser prorrogados se apresentado pela **OUTORGADA** requerimento tempestivo e devidamente justificado, a qual a **OUTORGANTE** deverá, através de ato igualmente motivado, autorizar ou não.

Parágrafo Quinto: A **OUTORGADA** deverá executar, até 26 de junho de 2021, 10% do cronograma físico-financeiro apresentado, relativo à Primeira Etapa do **Projeto**, nos termos da Lei nº 11.508/2007 e da Resolução CZPE nº 05/2009.

Parágrafo Sexto: A **OUTORGADA** deverá concluir a Primeira Fase do **Projeto** no prazo estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro, nos moldes e quantitativos estimados da Proposta de Criação da **ZPE** do Açú, conforme a seguinte tabela:

	ITEM	UN	QUANT	1ª Etapa
1	PROJETOS, SUPERVISÃO DE OBRAS E LICENÇAS.	vb	-	1.500.000

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

	ITEM	UN	QUANT	1º Etapa
2	INFRAESTRUTURA INSTITUCIONAL			15.931.000
2.2	Prédio da Receita Federal	m²	600	1.034.000
2.1	Prédio da Administração, restaurante e serviços	m²	1.000	1.723.000
2.3	Pátio de Estoque	m²	5.000	1.520.000
2.4	Pátio estacionamento	m²	5.000	1.000.000
2.5	Galpão para depósito geral	m²	5.000	2.000.000
2.6	Equipamentos, viaturas, empilhadeiras, balança, mobiliário guaritas e sistema de segurança e vigilância	vb		7.315.000
2.7	Cerca no perímetro da área total (todas as 3 etapas)	m	5.333,1	1.339.000
	ITEM	UN	QUANT	1º Etapa
3	INFRAESTRUTURA INTERNA	vb		9.488.000
3.1	Aterro para conformação do greide das pistas	m³	12.000	613.000
3.2	Implantação de galerias de micro drenagem	m	1.500	750.000
3.3	Implantação das vias internas com pistas asfaltadas, meios-fios, sarjetas e drenagem superficial das pistas e calçadas.	m	1.200	3.060.000
3.4	Implantação da rede distribuidora de água potável	m	1.200	538.000
3.5	Implantação da rede coletora de esgotos	m	1.200	1.224.000
3.6	Implantação da Estação de Tratamento de Esgotos Sanitários	un		2.385.000
3.7	Implantação da rede de energia elétrica 34,5KV	m	1.200	538.000
3.8	Implantação de rede de fibra ótica	m	1.200	305.000
3.9	Implantação da área verde (grama e mudas de árvores)	m²	5.000	75.000
	ITEM	UN	QUANT	1º Etapa
4	INFRAESTRUTURA EXTERNA			11.258.000
4.1	Adução de água	m	3.870	1.942.000
4.2	Implantação de linha de alimentação elétrica em 34,5 KV	m	11.900	5.331.000

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA**SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL**Processo Nº E-12/169/40/2018Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

4.3	Implantação de rede de fibra ótica	m	3.870	985.000
4.4	Construção de emissário para a drenagem e esgoto tratado	vb		3.000.000
	ITEM	UN	QUANT	1º Etapa
5	SERVIÇOS COMPLEMENTARES E DE APOIO	vb	-	2.500.000

ITEM	1º Etapa
INVESTIMENTO TOTAL	40.677.000

Parágrafo Sétimo: A **OUTORGANTE** e a **INTERVENIENTE** não terão qualquer responsabilidade financeira em relação à implantação da infraestrutura do **Imóvel** adquirido, que caberá à **OUTORGADA** ou quem a suceder, nem tampouco à implantação da infraestrutura comum da ZPE, que será de responsabilidade exclusiva e solidária da **OUTORGADA** e das demais empresas que se instalarem em qualquer dos lotes que compõem a Zona de Processamento de Exportação do Açú.

Parágrafo Oitavo: A **OUTORGADA** deverá observar o projeto de loteamento aprovado pelo Município de São João da Barra e o Regulamento Interno do **DISJB**, que constituem os Anexos 3 e 4 do presente instrumento.

Parágrafo Nono: A **OUTORGADA** poderá formar ou ingressar em Consórcio com as demais indústrias que vierem a se instalar na ZPE com o intuito de conjugar esforços para implementação e posterior manutenção da totalidade ou de Parte da infraestrutura comum da Zona de Processamento de Exportação do Açú.

Parágrafo Décimo: A **OUTORGANTE** e a **INTERVENIENTE** se obrigam a dar pleno apoio institucional e adotar todas as medidas administrativas e legais necessárias à efetividade de implantação da ZPE.

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Parágrafo Décimo Primeiro: Caso haja impedimento judicial para a **OUTORGADA** alcançar qualquer dos prazos acima assinalados, enquanto perdurar o impedimento judicial, ficarão suspensos os prazos consignados na presente Cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO/DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

Sabedora a **OUTORGADA** de que a presente venda tem por escopo servir como meio para implantação da Zona de Processamento de Exportação do Açúcar, esta Promessa será rescindida a qualquer momento antes da lavratura da Escritura de Compra e Venda nas seguintes hipóteses:

- a) Se qualquer Parte entrar em liquidação judicial ou extrajudicial, tiver a recuperação judicial decretada judicial ou extrajudicialmente, entrar em processo de falência ou tiver a falência decretada;
- b) A critério da **OUTORGADA**, em razão da cessão parcial ou total da presente **Promessa** a qualquer terceiro sem a prévia e expressa anuência por escrito da **OUTORGANTE**. A não rescisão da **Promessa** nesta hipótese não deverá significar a anuência ou concordância da **OUTORGANTE** com a cessão da presente **Promessa**, o qual permanecerá válida e passível de execução específica entre as Partes;
- c) Caso o pagamento de qualquer uma das parcelas referente ao **Valor Fixo do Imóvel** e **Valor Variável do Imóvel** de que trata a Cláusula Primeira não seja realizada, pela **OUTORGADA**, até a data indicada na respectiva Cláusula;
- d) Caso a **OUTORGADA** incorra na hipótese de que trata o Parágrafo Nono da Cláusula Primeira, referente à reincidência no atraso e/ou falta de pagamento de 3 (três) parcelas da **Contribuição Fixa Mensal**;
- e) Na hipótese de descumprimento não justificado dos prazos para entrega do Plano de Negócios com metas físicas e comerciais, demonstrativos de resultados, indicadores de viabilidade e matriz de risco do Projeto de implantação da Zona de Processamento de Exportação estabelecido no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quinta;
- f) Na hipótese de descumprimento não justificado dos prazos para entrega do Projeto de arquitetura e Cronograma Físico-Financeiro estabelecidos no Parágrafo Segundo da Cláusula Quinta;

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

- g) Na hipótese de descumprimento não justificado do prazo para execução de 10% da obra de implantação estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos do Parágrafo Quinto da Cláusula Quinta;
- h) Na hipótese de descumprimento não justificado do prazo para conclusão das obras de implantação estabelecido no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos do Parágrafo Sexto da Cláusula Quinta; e,
- i) Nas hipóteses de rescisão do **Contrato**.

Parágrafo Primeiro: Na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta Cláusula, a Parte ofendida deverá notificar à Parte Infratora por escrito, na figura do seu representante, descrevendo minuciosamente as razões da rescisão, sendo permitido à outra Parte que, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação, resolva integralmente ou refute o alegado descumprimento, ficando estabelecido que, caso o descumprimento não esteja sanado, a Parte prejudicada poderá considerar a presente **Promessa** rescindida, notificando a outra Parte neste sentido.

Parágrafo Segundo: O não cumprimento pela Parte infratora da falta apontada na notificação prevista no Parágrafo Primeiro acima, no prazo convencionado, dará direito à Parte inocente dar por rescindida a presente **Promessa**, cumulado de indenização pelos danos emergentes diretos.

Parágrafo Terceiro: Caso a rescisão seja motivada por descumprimento das obrigações atribuídas à **OUTORGADA**, a ela não assistirá direito de retenção ou de indenização por benfeitorias, construções ou acessões, resolvendo-se a propriedade em favor da **OUTORGANTE**, a quem deverá ser restituída a posse dos imóveis.

Parágrafo Quarto: Em razão da rescisão desta **Promessa**, a **OUTORGANTE** deverá restituir à **OUTORGADA** todo o montante relativo ao pagamento do **Valor Resultante do Imóvel**, descontados (i) os prejuízos apurados causados pela **OUTORGADA** em decorrência do descumprimento de obrigações contratuais; e (ii) as multas contratuais cabíveis e não pagas até a data do pagamento do **Valor Resultante do Imóvel**.

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão desta Promessa, os investimentos realizados pela OUTORGADA, administradora da ZPE, serão indenizados pela OUTORGANTE, que reterá o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) das parcelas denominadas Valor Fixo do Imóvel e Valor Variável do Imóvel, que já tenham sido pagas pela OUTORGADA. As parcelas indenizadas pela OUTORGANTE à OUTORGADA serão corrigidas monetariamente, sem a incidência de juros, que não se aplicarão ao pagamento da referida parcela indenizatória.

Parágrafo Sexto: O Comitê de Coordenação e Supervisão arbitrarará, além do valor básico da indenização com as retenções acima, o percentual adicional de retenção sobre o Valor Fixo do Imóvel e o Valor Variável do Imóvel que reflita as peculiaridades do caso concreto, sopesadas a gravidade do motivo da rescisão, a responsabilidade da OUTORGADA, a culpa concorrente do Estado e/ou da CODIN e as vantagens econômicas porventura auferidas pela OUTORGADA, administradora da ZPE, com o empreendimento, podendo o referido percentual chegar ao máximo de 20% (vinte por cento). Não haverá devolução ou indenização das parcelas a serem pagas a título de Contribuição Fixa Mensal

Parágrafo Sétimo: Nas hipóteses de rescisão da presente **Promessa**, a **OUTORGANTE** ou a **INTERVENIENTE** poderão realizar outro procedimento de Seleção Pública para escolha de Empresa interessada em substituir a **OUTORGADA** nas obrigações até então assumidas neste instrumento e no **Contrato**. Neste caso, em relação à área perdida em favor da **OUTORGANTE**, a **OUTORGADA**, caso faça jus a restituição de valores pagos, terá direito a receber da **OUTORGANTE** o valor que esta vier a receber quando o **Imóvel** for vendido pela **OUTORGANTE** a terceiros, limitado tal valor àquele pago pela **OUTORGADA** de acordo com a Cláusula Primeira.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA EVICÇÃO

A **OUTORGANTE** se responsabiliza pela evicção de direito em favor da **OUTORGADA**, na forma da lei.

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS E O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

A Promessa de Compra e Venda, é celebrada sob condição resolutive, nos termos do artigo 127, 128 e 420 do Código Civil (Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002), ao atendimento das obrigações ajustadas nesta **Promessa**, sendo exigível de parte a parte, após o completo implemento dos seguintes pressupostos:

- a) Pela **OUTORGANTE**: Conclusão das **Ações de Desapropriação** e consequente constituição das matrículas dos **Lotes**; e,
- b) Pela **OUTORGADA**: obrigação de pagamento do Preço Total Fixado e satisfação das demais obrigações inerentes e acessórias à concretização do negócio, em especial a conclusão da Primeira Etapa do Projeto de que trata a Cláusula Quinta, Parágrafo Sexto.

Parágrafo Primeiro: Após a comprovação da total quitação do pagamento pela aquisição do bem objeto deste instrumento, incluídos os encargos acessórios, a **OUTORGANTE** se obriga a outorgar, em favor da **OUTORGADA**, a escritura de compra e venda do **Imóvel** objeto desta promessa, sob pena de adjudicação compulsória.

Parágrafo Segundo: A escritura definitiva de compra e venda será lavrada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da constituição da matrícula, de cada um dos **Lotes** que constituem o **Imóvel**, objeto da presente promessa de compra e venda de bem futuro, junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis e, após o integral cumprimento dos pagamentos dispostos na Cláusula Primeira, bem como o cumprimento de todas as obrigações e prazos previstas no Termo de Referência e nesta Promessa de Compra e Venda, em especial as obrigações de que trata a Cláusula Quinta, Parágrafo Sexto [Primeira Fase do Projeto], devendo a **OUTORGADA** se responsabilizar por todos os custos para a sua lavratura, inclusive registro, escrituras de rerratificação e aditamento que se façam necessárias, certidões obrigatórias, imposto de transmissão e qualquer outro tributo eventualmente exigível, atual ou que venha a ser criado.

Parágrafo Terceiro: Na lavratura da escritura definitiva a ser firmada entre **OUTORGANTE** e **OUTORGADA**, constará Cláusula reafirmando, com as devidas adaptações, o que consta do caput

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

das Cláusulas Quarta, bem como Cláusula resolutiva, prevendo que, nas hipóteses de cessão, locação ou venda dos imóveis, ou, ainda, na constituição de qualquer tipo de gravame sobre ele, deverá constar do instrumento contratual respectivo, declaração do cessionário, do locatário, do comprador ou do credor de que conhece e aceita integralmente os seus termos, assumindo este(s) as obrigações aqui pactuadas, nelas ficando sub-rogados, por serem tais obrigações inerentes à propriedade.

Parágrafo Quarto: A **OUTORGANTE** obriga-se a realizar o Registro no Cartório competente, através de Matrícula Única, englobando todos os 14 (quatorze) **Lotes** objetos da presente promessa de compra e venda que, outrora, foram registrados separadamente em nome da **OUTORGADA**, constituindo-se assim a Zona de Processamento de Exportação do Açú.

Parágrafo Quinto: Satisfeitos todos os Termos e Condições Resolutivas previstas nesta **Promessa**, caso a **OUTORGADA** se recuse a receber a Escritura de Compra e Venda, e desde que notificada por escrito pela **OUTORGANTE**, sem que compareça para a lavratura no prazo de 10 (dez) dias contados a partir do recebimento da Notificação, a **OUTORGANTE** estará autorizada a resolver a presente **Promessa** e reter as parcelas recebidas referentes ao **Valor Resultante do Imóvel**, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA NONA – DOS MECANISMOS CONSENSUAIS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

As partes deverão criar o Comitê de Coordenação e Supervisão a fim de promover mecanismos de resolução de conflitos preferencialmente de forma consensual em face de eventuais desavenças que surgirem ao longo do cumprimento deste instrumento de Promessa de Compra e Venda. Cada Parte deverá indicar um representante para o Comitê, os quais poderão ser substituídos periodicamente pela Parte indicante, por meio de notificação escrita às outras Partes.

Parágrafo Primeiro: O **ERJ** será responsável por designar uma pessoa da sua estrutura que será responsável por coordenar os esforços de todas as Partes no tocante à implementação bem-sucedida do Projeto e o cumprimento das obrigações estabelecidas nesta **Promessa**.

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

Parágrafo Segundo: O Comitê deverá conduzir reuniões mensais, no Município do Rio de Janeiro, ou conforme acordado pelas Partes. As referidas reuniões terão a finalidade, além das estabelecidas no Parágrafo Segundo da Cláusula Sexta do instrumento de **Contrato** (Anexo V), buscar soluções para quaisquer obrigações estabelecidas nesta **Promessa**, que não tenham sido completadas, estejam em mora ou tenham sido descumpridas.

Parágrafo Terceiro: Os representantes que poderão estar acompanhados de outros representantes da Parte, necessários à condução da reunião, deverão acordar antecipadamente sobre a agenda destas.

Parágrafo Quarto: As Partes buscarão solucionar prontamente todas as disputas que poderão surgir no âmbito desta **Promessa** e durante as reuniões do Comitê de Coordenação e Supervisão. Caso a disputa não possa ser dirimida pelo Comitê, cada Parte deverá apontar um Executivo Sênior de sua organização para participar em uma reunião presencial no Município do Rio de Janeiro, que deverão se reunir em boa-fé para chegar a um acordo.

Parágrafo Quinto: Caso a disputa não seja dirimida pelo Comitê ou pelos Executivos Seniores, as Partes deverão submeter a disputa ao Poder Judiciário do Município do Rio de Janeiro, nos termos da Cláusula Décima Quinta desta Promessa.

Parágrafo Sexto: Todas as decisões do Comitê deverão ser escritas e assinadas pelos representantes de cada uma das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA AUTONOMIA DAS OBRIGAÇÕES

Todas as obrigações assumidas no presente instrumento são exigíveis nos prazos e pela forma convencionada, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial e a abstenção do exercício, pela **OUTORGANTE**, de qualquer direito ou faculdade assegurados neste instrumento, ou a sua tolerância com o atraso no cumprimento de quaisquer obrigações da **OUTORGADA**, não implicará renúncia aos referidos direitos e faculdades nem configurará precedente ou novação, permanecendo intacta a possibilidade de exercício, a qualquer tempo, de tais direitos e faculdades.

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL	
Processo Nº	E-12/169/40/2018
Data da Abertura	21/03/2018
Rubrica	Fls.
Id. Funcional	5103487

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA AUTONOMIA DAS CLÁUSULAS

Caso qualquer das disposições aqui contidas seja declarada nula ou inválida, as demais disposições permanecerão em pleno vigor. Nessa hipótese, as Partes se comprometem a rever as disposições consideradas nulas e inválidas e aperfeiçoá-las considerando a legislação vigente, de maneira que sejam mantidos os objetivos e o equilíbrio econômico contratual em relação às disposições declaradas nulas e inválidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PARIDADE DA RELAÇÃO DAS PARTES

A **OUTORGADA**, reconhecendo-se diante de uma relação contratual não consumerista, e reconhecendo-se, ademais, não hipossuficiente, declara ter pleno conhecimento da natureza obrigacional dos direitos originados por este instrumento e dos riscos envolvidos no empreendimento, que assume de livre e espontânea vontade, e renuncia expressamente à proteção outorgada pelo artigo 37 da Lei n. 6.766/79, não podendo imputar à **OUTORGANTE** qualquer responsabilidade por eventual prejuízo por atraso ou impedimento ao registro do loteamento por motivo que não esteja sob controle da **OUTORGANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA BOA-FÉ CONTRATUAL

As Partes se obrigam a observar em seu relacionamento contratual ao Princípio da boa-fé constante do artigo 422 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS NOTIFICAÇÕES

Todas as comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas válidas com a assinatura da confirmação do recebimento:

Se para a OUTORGANTE

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

Diretor-Presidente: Fábio Eduardo Galvão Ferreira Costa

Endereço: Avenida Rio Branco, 110, 34º andar, Centro do Rio de Janeiro – RJ. Cep: 20.040-001

Se para a INTERVENIENTE

Governador em exercício do Estado: Cláudio Bomfim de Castro e Silva

Endereço: Palácio da Guanabara, localizado na Rua Pinheiro Machado, s/nº, Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ. Cep: 22.238-900

Se para a OUTORGADA

Diretor (a) Presidente: _____

Endereço: _____

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Fica eleito, para as questões derivadas da presente **Promessa**, o Foro Central da Comarca do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS ANEXOS

Constam como anexos ao presente instrumento:

Anexo 1: Relação dos Lotes (com memorial descritivo) que compõem o Imóvel

Anexo 2: Memorial Descritivo do Imóvel

Anexo 3: Aprovação do Município do Projeto de Loteamento

Anexo 4: Regulamento do Distrito Industrial de São João da Barra

Anexo 5: Memória de Cálculo

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente, para que produzam os efeitos legais pertinentes.

Rio de Janeiro, __ de __ de 2019.

ANEXO IV – MINUTA PROMESSA COMPRA E VENDA

SERVIÇO PÚBLICO ESTADUAL

Processo Nº E-12/169/40/2018

Data da Abertura 21/03/2018

Rubrica _____ Fls. _____

Id. Funcional _____ 5103487

PELO INTERVENIENTE
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Cláudio Bomfim de Castro e Silva
Governador em exercício do Estado

PELA OUTORGANTE
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL DO ESTADO DO RIO DE
JANEIRO – CODIN

Fábio Eduardo Galvão Ferreira Costa
Diretor-Presidente

PELA OUTORGADA

Diretor (a)

Diretor (a)

Testemunhas:

1-

2-