INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, nesta e na melhor forma de direito que fazem entre si, as partes a seguir, doravante denominadas, em conjunto, "**PARTES**", conforme o contexto, a saber de um lado: **FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE – FEC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 83.885.194/0001-87, com sede na Rua Frei Fabiano de Cristo, bairro Monte Cristo, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Luiz Antonio Maciel Brescovites, doravante denominada **OUTORGANTE**; e, de outro lado: **VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 62.196.400/0001-71, com sede na Rua Jaú Guedes da Fonseca, nº 369, Praia do Riso, Coqueiros, Florianópolis/SC, CEP 88080-080, doravante denominada **OUTORGADO**;

Considerando que:

I – A OUTORGANTE é legítima proprietária do imóvel consistente em um terreno com área de 539,68 m², situado no lado par da Rua Vereador Batista Pereira, esquina com a Rua Sérgio Gil, bairro Balneário (Estreito), no município de Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: frente e fundos medindo 26,16m cada; lado direito medindo 20,63m, confrontando com Adir Maria Alves; e lado esquerdo medindo 20,63m, confrontando com a Rua Sérgio Gil, tudo conforme consta da matrícula nº 31.788, Livro nº 2, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC;

II – A OUTORGANTE declara, sob as penas da lei, ser única e legítima proprietária e possuidora do referido imóvel, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo hipotecas, penhoras, arrestos, sequestros, litígios, ações reais ou pessoais reipersecutórias, débitos fiscais, tributários ou de qualquer natureza, bem como quaisquer restrições administrativas, excetuando-se apenas aquelas expressamente constantes da respectiva matrícula, encontrando-se, ainda, integralmente quite quanto a tributos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes até a presente data, inexistindo pendências ou exigências junto a autoridades públicas;

III – A OUTORGADA declara ter recebido e analisado a matrícula do imóvel nº 31.788, Livro nº 2, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, bem como os demais documentos pertinentes à propriedade e à situação do imóvel que lhe foram disponibilizados, declarando-se ciente de seu conteúdo até a presente data e aceitando o bem no estado em que se encontra, com todas as suas características, ônus e restrições ali constantes. Não obstante, a OUTORGADA resguarda-se o direito de proceder à nova análise da documentação atualizada por ocasião da lavratura da

escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva, condicionada à prévia aprovação da negociação pelas instâncias internas da OUTORGANTE.

IV - A OUTORGADA manifestou interesse na aquisição do referido imóvel, tendo apresentado proposta formal que foi acolhida em caráter preliminar pela Presidência da OUTORGANTE, restando sua eficácia condicionada à aprovação pelas instâncias internas competentes da entidade, ficando expressamente acordado que, até a efetiva e formal aprovação pelas instâncias internas da OUTORGANTE, nenhuma obrigação de venda ou aquisição se tornará vinculante para qualquer das partes, exceto as obrigações específicas de diligência, informação e exclusividade previstas neste instrumento;

V – Considerando ainda que as **PARTES** desejam estabelecer, dentre outras questões, as condições e os prazos que nortearão as negociações objeto deste instrumento;

VI – Considerando enfim as boas relações entre as **PARTES** e o acordo de vontades que ora se revela;

VII - Para fins deste Contrato, a FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE – FEC será também referida como 'VENDEDORA' e a VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA como 'COMPRADORA', conforme o contexto;

RESOLVEM, de pleno, comum e expresso acordo celebrar o presente Instrumento Particular de Opção de Compra de Imóvel e Outras Avenças ("**CONTRATO**"), que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Contrato tem por objeto estabelecer os termos e condições por meio dos quais a OUTORGANTE concede à OUTORGADA a opção de compra sobre o imóvel de sua propriedade matriculado sob o nº 31.788, Livro nº 2, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA OPÇÃO DE COMPRA

2.1 A OUTORGANTE, neste ato, de forma gratuita, irrevogável e irretratável, outorga à OUTORGADA a opção de compra do imóvel descrito no item I, do preâmbulo, obrigando-se a vendê-lo nos termos acordados neste Contrato, e a OUTORGADA se obriga a comprá-lo nos termos acordados neste Contrato.

§1º – Em caso de negociação do imóvel objeto da presente opção de compra pela OUTORGANTE a terceiros, durante o Prazo de Exercício, considerado o prazo estabelecido na cláusula sexta, será devida multa equivalente à 10% (dez por cento) do valor do terreno, sem prejuízo ao direito de a OUTORGADA exigir o cumprimento da opção de compra outorgada, caso esta seja exercida.

§2º – Para os fins desta cláusula, considera-se “negociação do imóvel” toda e qualquer prática que implique sua alienação ou promessa de alienação a terceiros, incluindo, mas não se limitando, à formalização de proposta vinculante, à celebração de instrumento preliminar ou definitivo, ou a qualquer outro ato jurídico com idêntica finalidade.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O preço certo, ajustado e irreajustável para a presente operação é de R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), que será pago pela COMPRADORA à VENDEDORA nas seguintes condições:

I – Parcela inicial (sinal): O valor correspondente a 15% (quinze por cento) do preço total, equivalente a R$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), será pago no ato da lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda, mediante transferência bancária ou outro meio idôneo a ser acordado entre as partes.

II – Saldo do preço: O valor remanescente de R$ 1.785.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta e cinco mil reais) será pago em 11 (onze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor base de R$ 162.272,73 (cento e sessenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos) cada, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da escritura pública, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

§1º – Atualização monetária: O valor do contrato e das parcelas do saldo devedor serão atualizadas monetariamente pelo CUB/Florianópolis/SC (Custo Unitário Básico da Construção Civil), tomando-se como índice base o vigente no mês da aprovação pela Assembleia Geral, aplicando-se a variação acumulada até a data de cada vencimento, sendo que na falta deste índice ou se for negativo, aplicar-se-á o maior índice entre CUB e IPCA.

§2º – Forma de pagamento: Os pagamentos deverão ser realizados mediante transferência bancária identificada para conta a ser indicada pela VENDEDORA, considerando-se quitada cada parcela somente após a efetiva compensação.

§3º – Antecipação de parcelas: Fica facultado à COMPRADORA antecipar, total ou parcialmente, quaisquer parcelas vincendas, hipótese em que haverá a incidência da atualização monetária até a data do efetivo pagamento, sem qualquer acréscimo de multa ou penalidade.

§4º – Mora: O eventual atraso no pagamento de qualquer parcela implicará a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, além da atualização monetária prevista.

§5º – Condição suspensiva: As obrigações de pagamento previstas nesta cláusula somente se tornarão exigíveis após a implementação da condição suspensiva prevista neste contrato, ressalvada a obrigação de comparecimento para lavratura da escritura pública.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

4.1 O presente instrumento é celebrado sob condição suspensiva, consistente na necessária aprovação da alienação do imóvel pelas instâncias internas competentes da OUTORGANTE, nos termos de seu estatuto e normas internas aplicáveis, que deverá ocorrer no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura deste instrumento, sendo que após o referido prazo o presente instrumento perderá sua validade e eficácia, caso não tenha sido aprovada a alienação do imóvel nas referidas instâncias.

§1º A OUTORGANTE compromete-se a envidar seus melhores esforços para a obtenção da aprovação, atuando com diligência, transparência e boa-fé, inclusive mediante os encaminhamentos necessários para os pareceres inerentes aos processos internos para a concretização do negócio perante as instâncias decisórias.

§2º A OUTORGANTE deverá manter a OUTORGADA permanentemente informada acerca do andamento do processo de aprovação, fornecendo, sempre que solicitado, documentos, atas, cronogramas e demais informações pertinentes.

§3º O descumprimento do prazo previsto no 4.1, sem justificativa formal e razoável, caracterizará inadimplemento contratual, facultando à OUTORGADA, a seu exclusivo critério:

I – Rescindir o presente instrumento, sem qualquer ônus ou penalidade;

II – Conceder prorrogação do prazo;

§5º As partes reconhecem que a OUTORGANTE é uma associação civil sem fins lucrativos e que a decisão da Assembleia Geral é soberana e discricionária, razão pela qual a eventual rejeição da venda, esta deverá apresentar à OUTORGADA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a respectiva decisão formal, devidamente fundamentada, ficando estabelecido que em caso de rejeição da alienação do imóvel pela Assembleia Geral da OUTORGANTE, o presente instrumento fica rescindido sem ônus para as partes.

CLÁUSULA QUINTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE AUTOMÁTICA

5.1 Uma vez implementada a condição suspensiva prevista neste instrumento, consistente na aprovação da operação pelas instâncias internas da OUTORGANTE, o presente compromisso converter-se-á automaticamente, de pleno direito e independentemente de qualquer formalidade adicional ou aditamento, em promessa de compra e venda irrevogável e irretratável, obrigando as partes ao seu fiel e integral cumprimento.

§1º A partir da verificação da condição suspensiva, restará definitivamente vedado às partes desistir, resilir ou modificar unilateralmente os termos ora pactuados, passando o presente instrumento a produzir todos os efeitos jurídicos próprios de compromisso definitivo de compra e venda.

§2º O inadimplemento de quaisquer das obrigações assumidas após a implementação da condição suspensiva ensejará, à parte adimplente, o direito de:

I – Exigir o cumprimento específico da obrigação, inclusive mediante adjudicação compulsória do imóvel;

II – Pleitear a execução judicial deste instrumento, na forma da legislação aplicável;

§3º As partes reconhecem, desde já, que o presente instrumento possui natureza de título hábil à execução específica, nos termos da legislação civil e processual vigente, produzindo efeitos vinculantes em relação às partes, seus herdeiros e sucessores.

§4º A eficácia da irrevogabilidade ora estabelecida não afasta, limita ou prejudica o direito da OUTORGADA de promover a averbação deste compromisso junto à matrícula do imóvel, como forma de resguardar seu direito real à aquisição, sendo que, em caso de inadimplemento da OUTORGADA após a averbação do compromisso na matrícula do imóvel, ou em caso distrato por comum acordo, a OUTORGADA se obriga a assinar todos os documentos necessários para o imediato cancelamento de tal averbação, sob pena de multa diária no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) limitada ao montante de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) e/ou autorização judicial para o cancelamento, às suas custas.

§5º A OUTORGADA até a quitação dos valores devidos pela compra não edificará sobre o imóvel objeto do presente instrumento, sob pena de inadimplemento contratual, com aplicação de multa e renúncia a indenização em caso de rescisão contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO

6.1 O prazo máximo para a conclusão integral da presente operação será de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de assinatura deste instrumento, período no

qual deverão ser cumpridas todas as condições necessárias à formalização da compra e venda.

§1º Implementada a condição suspensiva prevista neste contrato, as partes obrigam-se a promover a lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda no prazo máximo de 45(quarenta e cinco) dias, contados do registro da ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a alienação do imóvel pela OUTORGANTE. A OUTROGANTE dará ciência inequívoca por meio do envio de notificação formal por e-mail com confirmação de leitura contendo o resumo do ato no qual ocorreu a aprovação.

§2º A OUTORGANTE deverá adotar todas as providências necessárias à formalização da escritura no prazo estipulado, incluindo a disponibilização de certidões atualizadas, documentos societários, autorizações internas e quaisquer outros requisitos legais ou cartorários exigidos.

§3º O eventual atraso imputável à OUTORGANTE, inclusive por insuficiência documental, pendências registrais ou inércia na prática dos atos necessários, caracterizará inadimplemento contratual, facultando à OUTORGADA, a seu exclusivo critério:

I – Exigir o cumprimento específico da obrigação, inclusive com a fixação de prazo judicial para tanto;

II – Promover a adjudicação compulsória do imóvel;

III – Pleitear a resolução do contrato

§4º Eventuais atrasos decorrentes de exigências ou entraves administrativos ou registrais, não imputáveis à negligência ou culpa da OUTORGANTE, ensejarão a prorrogação automática do prazo para a conclusão do negócio pelo tempo necessário à sua superação, sem que isso configure inadimplemento da OUTORGANTE, sendo que, nesses casos, as partes deverão negociar de boa-fé uma prorrogação razoável do prazo.

§5º O prazo ora estabelecido poderá ser prorrogado mediante acordo expresso e escrito entre as partes ou nas hipóteses previstas nesse instrumento, preservados, em qualquer hipótese, os direitos da OUTORGADA previstos neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXCLUSIVIDADE E NÃO NEGOCIAÇÃO COM TERCEIROS

7.1 A OUTORGANTE concede à OUTORGADA, em caráter irrevogável e irretratável durante o prazo previsto na cláusula sexta, com possibilidade de prorrogação por mútuo acordo e em condições específicas, exclusividade absoluta para a aquisição do imóvel objeto deste contrato, obrigando-se a não iniciar, manter ou concluir

quaisquer tratativas com terceiros que tenham por objeto a alienação, promessa de venda, cessão de direitos ou qualquer forma de disposição do referido bem.

§1º A obrigação de exclusividade abrange, inclusive, a vedação de:

II – Firmar instrumentos preliminares ou definitivos com terceiros;

IV – Praticar quaisquer atos que possam, direta ou indiretamente, frustrar ou comprometer o direito de aquisição da OUTORGADA.

§2º O descumprimento da presente cláusula ensejará notificação extrajudicial para que cesse o ato, e em caso de não atendimento caracterizará inadimplemento grave, sujeitando a OUTORGANTE ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, sem prejuízo do direito da OUTORGADA de:

I – Pleitear perdas e danos, inclusive lucros cessantes, devida apenas em casos de comprovada má-fé ou dolo da OUTORGANTE;

II – Exigir o cumprimento específico da obrigação;

III – adotar quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis à preservação de seus direitos.

§3º A multa prevista nesta cláusula não implica novação nem limita a responsabilidade da OUTORGANTE, não podendo ser cumulada com outras penalidades previstas neste instrumento.

§ 4º A exclusividade será automaticamente revogada caso a venda não seja aprovada pelas instâncias internas competentes ou em razão de culpa da OUTORGADA, comprometendo-se a OUTORGANTE a apresentar à OUTORGADA a(s) ata(s) da(s) reunião(ões) que tenham deliberado pela rejeição da proposta.

CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA CONTRATUAL

8.1 Uma vez implementada a condição suspensiva prevista neste instrumento, o inadimplemento de quaisquer das obrigações assumidas por qualquer das partes sujeitará o infrator às penalidades abaixo estabelecidas.

I – Inadimplemento da OUTORGANTE: Na hipótese de descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais pela OUTORGANTE, ficará esta obrigada ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 5% (cinco por cento) calculada de forma proporcional ao montante ou obrigação inadimplida, sem prejuízo da obrigação de:

b) sujeitar-se ao cumprimento específico da obrigação, inclusive mediante adjudicação compulsória do imóvel, se for o caso.

II – Inadimplemento da OUTORGADA: Na hipótese de inadimplemento da OUTORGADA, será devida multa equivalente a 5% (cinco por cento), aplicada de forma proporcional ao montante inadimplido, considerando-se a extensão do descumprimento, sem prejuízo da atualização monetária e encargos moratórios eventualmente incidentes.

III - Inadimplemento da OUTORGADA: caso a OUTORGADA desista do negócio após a aprovação da assembleia, será devida multa de 10% sobre o valor da negociação.

§1º A multa prevista nesta cláusula possui natureza compensatória, não podendo ser exigida cumulativamente com perdas e danos, bem como com outras penalidades previstas neste instrumento.

§2º Para fins desta cláusula, considera-se inadimplemento, inclusive, a recusa injustificada na prática de atos necessários à formalização do negócio, bem como qualquer conduta que inviabilize ou dificulte a concretização da compra e venda.

§3º A exigibilidade da multa não afasta o direito da parte prejudicada de optar pela resolução do contrato ou pela execução específica da obrigação, conforme lhe for mais conveniente.

CLÁUSULA NONA – DA POSSE

9.1 A posse direta do imóvel será transmitida à OUTORGADA por ocasião da lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda com cláusula resolutiva, momento a partir do qual lhe serão transferidos todos os direitos, usos, frutos e responsabilidades inerentes ao bem.

§1º. A posse poderá ser antecipada, total ou parcialmente, mediante acordo expresso entre as partes, formalizado por escrito, hipótese em que deverão ser estabelecidas as condições específicas quanto à utilização do imóvel, responsabilidades, encargos e eventuais restrições.

§2º Até a efetiva imissão na posse, a OUTORGANTE compromete-se a manter o imóvel no estado de conservação atual, ressalvado o desgaste natural decorrente do tempo e uso, sendo que a OUTORGADA declara ter vistoriado o imóvel e o aceita no estado em que se encontra.

§3 A OUTORGADA declara ter pleno conhecimento da existência de contrato de locação vigente sobre o imóvel objeto deste instrumento, firmado entre a OUTORGANTE e o inquilino, sendo que aceita e concorda com a transferência automática do referido contrato de locação para si, sub-rogando-se em todos os

direitos e obrigações da OUTORGANTE, nos exatos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991, condicionada à efetiva entrega da posse do imóvel.

§4º A OUTORGADA isenta a OUTORGANTE de qualquer responsabilidade por inadimplências pretéritas ou futuras do locatário, bem como por eventuais ações judiciais ou extrajudiciais relacionadas à locação, assumindo integralmente os riscos e obrigações decorrentes a partir da data da posse.

§5º. A partir da imissão na posse, ainda que antecipada, passarão à OUTORGADA as responsabilidades relativas à guarda, conservação e encargos ordinários do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade da OUTORGANTE por fatos ou vícios anteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ESCRITURA E DOS ENCARGOS

10.1 A escritura pública definitiva de compra e venda com cláusula resolutiva será lavrada após a implementação da condição suspensiva prevista neste instrumento, consistente na aprovação da operação pelas instâncias internas da OUTORGANTE, obrigando-se as partes a comparecer ao tabelionato competente no prazo estipulado neste contrato.

§1º Compete à OUTORGANTE, às suas expensas:

I – Providenciar toda a documentação necessária à lavratura da escritura, incluindo certidões atualizadas do imóvel e pessoais, bem como documentos societários e autorizações internas;

II – Promover a regularização de eventuais pendências registrais, administrativas ou fiscais que impeçam ou dificultem a formalização da transferência da propriedade;

III – garantir que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou restrições, ressalvadas aquelas expressamente aceitas pela OUTORGADA.

§2º Compete à OUTORGADA:

I – Arcar com o pagamento do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);
II – suportar os custos relativos aos emolumentos e despesas notariais para lavratura da escritura, além dos custos para o registro da escritura pública perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive os custos com a averbação e cancelamento da cláusula resolutiva.

§3º Cada parte será responsável pelos tributos, taxas e encargos que lhe forem legalmente atribuídos, respondendo, ainda, por eventuais acréscimos decorrentes de sua mora ou inadimplemento.

§4º A recusa injustificada de qualquer das partes em comparecer para a lavratura da escritura pública, ou em praticar os atos necessários à sua formalização, caracterizará

inadimplemento contratual, sujeitando o infrator às penalidades previstas neste instrumento, sem prejuízo do direito da parte adimplente de exigir a execução específica da obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXECUÇÃO ESPECÍFICA

11.1 No caso de descumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas por qualquer das Partes, terá a Parte prejudicada o direito de promover a execução específica de todas e quaisquer das obrigações aqui ajustadas, segundo as disposições aplicáveis do Código de Processo Civil Brasileiro, incluindo, sem limitação, os arts. 497, 501, 814 e ss., ou optar pela resolução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA

12.1 As partes convencionam que o presente instrumento poderá ser firmado por meio de assinatura eletrônica ou digital, inclusive por plataformas de certificação digital, com ou sem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e da Lei nº 14.063/2020, reconhecendo expressamente a plena validade, autenticidade, integridade e eficácia jurídica do documento assinado eletronicamente.

§1º As partes concordam que a assinatura eletrônica aposta neste instrumento produz os mesmos efeitos legais da assinatura manuscrita, constituindo título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do Código de Processo Civil, quando firmado por duas testemunhas.

§2º Declaram, ainda, que eventual documento assinado digitalmente dispensa reconhecimento de firma em cartório, sendo considerado original para todos os fins de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

13.1 A OUTORGADA reconhece que, em razão do objeto deste Contrato, a OUTORGANTE realizará atividades de tratamento de informações relacionadas a pessoas naturais identificadas ou identificáveis, ora denominado “dados pessoais”, devendo ser observada toda a legislação aplicável a tal tratamento, especialmente a Lei nº 13.709/2018, (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD).

§1º O tratamento dos dados pessoais está limitado à finalidade do presente contrato, sendo vedado o tratamento para quaisquer outras finalidades não previstas no presente instrumento.

§2º A OUTORGANTE tratará somente os dados estritamente necessários ao cumprimento do presente objeto.

§3º A OUTORGANTE poderá compartilhar os dados pessoais com as demais empresas pertencentes ao grupo econômico, e nas hipóteses em que for

indispensável para a consecução da finalidade deste instrumento, sem que haja prévia e expressa comunicação à OUTORGADA.

§4º A OUTORGADA declara e garante que todos os dados pessoais fornecidos à OUTORGANTE para a execução deste Contrato foram coletados, tratados e serão transmitidos em estrita conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), possuindo as bases legais necessárias para tal e tendo informado devidamente os titulares dos dados sobre o compartilhamento e tratamento pela OUTORGANTE.

§5º A OUTORGADA também se compromete a cumprir integralmente a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) em todas as suas atividades de tratamento de dados pessoais relacionadas a este contrato, incluindo, mas não se limitando, àquelas em que atue como controladora ou operadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

14.1 Para quaisquer efeitos e finalidades previstas nestas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes far-se-ão por escrito e serão consideradas efetivadas e válidas quando entregues: (a) pessoalmente contrarrecibo; (b) por carta com aviso de recebimento (AR); e/ou (c) por envio de mensagem ao endereço eletrônico (e-mail) mantido pelas partes, conforme informado no preâmbulo deste contrato, quais sejam:

Email OUTORGANTE:

Email OUTORGADA:

§1º Será dada preferência à comunicação eletrônica, a fim de primar pela celeridade na resolução de situações que possam advir desta relação contratual, sendo que a comunicação eletrônica será considerada efetivada mediante (i) confirmação de leitura, (ii) resposta da parte receptora, ou (iii) decorrido um prazo razoável de 03 dias úteis após o envio, salvo prova em contrário de falha técnica não imputável ao remetente.

§2º A OUTORGANTE e a OUTORGADA se comprometem em aplicar medidas técnicas e organizacionais de segurança da informação e governança corporativa aptas a proteger os dados pessoais tratados no âmbito do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. O presente contrato obriga as partes e seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título, sendo celebrado em caráter irrevogável e irretratável a partir da implementação da condição suspensiva prevista neste instrumento.

15.2. As partes declaram que celebram o presente contrato em estrita observância aos princípios da boa-fé objetiva, probidade e lealdade, afirmando ter plena ciência

e concordância com todas as cláusulas e condições aqui estabelecidas, comprometendo-se a cumpri-las integralmente. Declaram, ainda, que todas as informações prestadas são verdadeiras, assumindo responsabilidade por sua veracidade, bem como reconhecem a necessidade de tratamento de dados pessoais para a execução deste contrato, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

15.3. A eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao descumprimento de obrigações pela outra será considerada mera liberalidade, não implicando novação, renúncia de direitos ou alteração tácita das disposições contratuais, nem constituindo precedente invocável para situações futuras.

15.4. O presente contrato constitui o acordo integral entre as partes, substituindo e prevalecendo sobre quaisquer entendimentos, negociações ou ajustes anteriores, sejam verbais ou escritos, relativos ao seu objeto.

15.5. A eventual renúncia, por qualquer das partes, a direitos decorrentes de inadimplemento contratual somente terá validade se formalizada por escrito, não sendo interpretada como renúncia tácita ou extensiva a quaisquer outras hipóteses. Do mesmo modo, o eventual atraso ou omissão no exercício de qualquer direito não implicará sua perda, podendo ser exercido a qualquer tempo, nos limites legais.

15.6. Na hipótese de qualquer disposição deste contrato ser considerada inválida, nula ou inexequível, no todo ou em parte, tal disposição será ajustada na medida estritamente necessária para torná-la válida e eficaz, preservando-se, tanto quanto possível, a intenção original das partes, permanecendo inalteradas e em pleno vigor as demais cláusulas e condições, desde que não haja comprometimento substancial do equilíbrio contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente instrumento, as partes elegem o foro da Comarca de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, composto por 13 (treze) laudas, as quais, na hipótese de assinatura física, serão integralmente rubricadas, com aposição de assinatura ao final; ou, alternativamente, por meio de assinatura eletrônica/digital, nos termos da Cláusula Décima Segunda, reconhecendo e ratificando, em qualquer das modalidades, as obrigações e responsabilidades ora assumidas, na presença de

02 (duas) testemunhas abaixo identificadas, para que produza todos os seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis/SC, 02 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
LUIZ ANTONIO MACIEL BRESCOVITES
Data: 14/05/2026 19:20:36-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FEDERAÇÃO ESPÍRITA CATARINENSE – FEC

OUTORGANTE

DARLAN LEMOS DA CUNHA:79912362934

Assinado de forma digital por DARLAN LEMOS DA CUNHA:79912362934
Dados: 2026.05.18 10:25:44 -03'00'

VYU BT EMPREENDIMENTO LTDA

OUTORGADA

Testemunhas:

Documento assinado digitalmente
gov.br
DARLI ENELI MALLMANN
Data: 18/05/2026 11:10:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Nome:

CPF:

Documento assinado digitalmente
gov.br
LEANDRO FLACH FELIPPE
Data: 18/05/2026 11:36:09-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Nome:

CPF: