CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ASSOCIACÃO CATARINENSE DE MEDICINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 83.901.298/0001-38, com sede na Rod. SC 401, Km 04, nº 3854, Bairro Saco Grande, nesta Capital Florianópolis/SC. Representada neste ato por seu Diretor/Presidente, Dr. **GENOIR SIMONI**, médico portador da cédula de identidade nº S/R 9666697 (SSI/SC), inscrito no CPF/MF sob nº 394.333.669-72, residente e domiciliado em Florianópolis/SC - na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA - DUARTE BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA TDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.921.176/0001-98, com sede na Rodovia João Paulo, 920, apto 603, Bairro João Paulo, no município de Florianópolis/SC, neste ato representada por seu sócio procurador ERNANDE WILMAR DUARTE, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 1.578.164-0 (SSP/SC), inscrito no CPF sob o nº 664.572.979-00, residente e domiciliado em Florianópolis/SC na qualidade de **PROMITENTE COMPRADORA**, e ainda como **INTERVENIENTE GARANTE: MELLO & DUARTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.539.083/0001-05, com sede na Rua Saldanha Marinho, nº 374, Ed. Com. Zigurate, 12º andar, sala 1204, Centro, CEP: 88010-450, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu sócio proprietário ERNANDE WILMAR DUARTE, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 1.578.164-0 (SSP/SC), inscrito no CPF sob o nº 664.572.979-00, residente e domiciliado em Florianópolis/SC; na forma do presente instrumento particular, onde as partes resolvem, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente contrato para compra e venda de imóvel, bem como para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário que poderá tanto ser loteamento como condomínios, que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A PROMITENTE VENDEDORA é proprietária e legítima possuidora de um terreno situado no distrito de São João do Rio Vermelho, no município de Florianópolis/SC, com área de 361.235,00 m2 (trezentos e sessenta e um mil duzentos e trinta e cinco metros quadrados), conforme descrito e registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, no livro nº. 2, folha 1, ano 2002, sob matrícula nº 62114, o qual encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial ou extrajudicial, mesmo hipotecas legais ou convencionais.

Parágrafo único: A PROMITENTE VENDEDORA declara que não pairam quaisquer dúvidas com relação à legitimidade de sua posse e propriedade sobre o imóvel em questão.

CLÁUSULA SEGUNDA: Os lotes de terras a serem empreendidos pela PROMITENTE COMPRADORA no terreno ora alienado terão área privativa de no mínimo 400,00m² (Quatrocentos metros quadrados), constituídos na forma de condomínios fechados, onde será edificada com a seguinte infra-estrutura:

A. Matrícula Individual para cada lote de terras unifamiliar adquirido.
B. Pavimentação em de todas as vias automotivas.
C. Pórtico de entrada com arrojada arquitetura (no caso de condomínio).
D. Muro perimetral na divisa dos condomínios com terceiros extremantes, estranhos aos condomínios.
E. Portão eletrônico que viabiliza o acesso ao interior do(s) condomínio(s), para maior comodidade e segurança dos condôminos.
F. Guarita de apoio na entrada.
G. Sistema de iluminação da área comum por distribuição subterrânea (sem fiação exposta).
H. Estrutura subterrânea preparada para a distribuição de linhas telefônicas.
I. Estrutura subterrânea preparada para a distribuição de TV a cabo, internet e congêneres.
J. Rede de água com abastecimento.
K. Estação de tratamento de esgoto própria, evitando qualquer agressão ao meio ambiente, juntamente com a respectiva rede coletora. (comum a todos os Condomínios).
L. Arborização com vegetação nativa e jardins.
M. Playground (comum aos condomínios).
N. Quiosque com churrasqueira (em comum aos condomínios).
O. Quadra poliesportiva com piso de concreto (comum aos condôminios).
P. Quadra de Tênis oficial com piso de saibro (comum aos condomínios).
Q. Campo de futebol com piso de grama (comum aos condomínios).

Parágrafo primeiro: Além da infra-estrutura acima descrita a PROMITENTE COMPRADORA poderá edificar e acrescentar nos condomínios que serão incorporados outras infra-estruturas integrantes que entender necessárias.

Parágrafo segundo: A especificação pelas partes contratantes das áreas do empreendimento, tanto no que se refere às suas metragens e destinações, só poderão ser alteradas em decorrência de exigência dos órgãos públicos ou por questões mercadológicas, desde que objeto de aprovação expressa de ambas as partes.

Parágrafo terceiro: Será de responsabilidade exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA a contratação, elaboração e aprovação junto aos órgãos competentes de todos os projetos necessários a implantação dos condomínios, em especial os levantamentos topográficos, laudo geológico, EIA-Rima e seus projetos complementares, projetos de urbanização e seus projetos complementares, projetos arquitetônicos, bem como a execução da totalidade das obras de urbanização nas áreas comuns do empreendimento, tudo conforme os respectivos projetos que forem elaborados e aprovados pelas partes, e após, pelas respectivas autoridades competentes.

Parágrafo quarto: Caso não seja possível, em decorrência de limitações legais ou administrativas a implantação do empreendimento na forma de condomínios fechados, esse será realizado na forma de loteamento, sendo as modificações necessárias de inteira responsabilidade da PROMITENTE COMPRADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA: Pelo imóvel objeto do contrato, concordam as partes em atribuir o valor venal de **R$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de reais)**. **Parágrafo primeiro**: Como sinal de pagamento a PROMITENTE COMPRADORA pagará a PROMITENTE VENDEDORA o valor de **R$ 600.000,00 (sciscentos mil reais)**, sendo **R$ 100.000,00 (Cem mil Reais)**, pagos em duas parcelas iguais e mensais de R$ 50.000,00 (Cinqüenta mil reais) cada, a primeira com vencimento para o dia 19/10/2008 e segunda com vencimento no mesmo dia do mês subseqüente, parcelas estas representadas por cheques de titularidade da PROMITENTE COMPRADORA em favor da PROMITENTE VENDEDORA. Os R$ 500.000,00 (Quinhentos mil reis) restantes serão pagos em 05 (cinco) parcelas, iguais, mensais e consecutivas de R$ 100.000,00 (Cem mil reais) cada, tendo a primeira vencimento um dia útil após a aprovação do projeto arquitetônico pelo órgão municipal ou em 19/05/2009 àquela hipótese que ocorrer primeiro, e as demais, sucessivamente a cada 30 (trinta) dias a contar do pagamento da primeira.

Parágrafo Primeiro: O saldo remanescente de **R$ 4.400.000,00** (Quatro milhões e quatrocentos mil de reais) serão pagos com a dação em pagamento de 60 (sessenta) Lotes no localizados nos condomínios a serem empreendidos na área objeto deste contrato.

Parágrafo Segundo: Os referidos 60 lotes serão escolhidos e determinados pela PROMITENTE VENDEDORA no projeto do empreendimento, de forma alternada, ou seja, 1(um) lote para a mesma e 1(um) lote para a PROMITENTE COMPRADORA, distribuindo-se entre os diversos condomínios. Declarando as partes aqui que no caso de criação e execução de condomínios as mesmas têm pleno conhecimento que por força das determinações legais vigentes cada condomínio criado terá no máximo 50 (cinqüenta) lotes.

Parágrafo Terceiro: No caso de inadimplemento contratual no que tange a expedição do termo final de entrega por parte do Município de Florianópolis, sem que reste mais nenhuma pendência, a PROMITENTE COMPRADORA perderá em favor da PROMITENTE VENDEDORA, a título de perdas e danos, os valores pagos em decorrência do caput da presente cláusula, sem prejuízo das demais sanções pertinentes.

CLAUSULA QUARTA: A responsabilidade quanto ao cumprimento da legislação pertinente ao exercício dos direitos de domínio, aí inclusos os possessórios a partir da data da assinatura do presente contrato de compra e venda e de confissão de dívida a serem outorgadas, e durante a realização do empreendimento é exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA.

Parágrafo único: Fica, porém, consignado, que a PROMITENTE VENDEDORA responderá na forma da legislação vigente, por eventuais contaminações ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental que tenham sido gerados pelas instalações e/ou pelo uso do imóvel até a data acima prevista.

CLÁUSULA QUINTA: Assim sendo, a PROMITENTE COMPRADORA, realizará o empreendimento, com toda a infra-estrutura necessária, observadas as condições adiante descritas e a cláusula segunda do presente, com a entrega, ao final, à PROMITENTE VENDEDORA dos 60 lotes referidos no parágrafo

primeiro da Cláusula Terceira, que advirão do projeto executado, pronto e acabado, com o respectivo recebimento final pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, sem nenhuma pendência no prazo de 90 (noventa) dias após a conclusão do prazo disposto na cláusula nona, parágrafo primeiro, sob pena de multa.

Parágrafo único: A entrega dos condomínios devidamente aprovados fora do prazo máximo avençado sujeita a PROMITENTE COMPRADORA a multa de 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) incidente sobre o valor total referenciado no *caput* da cláusula terceira, por dia de atraso, sem prejuízo da eventual cobrança de perdas e danos devidamente comprovados.

CLÁUSULA SEXTA: Até que seja efetivamente transferido o imóvel para o nome da PROMITENTE COMPRADORA, nos termos da cláusula décima segunda do presente contrato, será de responsabilidade exclusiva da PROMITENTE VENDEDORA o pagamento de IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

CLÁUSULA SETIMA: A PROMITENTE COMPRADORA tem plena ciência que a aprovação do empreendimento dependerá, dentre outras autorizações e licenças, das seguintes aprovações: a) licenciamento ambiental junto a FATMA e/ou IBAMA e/ou IPUF, obtido através da emissão de suas correspondentes licenças prévia, de instalação e de operação; b) emissão do alvará de construção junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis (incluindo IPUF), ou documentos similares, c) demais autorizações que sejam necessárias à viabilização e execução do empreendimento, sem que tal fato implique em inadimplemento contratual ou dê margem à rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA: Para viabilizar o início dos estudos tendentes a obter as aprovações necessárias ao início da construção do empreendimento, a PROMITENTE VENDEDORA a partir da assinatura do presente contrato cede a PROMITENTE COMPRADORA a posse precária da área para exames, levantamentos e sondagens.

Parágrafo primeiro: Eventual necessidade de representação da PROMITENTE VENDEDORA por força da presente avença, só ocorrerá por mandato expresso através de instrumento de procuração, que conterá, sob pena de nulidade absoluta, prazo determinado e os fins específicos, para que em conjunto ou isoladamente possam os representantes da PROMITENTE COMPRADORA comparecer perante quaisquer órgãos ou repartições públicas municipais, estaduais ou federais, procedendo a todas as consultas e/ou requerimentos e aprovações que se façam necessárias à aprovação e execução do empreendimento, e especialmente perante o Registro de Imóveis com a finalidade de requerer os desmembramentos necessários à aprovação pelos órgãos competentes dos condomínios a serem implantados.

Parágrafo segundo: O uso do mandato transferido nas condições acima para fins diversos do especificado se constitui em descumprimento de cláusula contratual, sujeitando PROMITENTE COMPRADORA ao pagamento de multa de

2% (dois por cento) sobre o valor integral previsto na cláusula terceira, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apuradas neste caso.

Parágrafo terceiro: O mandato ora conferido não poderá outorgar poderes para que a PROMITENTE COMPRADORA contraia obrigações pecuniárias em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo quarto: Independentemente da outorga de poderes em favor da PROMITENTE COMPRADORA, a PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a prestar toda e qualquer colaboração que lhes for solicitada, visando viabilizar a obtenção das autorizações e aprovações relativas ao empreendimento.

CLÁUSULA NONA: O empreendimento será incorporado e construído sobre o terreno descrito na Cláusula Primeira, sob responsabilidade exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA, respondendo a mesma e seus prepostos por todas as obrigações decorrentes da construção, desde a assinatura do presente contrato até a conclusão com a implantação dos condomínios.

Parágrafo Primeiro: Após a aprovação dos projetos e emissão do alvará de construção a PROMITENTE COMPRADORA terá prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para a execução total dos projetos aprovados.

Parágrafo Segundo: Para fins do presente contrato, será considerado concluída a implantação dos condomínios quando os lotes estiverem em condições de aprovação e execução de projeto de construção de casas.

CLÁUSULA DÉCIMA: A PROMITENTE COMPRADORA reitera que será a única responsável pelo pagamento de todos os valores decorrentes e necessários para obter a aprovação do empreendimento e para a sua execução até a conclusão, assumindo todos os respectivos custos, por mais especiais que sejam, além dos encargos sociais, previdenciários, trabalhistas e outros relacionados com a incorporação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Depois da conclusão dos projetos e aprovação desses com a obtenção de Alvará de Construção e iniciada a execução das obras de implantação dos condomínios, na forma já definida anteriormente no presente instrumento conforme Cláusula Segunda e seus parágrafos, a PROMITENTE VENDEDORA outorgará, no prazo de até 10 (dez) dias depois de notificados por escrito, a competente escritura pública de transferência definitiva e incondicional de parte dos lotes destinados a PROMITENTE COMPRADORA, livres e desembaraçados de qualquer ônus, obedecendo a proporção do seguinte cronograma de execução da obra:

a) 10% (dez por cento) do total dos lotes no ato de obtenção do Alvará de Construção;

b) 15% (quinze por cento) do total dos lotes na conclusão da execução dos serviços de terraplanagem;

c) 20% (vinte por cento) do total dos lotes na conclusão dos serviços e obras de verticalização (tais como muros, quiosques e churrasqueiras);

d) 15% (quinze por cento) do total dos lotes na conclusão das obras de pavimentação;

e) 15% (quinze por cento) do total dos lotes na conclusão das obras de implantação da rede elétrica e outras necessárias;

f) 25% (vinte e cinco por cento) do total dos lotes na conclusão da implantação dos condomínios, considerando-se o termo de entrega expedido pelo órgão municipal competente.

Parágrafo primeiro: A outorga das escrituras de transferência de propriedade em dação em pagamento mencionadas no *caput* serão outorgadas necessária e exclusivamente em favor da PROMITENTE COMPRADORA.

Parágrafo segundo: serão consideradas cumpridas as etapas de implantação acima descritas quando executadas todas as obras e serviços previstos no memorial descritivo constante do projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Em conseqüência do previsto na Cláusula Décima Primeira, anterior, convencionam as partes que a PROMITENTE COMPRADORA não poderá, em hipótese alguma, alienar, prometer à venda, ceder, locar ou emprestar o imóvel em questão a terceiros, nem dar o mesmo em garantia de qualquer espécie, enquanto não transferida a propriedade conforme estabelecido na cláusula anterior.

Parágrafo primeiro: O presente contrato abrange não somente o imóvel acima descrito, como também todas e quaisquer benfeitorias ou acessões existentes ou que venham a ser nele introduzidas, ficando desde já convencionado que nenhuma outra dação em garantia poderá recair sobre o terreno e suas acessões e benfeitorias.

Parágrafo segundo: A PROMITENE VENDEDORA não poderá alienar suas unidades durante o período de implantação em percentual superior àquelas transferidas ao PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Todas as despesas relativas à transferência da parte ideal do imóvel para a PROMITENTE COMPRADORA serão por ela suportadas, ou seja, aquelas relativas ao pagamento do ITBI, confecção de escritura, pagamento de taxas e emolumentos, bem como custas de Registro de Imóveis.

Parágrafo primeiro: As unidades que pertencerão à PROMITENTE VENDEDORA deverão ser entregues livres e desembaraçadas, em perfeitas condições de uso.

Parágrafo segundo: A partir da data de conclusão das unidades que pertencerem aos PROMITENTES VENDEDORES, será de responsabilidade exclusiva destes o pagamento de todos os encargos incidentes sobre suas referidas unidades, a partir da entrega formal dos mesmos a quem couber.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A presente negociação está sendo intermediada pelos corretores de imóveis **PAULO ROBERTO BUENO E SOUZA**, brasileiro, casado, inscrito no CRECI/SC sob o nº 5.792, e CPF nº 125.876.050-91, e **NATANIEL DIAS FRANCISCO**, brasileiro, casado, inscrito no CRECI/SC sob o nº 6.526, e CPF sob o nº 491.990.219-00, ambos residentes e domiciliados em Florianópolis/SC, os quais receberão a título de comissão a dação em pagamento de 04 (quatro) de lotes de terras dos que serão recebidos diretamente da PROMITENTE VENDEDORA, com a anuência da PROMITENTE COMPRADORA, como dação em pagamento, considerados os valores da presente transação e o número de lotes que comportar a área total objeto da cláusula primeira.

Parágrafo primeiro: A dação em pagamento da comissão será efetuada no ato de assinatura do presente contrato e a definição de quais lotes serão dados em pagamento, dentre àqueles pertencentes à PROMITENTE VENDEDORA será realizada mediante a escolha alternada de sua localização, iniciando-se a escolha pela PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo segundo: Não haverá pagamento de comissão sobre qualquer valor em espécie que esta negociação envolva, só tendo validade a presente avença após a conclusão final de todas as obrigações aqui estipuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quando do lançamento do empreendimento, para venda ao público, a PROMITENTE COMPRADORA apresentará à PROMITENTE VENDEDORA, e está se compromete a respeitá-la, uma Tabela de Preços, e condições de pagamento que entenda adequada para a comercialização da totalidade de suas unidades no empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não cabendo arrependimento de qualquer espécie, ficando sua rescisão sujeita ao inadimplemento do pagamento do preço aqui pactuado na clausula terceira, além da incidência de multa de 2% sobre o valor total da presente transação também conforme cláusula terceira do presente contrato e eventual indenização por perdas e danos, pagas pela parte que descumpriu sua obrigação em favor da outra.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As partes reconhecem que entenderam perfeitamente o sentido e o alcance de todas as cláusulas convencionadas nessa escritura, obrigando-se a cumpri-la fielmente em atenção aos princípios da boa-fé e da lealdade contratuais, abstendo-se de invocar, no futuro, ressalvas, oposições ou exceções que impliquem em modificação das condições aqui celebradas ou que pretendam interpretá-las de forma diversa daquela literalmente ajustada.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Comparece ao contrato como INTERVENIENTE GARANTE assumindo solidariamente com a PROMITENTE COMPRADORA todas as obrigações decorrentes do presente instrumento na qualidade de garantidora solidária.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O presente contrato obriga não apenas as partes signatárias, mas também os seus sucessores a qualquer título ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições ora avençadas, sem exceção, ficando eleito o foro da Comarca de Florianópolis como o competente para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias dele decorrentes.

Florianópolis, 19 de setembro de 2008.

Cartório Silva RECONHECIMENTO

Cartório Silva RECONHECIMENTO

ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM
PROMITENTE VENDEDORA
Genoir Simoni – Presidente

DUARTE BRASIL CONSTRURA E INCORPORADORAÇÕES LTDA.
PROMITENTE COMPRADORA
ERNANDE WILMAR DUARTE – Procurador

Cartório Silva RECONHECIMENTO

MELLO & DUARTE CONSTRUÇOES E INCORPORAÇÕES LTDA.
PROMITENTE COMPRADORA
ERNANDE WILMAR DUARTE – Sócio Proprietário

Testemunhas:

Assinatura: _____ **Assinatura:** _____

Nome: ANTONIO M. S. MANZARRA **Nome:** [illegible]

CPF: 299 326 109 68 **CPF:** 139.593.869-68

RG: 1691081-3 **RG:** 2 070 549

CARTÓRIO SILVA
Tabelião Oficial • Cláudio João da Silva

Reconheço por VERDADEIRA a assinatura de FERNANDO MILNAR DUARTE representante da DUARTE BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e Dou fé.Emolumentos: R$1,70, Selo: R$1,00,8.0002491946094.
Stº Amaro de Lisboa - Foz/SC, 25 de setembro de 2008.
Em Testº _____ da Verdade
Rafael Enoch Honeo - Escrevente Juramentado

BJY52384

CARTÓRIO SILVA
Tabelião Oficial • Cláudio João da Silva

Reconheço por VERDADEIRA a assinatura de GENOIR SIMONI representante da ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA - ACM e Dou fé.Emolumentos: R$1,70, Selo: R$1,00,8.0002491918044.
Stº Amaro de Lisboa - Foz/SC, 25 de setembro de 2008.
Em Testº _____ da Verdade
Rafael Enoch Honeo - Escrevente Juramentado

BJY52382

CARTÓRIO SILVA
Tabelião Oficial • Cláudio João da Silva

Reconheço por VERDADEIRA a assinatura de ERNANDE MILNAR DUARTE representante da MELLO & DUARTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA e Dou fé.Emolumentos: R$1,70, Selo: R$1,00,8.0002491938164.
Stº Amaro de Lisboa - Foz/SC, 25 de setembro de 2008.
Em Testº _____ da Verdade
Rafael Enoch Honeo - Escrevente Juramentado

BJY52383