Terceiro Termo Aditivo ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda

ASSOCIAÇÃO CATARINENSE DE MEDICINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 83.901.298/0001-38, com sede na Rod. SC 401, Km 04, n° 3854, Bairro Saco Grande, nesta Capital Florianópolis/SC. Representada neste ato por seu Diretor/Presidente, Dr. **GENOIR SIMONI**, médico portador da cédula de identidade n° S/R 9666697 (SSI/SC), inscrito no CPF/MF sob n° 394.333.669-72, residente e domiciliado em Florianópolis/SC - na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA** - e **DUARTE BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.921.176/0001-98, com sede na Rua Saldanha Marinho, n° 374, Ed. Com. Zigurate, 12° andar, sala 1204, Centro, CEP: 88010-450, Florianópolis/SC, neste ato representada por seu representante legal, Sr. **ERNANDE WILMAR DUARTE**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade n° 1.578.164-0 (SSP/SC), inscrito no CPF sob o n° 664.572.979-00, residente e domiciliado em Florianópolis/SC na qualidade de **PROMITENTE COMPRADORA**, ambas partes de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em data de 19/09/2008 (dezenove de setembro de dois mil e oito), 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: além da sociedade empresária **MELLO & DUARTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.539.083/0001--05, também com sede na Rua Saldanha Marinho, n° 374, Ed. Com. Zigurate, 12° andar, sala 1204, Centro, CEP: 88010-450, Florianópolis/SC, esta na qualidade de **Interveniente Garante**, **RESOLVEM** firmar o presente **TERCEIRO TERMO ADITIVO** ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado entre as ora pactuantes, em data de 19/09/2008 (dezenove de setembro de dois mil e oito), de mútuo e comum acordo, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula primeira: A cláusula primeira do supracitado instrumento contratual, ou seja, do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado entre as ora pactuantes em data de 19/09/2008 (dezenove de setembro de dois mil e oito), através da presente cláusula, **passará a ter a seguinte redação e conteúdo**:

> "**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 e 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 na ocasião da celebração do presente termo aditivo, livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial ou extrajudicial, mesmo hipotecas legais ou convencionais.
>
> **Parágrafo primeiro**: A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima possuidora de um terreno de posse situado no distrito de São João do Rio Vermelho, no município de Florianópolis/SC, com uma área total de **10.487,45m2** (dez mil e quatrocentos e oitenta e sete vírgula quarenta e cinco metros quadrados), contíguo à área descrita no *caput* da presente cláusula, medindo ao Norte 92,33m2 (noventa e dois vírgula trinta e três metros quadrados), ao Sul medindo 110,24 (cento e dez vírgula vinte e quatro metros quadrados), a Leste medindo 102,36m2 (cento e dois vírgula trinta e seis metros quadrados) e a Oeste em quatro lances, o 1º lance medindo 61,25m2 (sessenta e um vírgula vinte e cinco metros quadrados), o 2º lance medindo 26,14m2 (vinte e seis vírgula quatorze metros quadrados), o 3º lance medindo 6,71m2 (seis vírgula setenta e um metros quadrados) e o 4º lance medindo 6,50m2 (seis vírgula cinqüenta metros quadrados), doravante denominada **AREA REMANESCENTE**.

Parágrafo Segundo: A **PROMITENTE VENDEDORA** declara, de forma expressa e escrita, que não pairam quaisquer dúvidas com relação ao livre e exclusivo exercício da sua legítima posse sobre o imóvel descrito no parágrafo anterior.

Cláusula segunda: O presente termo aditivo altera a CLÁUSULA TERCEIRA do contrato original, adicionando-lhe os parágrafos quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo, que passa a ter a seguinte redação:

"**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 em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** o valor total de **R$ 600.000,00 (seiscentos 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, levando-se em consideração a hipótese que ocorrer primeiro, e as demais, sucessivamente a cada 30 (trinta) dias a contar do pagamento da primeira.

Parágrafo segundo: 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 de terras localizados nos condomínios a serem

empreendidos nas áreas objetos do presente termo aditivo.

Parágrafo terceiro: Os referidos 60 (sessenta) lotes de terras 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 de terras CAD.

Parágrafo quarto: Devido a alteração do projeto original quando do ingresso do mesmo perante a Prefeitura Municipal de Florianópolis, e as partes terem escolhido seus respectivos lotes de terreno com base em projeto diverso deste na forma do segundo termo aditivo, e que devido aquela alteração foram subtraídos os lotes número 47, 48 e 49 da quadra A já escolhidos pela PROMITENTE VENDEDORA, concordam as partes na reposição dos mesmos á PROMITENTE VENDEDORA pelos lotes :QUADRA B – Lote 23 ,QUADRA B – Lote 44, QUADRA C – Lote 32.

Parágrafo quinto: 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.

Parágrafo sexto: Pelo imóvel denominado **ÁREA REMANESCENTE**, concordam as partes em atribuir o valor venal de **R$ 450.000,00** (quatrocentos e cinqüenta mil reais).

Parágrafo sétimo: Como sinal de pagamento a **PROMITENTE COMPRADORA** pagará em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** o valor total de **R$ 250.000,00** (duzentos e cinqüenta mil reais), pagos em 05 (cinco) parcelas mensais e iguais de R$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais) cada, **sendo que a primeira com vencimento em 05 de Julho de 2010 e a última em 05 de Novembro de 2010**, **corrigidas mensalmente pelo INPC ou índice similar adotado,** seja através de depósito bancário em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou em moeda corrente nacional mediante respectivo recibo de pagamento.

Parágrafo oitavo: O saldo remanescente de **R$ 200.000,00** (duzentos mil reais) será pago com a dação em pagamento de **02 (dois) Lotes de terras** localizados nos condomínios a serem empreendidos na área total objeto deste contrato, a serem escolhidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** por manifestação expressa desta.

Parágrafo nono: Os 02 (dois) lotes de terras mencionados no parágrafo anterior serão localizados na quadra C lote 36 e quadra D , lote 28 , do projeto inicial.

Parágrafo décimo : A **PROMITENTE VENDEDORA** desde já reconhece que os R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) descritos no *caput* da presente cláusula já restaram pagos, integral e tempestivamente, por parte da **PROMITENTE COMPRADORA**.

Cláusula terceira: Compromete-se a **PROMITENTE COMPRADORA** a entregar, no ato da assinatura do presente **TERMO ADITIVO**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, cópia de todos os contratos referentes à comercialização por ela efetuada até a presente data, dos lotes de terras a serem empreendidos sobre as áreas objetos da Cláusula primeira e parágrafo primeiro, ambos constantes do presente Termo Aditivo.

Parágrafo segundo: Compromete-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a manter sigilo sobre os termos dos citados contratos no *caput* da presente cláusula, para todo e qualquer fim.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que os contratos de compra e venda ou de compromisso de compra e venda firmados pela **PROMITENTE COMPRADORA** com terceiros até 17 de junho de 2010, não ensejarão causa para a caracterização de inadimplemento do presente contrato e seus termos aditivos por parte da **PROMITENTE COMPRADORA**, desde que não interfiram no cumprimento de nenhum dos dispositivos firmados.

Parágrafo Quarto: Fica a **PROMITENTE COMPRADORA** ciente de que não poderá mais prometer ou vender o imóvel no todo ou em parte, sem o conhecimento prévio da **PROMITENTE VENDEDORA** e até que cumpra todas obrigações assumidas, sob pena de rescisão do presente contrato por inadimplemento contratual.

Cláusula quarta: As ora pactuantes reconhecem que, por equívoco, os supracitados Primeiro e Segundo Termo Aditivo, trataram a **Interveniente Garante**, ou seja, **Mello & Duarte Construções e Incorporações LTDA.**, como suposta promitente compradora, motivo pelo qual as ora pactuantes declaram, de forma expressa e escrita, que nos mencionados termos aditivos a sociedade empresária **Duarte Brasil Construtora e Incorporadora LTDA. deve ser considerada a legítima PROMITENTE COMPRADORA**, e a sociedade empresária **Mello & Duarte Construções e Incorporações LTDA.** deve ser considerada como legítima **Interveniente Garante**.

Cláusula Quinta: Que os ora pactuantes, através da presente cláusula, **ratificam**, na íntegra, todos os demais dispositivos constantes dos supracitados instrumentos contratuais, todos descritos na cláusula quarta do presente Termo Aditivo**.**

Assim, por estarem certos e ajustados, assinam as partes este instrumento, em caráter irrevogável, e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a observância de todos os seus termos, em três vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas instrumentárias, a tudo presentes, a fim de que irradie seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis, SC, 17 de Junho de 2010.

Associação Catarinense De Medicina - ACM
Promitente vendedora
Genoir Simoni – Presidente

Duarte Brasil Construtora e Incorporadora LTDA.
Promitente compradora
ERNANDE WILMAR DUARTE – Sócio Proprietário

Mello & Duarte Construções e Incorporações LTDA.

Interveniente garante

Testemunhas:

Assinatura: _____
Assinatura:_____

Nome: **Nome:**

CPF: **CPF:**