



T E R M O   A D I T I V O

AO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO  
DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO FIRMADO EM 17 DE OUTUBRO DE 2002**

Entre as partes,

**COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO**, formada pelos condôminos dos edifícios San Marco, San Michel e San Filippo, prédios de apartamentos doravante denominados **EMPREENDIMENTOS**, entidade sediada na Av. Luther King, n.º 328, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.699.909/0001-05, neste ato representada na forma das convenções de condomínio por seu Presidente, **Antônio Sampaio Netto**, brasileiro; casado, engenheiro, portador da carteira de identidade n.º 9380-D, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 013.887.977-04, e pelo Tesoureiro **Ulisses Duarte da Costa Monteiro**, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, portador da carteira de identidade n.º 04554234-7, expedida pelo IFP, em 25/03/85, inscrito no CPF sob o n.º 4 512.487.357-49, doravante denominada **CONTRATANTE**;

**CMP - CONSTRUTORA MENDES PINTO LTDA.**, sociedade privada estabelecida na Rua do Rosário n.º 30, sala 06; Centro, em Pará de Minas, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.483.704/0001-96, neste ato representada por **Paulo Afonso Mendes Pinto**; brasileiro; separado judicialmente, engenheiro, portador da Carteira de Identidade n.º 1.001.461, expedida pela SSP/Ba, CPF n.º 187.104.256,91, doravante denominada **PRIMEIRA CONTRATADA**; e,

**JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.** doravante denominada **JOÃO FORTES**, sociedade privada estabelecida na Praia de Botafogo n.º 228 -18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.035.536/0001-00, neste ato representada por seus Diretores, Cláudio Antonio de Andrade Fortes, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 1.921.722, expedida pelo IFP/RJ, CPF n.º 047.526.867-91, e Nelson Marcos Costa Rodrigues Corrêa, brasileiro, casado, portador da carteira de Identidade n.º 0.2196.203-0 expedida pelo IFP/RJ, CPF n.º 193.887.217-72, doravante denominada **SEGUNDA CONTRATADA**;

CONSIDERANDO que, em 17 de outubro de 2002, a **CONTRATANTE** celebrou com a **PRIMEIRA CONTRATADA** "Instrumento Particular de Compromisso de Negócio Imobiliário", aprovado em Assembléia de 24 de novembro de 2002, conforme ata registrada em anexo, objetivando a conclusão da construção dos três prédios de apartamentos - San Filippo, San Marco e San Michel - através de financiamento a ser obtido junto à Caixa Econômica Federal, mediante o qual, após o atendimento das condições previstas na cláusula terceira, a **CONTRATANTE** se comprometeu a transferir à **PRIMEIRA CONTRATADA** os valores referentes às unidades não comercializadas, reavidas ou adjudicadas, por via judicial ou não, de condôminos desistentes ou em mora, além do direito ao recebimento dos saldos devedores confessados ao condomínio por cada um dos condôminos, em escrituras públicas, fazendo-se em 2 de dezembro de 2002 um Termo Aditivo para estender a

 1/4







representação da **PRIMEIRA CONTRATADA** às demais instituições financeiras e creditícias e não somente à Caixa Econômica Federal;

**CONSIDERANDO** que a **PRIMEIRA CONTRATADA**, segundo convocação feita pela **CONTRATANTE**, já promoveu, por meio de entrevistas realizadas com os Condôminos, o levantamento das suas informações cadastrais, para obtenção do financiamento de seus saldos devedores, como também das propostas de pagamento dos mesmos diretamente ao construtor, seja à vista, ou em parcelas, até a conclusão das obras;

**CONSIDERANDO** finalmente que, tendo em vista a possibilidade de contratação do financiamento em curto prazo junto ao Banco Itaú S.A., a **SEGUNDA CONTRATADA**, em entendimento com a **PRIMEIRA CONTRATADA**, deseja participar da conclusão dos **EMPREENDIMENTOS**, assumindo para si as obrigações e direitos contraídos pela **PRIMEIRA CONTRATADA** junto à **CONTRATANTE**;



## **R E S O L V E M**

nesta e na melhor forma de direito, celebrar o presente **TERMO ADITIVO** ao Instrumento Particular de Compromisso de Negócio Imobiliário, firmado em 17 de outubro de 2002, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

O presente **TERMO ADITIVO** tem como objeto ratificar em todos os seus termos o “Instrumento Particular de Compromisso de Negócio Imobiliário” celebrado entre a **CONTRATANTE** e a **PRIMEIRA CONTRATADA**, em 17 de outubro de 2002, bem como o Termo Aditivo datado de 2 de dezembro de 2002, e estabelecer as condições pelas quais a **SEGUNDA CONTRATADA** recebe em cessão todos os direitos, obrigações e poderes de representação que foram reservados à **PRIMEIRA CONTRATADA**.

- 2 para viabilizar a obtenção pela **SEGUNDA CONTRATADA** de financiamento para as obras de conclusão dos **EMPREENDIMENTOS** junto ao Banco Itaú S.A., a **CONTRATANTE** firmará com a **SEGUNDA CONTRATADA** um contrato de construção, que passará a fazer parte integrante do presente, como se nele estivesse transcrito;
- 3 O presente Termo Aditivo depende do implemento das condições suspensivas previstas na cláusula seguinte, de modo que, sem o seu cumprimento, ficará inteiramente sem efeito tanto a cessão de direitos feita pela **PRIMEIRA CONTRATADA** como eventuais contratos celebrados pela **CONTRATANTE** com a **SEGUNDA CONTRATADA**, restituindo as partes ao estado anterior, a fim de que a **PRIMEIRA CONTRATADA** possa por outra forma atender à convocação feita para a Assembléia Geral Ordinária da **CONTRATANTE**, programada para o dia 17 de janeiro de 2004.

 2/4

## CLÁUSULA SEGUNDA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA

Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia do presente Termo Aditivo subordina-se cumulativamente a:

- 1 assinatura, até dia 30 de dezembro de 2003 inclusive, de um contrato de construção entre a **CONTRATANTE** e a **SEGUNDA CONTRATADA** para término das obras civis dos empreendimentos, em trinta meses contados do seu reinício, pelo regime de empreitada global, no valor de R\$ 62.507.706,75 (sessenta e dois milhões, quinhentos e sete mil, setecentos e seis reais e setenta e cinco centavos) reajustável pelo INCC, calculado com base no índice relativo ao mês de julho de 2003;
- 2 Obtenção pela **SEGUNDA CONTRATADA** de CARTA DE CRÉDITO a ser emitida pelo Banco Itaú S.A. como expressão da sua aprovação de financiamento para as obras de conclusão dos **EMPREENDIMENTOS**, documento a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária da **CONTRATANTE** convocada para o dia 17 de janeiro de 2004, franqueando-se, nesta oportunidade, o acesso aos representantes do Banco Itaú S.A., para que possam fazer uso da palavra e prestar aos condôminos os esclarecimentos que se fizerem necessários;
- 3 Confirmação da existência de 136 (cento e trinta e seis) unidades “em estoque”, para serem comercializadas pela **SEGUNDA CONTRATADA**, listadas na relação anexa, da existência de 204 (duzentas e quatro) unidades objeto da permuta, restando, em “condomínio”, negociadas, 452 (quatrocentas e cinquenta e duas) unidades, e, ainda, de que a dívida correspondente ao saldo a receber, de 276 (duzentos e setenta e seis) condôminos, segundo levantamento inicial feito pela **PRIMEIRA CONTRATADA**, e a ser confirmado pela **SEGUNDA CONTRATADA**, ascenda, pelo menos, à quantia de R\$ 33.569.428,00 (trinta e três milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e vinte e oito reais), com data base em JULHO/2003, existindo 87 (oitenta e sete) unidades já quitadas e as demais sem definição, tudo a ser confirmado, com base na somatória dos valores constantes das escrituras públicas.
- 4 A aprovação, em Assembléia dos Condôminos, de eventuais custos extras, não computados no orçamento da obra, e/ou nas especificações do memorial arquivado, se necessários forem, bem assim a obras de continuidade de reforço estrutural que sejam necessárias.
- 5 Obtenção, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de assinatura do presente, prorrogável uma única vez por igual período, desde que haja manifestação expressa entre a **CONTRATANTE** e a **SEGUNDA CONTRATADA**, dos contratos a serem celebrados entre os Condôminos da **CONTRATANTE** e o Banco Itaú S.A. para financiamento dos seus saldos devedores e de financiamento mínimo de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), a ser concedido pelo Banco Itaú S.A., à **SEGUNDA CONTRATADA**.
- 6 No prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados depois de decorrido o prazo inicial a que se refere o item 5, anterior, poderá a **SEGUNDA CONTRATADA**, a seu exclusivo critério e independentemente de qualquer justificativa, dar por rescindido o presente contrato, restituindo-se, então, as partes, ao seu *statu quo ante*, sem que seja devida qualquer compensação, de parte a parte seja a que título ou pretexto for.

**CLÁUSULA TERCEIRA – RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

A **CONTRATANTE**, como aqui expressamente reconhece e declara, será a única responsável pelo pagamento de todos os débitos, de qualquer origem ou natureza, relativos a fatos geradores ocorridos antes da presente data, inclusive e especialmente os que digam respeito a recolhimentos de impostos e taxas incidentes sobre os imóveis e/ou em razão das obras realizadas, contribuições previdenciárias, pagamento de leis sociais, FGTS, eventuais dívidas com empreiteiros, fornecedores e empregados etc. bem assim a obrigação de entregar o canteiro de obras à **SEGUNDA CONTRATADA**, em tempo hábil, totalmente livre e desocupado de pessoas e coisas, suportando todos os encargos a tal fim necessários.

**CLÁUSULA QUARTA – FORO DE ELEIÇÃO**

As partes elegem o foro regional da Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes da execução deste contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, assim, justos e contratados, celebram o presente Termo Aditivo, obrigando-se por si seus herdeiros e sucessores a qualquer título, em (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas. Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2003.

**COMISSÃO DE OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS  
VILLA BORGHESE E SAN FILIPPO**

  
.....  
**Antonio Sampaio Netto**

  
.....  
**Ulisses Duarte da Costa Monteiro**

**JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.**

  
.....  
**CLÁUDIO ANTONIO DE ANDRADE FORTES**

  
.....  
**NELSON MARCOS C. R. CORRÊA**

**CMP – CONSTRUTORA MENDES PINTO LTDA.**

  
.....  
**PAULO AFONSO MENDES PINTO**

**TESTEMUNHAS:**

  
.....  
**Nome:**

**CPF:**

**ID:** 02038035-8 IFO

  
.....  
**Nome:**

**CPF:** 463.020.777-53

**ID:** 17728-8 CRA