

PRO. 001378
FOLHA 148
DATA 29 JUN 2023

RECEBIONADO
Data 25.10.23
Hora 19:42
Patricia Lima
GRUPO PLAENGE

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM COMPROMISSO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

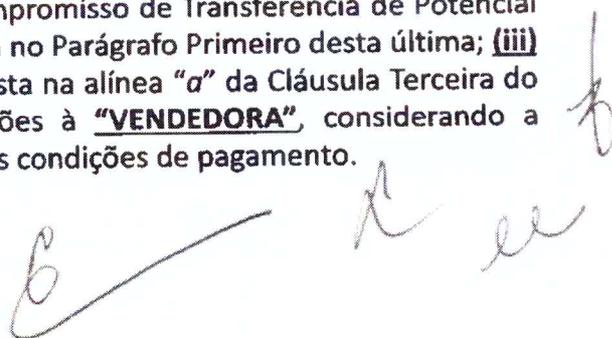
ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SANTA CASA DE CAMPO GRANDE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.276.524/0001-06, com endereço na Rua Eduardo Santos Pereira, n.º 88, Centro, em Campo Grande, MS, CEP 79022-340, neste ato representada por **Alir Terra Lima**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/MS sob o n.º 3046 e no CPF sob o n.º 357.217.311-68 e **João Nelson Lyrio**, brasileiro, viúvo, advogado, inscrito na OAB/MS sob o n.º 2631 e no CPF sob o n.º 003.601.471-00, ambos com endereço profissional na Rua Eduardo Santos Pereira, n.º 88, Centro, Campo Grande, MS, CEP CEP 79022-340, doravante denominada apenas "**VENDEDORA**";

PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 78.638.061/0009-23, com endereço na Rua Maracaju, n.º 1.122, Centro, em Campo Grande, MS, CEP 79002-212, representada por suas procuradoras, **Valéria Garcia Gabas**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 19.799.096-4-SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 609.469.621-20, e-mail: v.gabas@plaenge.com.br, e **Luciane Saraiva de Avila**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da Carteira de Identidade n.º 535947-SSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 489.833.141-68, e-mail: l.saraiva@plaenge.com.br, doravante denominada apenas "**PLAENGE/COMPRADORA ORIGINÁRIA**"; e

CGR 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.504.836/0001-50, com sede na Av. Tiradentes, n.º 1.000, 1º andar, sala 09, Bairro Shangri-lá A, em Londrina, PR, CEP 86070-545, e filial na Rua Maracaju, n.º 1.122, sala 02, Centro, em Campo Grande, MS, CEP 79002-212, representada por **Valéria Garcia Gabas**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 19.799.096-4-SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 609.469.621-20, e-mail: v.gabas@plaenge.com.br, e **Luciane Saraiva de Avila**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da Carteira de Identidade n.º 535947-SSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 489.833.141-68, e-mail: l.saraiva@plaenge.com.br, doravante denominada apenas "**COMPRADORA**";

em conjunto denominadas "**PARTES**", resolvem celebrar o presente **TERMO ADITIVO** ao CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM COMPROMISSO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ("Contrato") firmado entre a "**VENDEDORA**" e a "**PLAENGE**" em 13 de outubro de 2022, conforme cláusulas e condições que seguem:

O presente Termo Aditivo tem como **OBJETO**: **(i)** a substituição contratual da "**PLAENGE/COMPRADORA ORIGINÁRIA**" pela empresa **CGR 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, assumindo esta última a posição de compradora antes ocupada pela "**PLAENGE**"; **(ii)** a alteração dos Imóveis Receptores previstos nas Cláusulas Primeira e Segunda do Contrato de Compra e Venda com Compromisso de Transferência de Potencial Construtivo firmado ("Contrato"), na forma prevista no Parágrafo Primeiro desta última; **(iii)** a alteração da data de pagamento da parcela prevista na alínea "a" da Cláusula Terceira do Contrato; e, **(iv)** o acréscimo de outras obrigações à "**VENDEDORA**", considerando a antecipação de parte do preço; e, **(v)** a alteração das condições de pagamento.



Em razão do presente, as cláusulas do Contrato objeto do Termo Aditivo passam a ter a seguinte redação:

COMPRADORA: CGR 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (PG 106), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.504.836/0001-50, com sede na Av. Tiradentes, n.º 1.000, 1º andar, sala 09, Bairro Shangri-lá A, em Londrina, PR, CEP 86070-545, e filial na Rua Maracaju, n.º 1.122, sala 02, Centro, em Campo Grande, MS, CEP 79002-212, neste ato representada por **Valéria Garcia Gabas**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 19.799.096-4-SSP/SP e inscrita no CPF sob o n.º 609.469.621-20, e-mail: v.gabas@plaenge.com.br, e **Luciane Saraiva de Avila**, brasileira, divorciada, administradora, portadora da Carteira de Identidade n.º 535947-SSP/MS e inscrita no CPF sob o n.º 489.833.141-68, e-mail: l.saraiva@plaenge.com.br; doravante denominada apenas **"COMPRADORA"**.

CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto: O presente contrato tem como objeto a compra e venda com compromisso de transferência de potencial construtivo de propriedade da **"VENDEDORA"**, com base na Certidão de Matrícula da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS sob n.º 41.379, ora denominado "Imóvel Cedente", para o imóvel de propriedade da **"COMPRADORA"**, denominado "Imóvel Receptor", a seguir discriminado:

- a) Lote ZC1, com base na Certidão de Matrícula no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande, MS, sob o n.º 277.318, imóvel onde será realizado o empreendimento por ora definido como "Plaenge 106";

Parágrafo único: Apesar da substituição da **COMPRADORA**, a **PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA.** responsabiliza-se solidariamente por todas as obrigações, tanto pelas assumidas no contrato original, como pelas decorrentes do presente aditivo, e ainda pelas decorrentes da compra e venda resultante.

CLÁUSULA SEGUNDA – Da Área Transferível: O potencial construtivo passível de ser transferido é de **22.389,52 m² (vinte e dois mil, trezentos e oitenta e nove metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados)**, conforme o Atestado de Direito de Construir Transferível n.º 01/2021 expedido pela Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB) de Campo Grande, MS.

Parágrafo Primeiro: As metragens do Potencial de Construção a serem transferidas ao "Imóvel Receptor", bem como os potenciais de equivalência, serão definidos pela **"COMPRADORA"** por ocasião da Solicitação de Transferência do Direito de Construir e de Recepção dirigida a Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB) de Campo Grande, MS.

Parágrafo Segundo: Independentemente da alteração prevista no *caput* e dos compromissos assumidos com a **"VENDEDORA"** no Contrato, ao critério exclusivo da **"COMPRADORA"**, poderá ocorrer alteração total ou parcial do "Imóvel Receptor". Ocorrendo a hipótese de alteração, a **"VENDEDORA"** se compromete a firmar novo Termo Aditivo ao Contrato, de modo a assegurar à **"COMPRADORA"** a utilização parcial ou total do potencial construtivo negociado em outros "Imóveis Receptores" ou reconhecendo saldo remanescente, o qual poderá ser utilizado em quaisquer outros bens imóveis indicados pela **"COMPRADORA"**.

01378
149

CLÁUSULA TERCEIRA – Do Preço e Condições de Pagamento: a "COMPRADORA" pagará à "VENDEDORA" o valor certo e irrevogável de R\$ 2.107.134,22 (dois milhões cento e sete mil cento e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos), o que equivale a integralidade do potencial construtivo passível de transferência de 22.389,52 m² (vinte e dois mil, trezentos e oitenta e nove metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), da seguinte forma:

- a) 10% (dez por cento) do valor do contrato, no valor **de R\$ 210.713,42 (duzentos e dez mil setecentos e treze reais e quarenta e dois centavos)**, a ser pago no prazo de até 02 (dois) dias úteis da assinatura do presente termo;
- b) 90% (noventa por cento) conforme medições mensais após conclusão de cada etapa das obras de restauro do Edifício Oswaldo Cruz, consoante ao Processo Administrativo n.º 84781/2019-05 (PLANURB) e de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado anexo a este contrato (Anexo I) no prazo de até 02 (dois) dias úteis após a medição;

b.1) os pagamentos previstos no item "b" serão realizados somente após a efetiva transferência do potencial construtivo para o imóvel de propriedade da Compradora, isto é, após emissão do certificado de transferência pela SEMADUR e da averbação da escritura na respectiva matrícula imobiliária;
- c) Os valores serão pagos mediante transferência a crédito na Caixa Econômica Federal – conta 900.168-1 Agência 4314 – Operação 003, CNPJ 03.276.524/0001-06.

Parágrafo Primeiro: Caso a transferência de potencial construtivo objeto do Contrato não se concretize, por motivos alheios às vontades das "PARTES", fica a "VENDEDORA" obrigada a restituir à "COMPRADORA" o valor previsto no *caput*, devidamente corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação por escrito enviada pela "COMPRADORA".

Permanecem vigentes e inalteradas as demais cláusulas do Contrato não alcançadas pelo presente Termo Aditivo, sendo ratificado em todas as suas demais cláusulas e condições, e do qual o presente instrumento passa a fazer parte integrante e complementar, a fim de que juntos produzam um único efeito de direito.

E, por estarem certos e ajustados firmam o presente Termo Aditivo ao Contrato de Compra e Venda com Compromisso de Transferência de Potencial Construtivo ("Contrato"), em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo nomeadas, para cumprir seus devidos e legais termos.

Campo Grande, MS, 25 de maio de 2023.

ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SANTA CASA DE CAMPO GRANDE

CNPJ n.º 03.276.524/0001-06

Alir Terra Lima

João Nelson Lyrio

Valéria Garcia Gabas *Luciane Saraiva de Avila*

PLAENGE EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ n.º 78.638.061/0009-23

Valéria Garcia Gabas

Luciane Saraiva de Avila

Valéria Garcia Gabas *Luciane Saraiva de Avila*

CGR 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ n.º 48.504.836/0001-50

Valéria Garcia Gabas

Luciane Saraiva de Avila

Testemunhas:

Talita Suellem da Cruz Cardoso

Nome: Talita Suellem da Cruz Cardoso
CPF: 000.272.041-89

Aroldo Moulard Filho

Nome: Aroldo Moulard Filho
CPF: 859.585.571-49

R