**ADITIVO CONTRATUAL**

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DATADO DE 18.12.2014 e TERMO ADITIVO DATADO DE 29.04.2016**

Os contratantes, abaixo qualificados, de um lado **SERGIO PIOLI**, brasileiro, divorciado, do comercio, residente e domiciliado no município de Itajai/SC, à Rua Otacílio da Silva Costa, 198, apto 404, Praia Brava, CEP 88.306-845, email: spioli@gmail.com, portador do RG n.16374758 - SSP/SP, inscrito no CPF sob o n. 088.397.108-92, doravante designado **PROMITENTE VENDEDOR,** e de outro lado **ALAN DE LIMA LOPES**, brasileiro, casado, empresário, portador do C. I. n.6.522.859-SSP/PR, inscrito no CPF sob o n. 028.431.119-91, residente e domiciliado à Rua 951, 259, Centro, Balneário Camboriú/SC, email: allandelimalopes@hotmail.com, doravante designado **PROMITENTE COMPRADOR**, resolvem de comum acordo, principalmente **aditar/alterar o objeto do contrato em questão**, que passará a viger com as seguintes disposições, nas cláusulas especificadas a seguir:

Obs.: Em razão das peculiaridades do presente termo (alteração do objeto), se faz necessária a outorga uxória (consentimento) da esposa do comprador Sra. **ISABEL CRISTINA FERRARI**, brasileira, casado, portadora do Rg n.6603570-0 - SESP/PR, inscrita no CPF sob o n.628.252.913-15, que abaixo firma a presente.

**CLÁUSULA I – DO OBJETO**

Face a dificuldade do promitente comprador no cumprimento da sua parte na obrigação original, temos que:

- A avença original contemplava a compra e venda da totalidade do imóvel matriculado no Oficio de Registro de Imóveis de Balneário Camboríu sob o **n.10.147**, que corresponde ao lote urbano n.04, localizado na Rua Nicolau Pacheco, esquina com Rua 961, com área superficial de **243,00m2**, e suas benfeitorias, sala térrea (comercial) e apartamento com área total construída de **301,88 m2**;

- Com assinatura deste aditivo **as partes envolvidas, de comum acordo**, afim de viabilizar o negócio às condições financeiras do comprador, **resolvem alterar parcialmente o objeto do contrato, restringindo a área negociada para 107,00 metros2 de área construída no piso térreo do citado imóvel**, tudo conforme planta indicativa do espaço em anexo.

**Parágrafo Primeiro**: Em razão da nova delimitação do objeto do contrato, a partir desta data o promitente vendedor volta a ter posse e propriedade exclusiva do piso superior do imóvel (mais hall de acesso/entrada térrea), com área total de **194,88 m2**, bem como passa a ter propriedade exclusiva sobre o espaço aéreo do imóvel;

**Parágrafo Segundo**: A fração ideal da área superficial do terreno corresponde, na mesma proporção, à fração da área construída pertencente a cada uma das partes, a saber 35,44% ao promitente comprador e 64,55% ao promitente vendedor;

**Parágrafo Terceiro**: Acompanha este instrumento desenho da planta baixa do piso térreo do prédio com sua respectivas medidas e confrontações, que delimita a área construída que passa constituir o objeto deste instrumento de compra e venda, bem como, por consequência lógica, a exclui do objeto do contrato, a área que volta ter posse e propriedade pertencente ao promitente vendedor, conforme parágrafo primeiro.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pelo presente instrumento, o **PROMITENTE VENDEDOR** promete e se obriga a vender o imóvel descrito na Cláusula 1ª, em caráter irrevogável e irretratável ao **PROMITENTE COMPRADOR,** pelo valor justo e acertado de **R$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil e quarenta e dois reais),** conforme as condições a seguir:

A) **R$ 524.442,00** (quinhentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e quarenta dois reais), importância essa representada pelos valores pagos pelo comprador ao vendedor na vigência do contrato original;

B) **R$ 207.600,00** (duzentos e sete mil e seiscentos reais) em 60 parcelas mensais e consecutivas de R$ 3.460,00 (três mil quatrocentos e sessenta reais), vencendo a primeira no dia 22 de abril de 2.018 e a última em 22 de março de 2.023, tudo atualizado anualmente pelos **índices oficiais da poupança.**

(...)

**CLÁUSULA OITAVA**: A rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes, implicará na multa mínima igual a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, sem prejuízo da apuração e exigibilidade de outros eventuais danos que possam ultrapassar/onerar o montante da penalidade aplicada.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de rescisão contratual, judicial ou extrajudicial, para todos os efeitos, as partes dão por fixado em R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o valor mensal de aluguel (perdas e danos) do imóvel objeto deste contrato, o qual reverterá em benefício do PROMITENTE VENDEDOR, considerado todo o período de posse do bem por parte do PROMITENTE COMPRADOR, que passará a condição de locatário, portanto sujeito as regras deste instituto, com atualização (reajuste) anual nesse periodo, com base na média o IPC, INPC e IGPM.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O valor mencionado no parágrafo primeiro contemplaos efeitos de eventual rescisão contratual operada a partir da data da assinatura do presente aditivo, com o novo limite do objeto, sem prejuízo da exigibilidade do valor de perdas e danos pactuado no instrumento original, e que até então tinha por objeto a totalidade do imóvel.

(...)

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Serão de responsabilidade exclusiva do promitente comprador as despesas com a individualização das unidades (sala comercial térrea e apartamento), como abertura e fechamento de paredes, áreas de acesso individuais, colocação de padrão de fornecimento de água e energia elétrica, atendendo as determinações junto às concessionárias respectivas, restando as existentes para uso exclusivo do vendedor.

**Parágrafo Único:** Todas as despesas e diligências com a individualização dos mencionados serviços serão de responsabilidade do promitente comprador, que deverá executa-las no prazo máximo de 30 dias, a contar desta data, sob pena de, se descumprido o prazo, assim o fazer o promitente vendedor, incidindo àquele em multa especifica para o caso de R$ 5.000,00, além de todas as despesas devidamente compradas;

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Qualquer débito ou obrigação resultante do período em que era possuidor do espaço do piso superior, neste ato reavido pelo promitente vendedor, será de responsabilidade do promitente comprador.

Cumpre ressaltar que as alterações contratuais estão previstas nas clausulas nominadas neste aditivo em paralelo com aquelas de mesma nominação no instrumento original, com adição, em razão das peculiaridades deste aditivo, das clausulas décima segunda e décima terceira.

Ratificam-se todos os demais termos e condições do contrato aditado (original). Estando assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente Termo Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Balneário Camboriú/SC, 22 de março de 2018.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SÉRGIO PIOLI ALAN DE LIMA LOPES**

**CPF: 088.397.108-92 CPF:** 028.431.119-91

**PROMITENTE VENDEDOR PROMITENTE COMPRADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ISABEL CRISTINA FERRARI**

**ESPOSA COMPRADOR**

**CPF n.628.252.913-15**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

CPF: CPF: