



CURITIBA

916
20/10/15
(704104)



CURITIBA S.A.
Cidade Industrial de Curitiba S.A.

Contrato n.º 39 de Compra e Venda com Cláusulas Restritivas, que entre si celebram a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A** e a empresa **BERNARDO VALENTINI & CIA LTDA**.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de Direito, de um lado: **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.**, sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.493.899/0001-93, com sede nesta Capital, na Rua Barão do Rio Branco, nº 45, anteriormente denominada Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CDC, CIC - Companhia de Desenvolvimento de Curitiba, CIC - Cidade Industrial de Curitiba S.A., e Companhia de Urbanização de Curitiba - URBS, neste ato e na forma de seu Estatuto representada por sua Diretora Presidente, **CLARICE ZENDRON DIAS TANAKA**, brasileira, advogada, casada, inscrita no CPF/MF sob o nº 875.808.889-04, e por sua Diretora Administrativa e Financeira, **DANIELA ROSSET**, brasileira, advogada, divorciada, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.248.109-00, assistidas pela Supervisora Jurídica da Companhia **SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO**, inscrita na OAB/PR sob o nº 18.190, adiante denominada simplesmente **VENDEDORA** de outro; **BERNARDO VALENTINI & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.084.929/0001-70, representado por seu Sócio Administrador, **BERNARDO VALENTINI**, portador da carteira de identidade RG nº 666.419-9/SSP PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.774.369-20, com endereço comercial na Rua Jacarezinho, 183, Mercês, Curitiba PR, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**, simultaneamente referidos como **PARTES**, resolvem celebrar o **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**, em conformidade com processo administrativo sob nº **01-020.989/2015** e o Resultado da Concorrência Pública nº 003/2015, com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto

Tem o presente negócio jurídico a finalidade de estabelecer a promessa de compra e venda do imóvel descrito como: Lote C-8-1, resultante da subdivisão do lote nº C-8, da planta Chácara do Lago, situado nesta Cidade de Curitiba, sem benfeitorias, objeto da Indicação Fiscal **15.034.054.000**, registrado perante a **8ª Circunscrição de Registro Imobiliário do Comarca de Curitiba**, sob a matrícula **97.434**, localizado no lado ímpar do logradouro, a 54,30 metros de distância da esquina com a Rua Humberto Bevervanso, de forma irregular com as seguintes características e confrontações: medindo em duas linhas consecutivas de 15,00 metros e 30,00 metros respectivamente, totalizando 45,00 metros de frente para a Rua Pedro Pizzato. Pelo lado

[Handwritten signatures and initials]



CURITIBA



CURITIBA S.A.
Sociedade Anônima de Desenvolvimento Urbano

direito de quem da referida rua olha o imóvel mede 35,00 metros em 2 duas linhas consecutivas, a primeira com 4,00 metros confronta com a Rua Pedro Pizzato e a segunda com 31,00 metros e confronta com o lote de indicação fiscal 15.034.058.000. Pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel mede 14,00 metros e confronta com o lote de indicação fiscal 15.032.019.000. Na linha dos fundos mede 44,00 metros confrontando com o lote de indicação fiscal 15.032.001,00 fechando o perímetro e perfazendo a área total de **929,80 m²** (novecentos e vinte e nove vírgula oitenta)/metros quadrados.

Parágrafo Primeiro - Declara a **VENDEDORA** que o imóvel objeto do presente é de seu domínio pleno e se encontra livre e desimpedido, podendo a Escritura Definitiva ser outorgada após o pagamento integral do valor do imóvel, com a transferência do domínio ao **COMPRADOR**.

CLÁUSULA SEGUNDA - Do Preço e da Forma de Pagamento

Como preço O **COMPRADOR** pagará a **VENDEDORA** o valor de **R\$ 666,81/m²** (seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado, totalizando o valor total de **R\$ 620.000,00** (seiscentos e vinte mil reais), nas seguintes condições:

- a) Parcela de sinal, na forma de depósito caução, no valor de **R\$ 30.830,21** (trinta mil oitocentos e trinta reais e vinte e um centavos), já recebido anteriormente, na data de 28/04/2015.
- b) Restante de **R\$ 589.169,79** (quinhentos e oitenta e nove mil cento e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos) à vista, até a data de assinatura deste termo.

CLAÚSULA TERCEIRA - Das Restrições de Uso e Ocupação do Imóvel

Declara o **COMPRADOR** neste ato que tem conhecimento das restrições de uso incidentes sobre o imóvel objeto do presente tais como áreas não edificáveis de preservação permanente, faixas de domínio e servidões de passagem.

Parágrafo primeiro - Declara o **COMPRADOR** em especial que procedeu à vistoria prévia do imóvel objeto do presente e está ciente de todas as características físicas da área e de seu entorno, capazes de afetar a ocupação e uso do solo, tais como a existência de cursos e corpos d'água, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, redes de distribuição de água, rede de coleta de esgotos, gasodutos, oleodutos, linhas de comunicação de dados, visadas de transmissão de microondas, dentre outras, que direta ou indiretamente afetem a área, destacando que a listagem constante do Anexo II é meramente enunciativa.

Parágrafo segundo - Declara o **COMPRADOR** igualmente que tem conhecimento do tipo de zoneamento urbano incidente sobre o imóvel objeto deste contrato, e dos seus parâmetros de



CURITIBA



CURITIBA S.A.
Companhia de Desenvolvimento de Curitiba

ocupação, assim como tem ciência da legislação de posturas urbanas e ambiental aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - Da Responsabilidade sobre o Empreendimento a ser Executado no Imóvel Objeto do Contrato

É de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o cumprimento de todos os pré-requisitos e a obtenção de todos os pressupostos para a implantação e início da operação do empreendimento a ser executado no imóvel objeto do contrato, tais como alvarás, licenças e autorizações perante os órgãos públicos competentes, bem como o pagamento de todos os emolumentos, taxas e despesas, se for o caso.

Parágrafo primeiro - É igualmente de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** a observância das normas de segurança pública e ambiental, e das posturas municipais para edificação e desenvolvimento das atividades pretendidas, sendo causa de rescisão imediata com aplicação da multa contratual a não observância da legislação ambiental, urbanística e de saúde pública.

Parágrafo segundo - Declara o **COMPRADOR** neste ato que previamente à assinatura deste, realizou todos os estudos de viabilidade do empreendimento que pretende implantar e operar no imóvel, que está ciente de todas as restrições legais a atividade a ser desenvolvida e ao seu desenvolvimento no imóvel objeto do contrato em específico, e que assume integral e exclusivamente os ônus decorrentes de eventual impossibilidade de implantar e operar o empreendimento nos moldes previstos, desonerando a **VENDEDORA** de qualquer responsabilidade e estando ciente de que esta circunstância não constitui causa para resolver o contrato em seu benefício.

CLÁUSULA QUINTA - Da Restrição à Cessão do Imóvel

O **COMPRADOR** não poderá vender, transferir, locar ou ceder o imóvel objeto do presente contrato, no todo ou em parte, nem tampouco os direitos relativos ao presente negócio jurídico, ou mesmo promover a intenção ou a promessa de venda ou cessão, a qualquer título, sem a expressa e prévia autorização da **VENDEDORA**, sob pena de incidir em justa causa para rescisão ou vencimento antecipado do contrato.

CLÁUSULA SEXTA - Da Restrição à Oferta do Imóvel como Garantia

Enquanto não quitado integralmente o preço, o **COMPRADOR** não poderá ofertar o bem objeto do presente e nem tampouco os direitos decorrentes deste contrato como garantia, penhor ou caução de quaisquer negócios jurídicos ou ações judiciais, nem sobre ele constituir qualquer ônus reais, sob pena de ineficácia absoluta e integral responsabilidade perante terceiros

2
19/1
f



CURITIBA



CURITIBA S.A.
Sociedade por Ações

prejudicados, sem prejuízo da reparação de eventuais danos causados à **VENDEDORA**.

Parágrafo primeiro - Após a quitação do preço e a formalização do instrumento definitivo de compra e venda, deverá a **VENDEDORA** ser chamada a intervir no ato como detentora de direito de preferência na aquisição do bem, sempre que o **COMPRADOR** vier ofertar o bem objeto do presente como garantia, penhor ou caução de quaisquer negócios jurídicos ou ações judiciais.

Parágrafo segundo - Em qualquer hipótese, no caso de penhora, arrestamento, indisponibilização ou constrição judicial do bem objeto deste contrato resta o **COMPRADOR** obrigado a comunicar imediatamente os termos do presente contrato ao Juízo que a tenha ordenado e à **VENDEDORA** a ocorrência do fato, sob pena de responder pelos prejuízos que sua omissão ou demora der causa.

CLÁUSULA SÉTIMA - Da Imissão Imediata na Posse

Respeitadas as limitações estabelecidas neste instrumento, fica o **COMPRADOR** imitado imediatamente na posse do imóvel objeto do presente contrato, assumindo todos os encargos e vantagens dela decorrentes, inclusive a obrigação de pagar todos e quaisquer encargos incidentes sobre o bem, tais como impostos, taxas, multas e contribuições, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA OITAVA - Do Direito de Preferência

Fica assegurado à **VENDEDORA** durante a vigência deste contrato e a qualquer tempo após a assinatura da escritura pública de compra e venda definitiva, o direito de preferência de compra de todo ou de parte do imóvel objeto do presente contrato que vier a ser vendido pelo **COMPRADOR**, nos termos que dispõe o art. 513 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA NONA - Do Direito de Retrovenda

Fica assegurado à **VENDEDORA**, durante a vigência deste contrato e pelo prazo de 3 (três) anos a partir da assinatura da escritura pública de compra e venda definitiva, o direito de exercer a retrovenda do imóvel objeto do presente contrato mediante a restituição do preço, atualizado monetariamente pelo fator de correção monetária eleito para este contrato, nos termos dos artigos 505 e seguintes do Código Civil.

[Handwritten signatures and initials]



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

CLÁUSULA DÉCIMA - Do Direito de Exigir pagamento de Taxa de Anuência à Alienação e Transferência

Não exercendo a **VENDEDORA** o direito de recompra ou de preferência para aquisição do imóvel, e concedendo sua anuência à transferência do domínio do imóvel objeto do presente ou dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato a terceiros, terá o direito cobrar do vendedor, ora **COMPRADOR**, taxa de anuência na proporção de **2,50% (dois virgula cinquenta por cento)** sobre o maior, entre o valor declarado da transação e o valor de avaliação atribuído na época da transação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Da Rescisão

Serão motivos para rescisão do presente contrato de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, com aplicação da multa contratual, e sem prejuízo das cominações legais aplicáveis e eventual ação para reparação dos danos que sobejarem a penalidade ou para regresso:

- a) a utilização do bem de forma diversa do previsto no presente contrato;
- b) o descumprimento das cláusulas e condições contratuais;
- c) a inobservância da legislação ambiental, urbanística e de saúde pública.

Parágrafo primeiro - No caso de rescisão motivada pelo **COMPRADOR**:

- a) o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA** a título de ressarcimento pela indisponibilidade do imóvel os valores que tiver pago em função deste contrato.
- b) as benfeitorias necessárias e as úteis que não puderem ser retiradas do imóvel objeto do presente restarão incorporadas ao bem, não cabendo ao **COMPRADOR** ressarcimento ou indenização, nem direito à retenção.
- c) outras benfeitorias deverão ser retiradas pelo **COMPRADOR** no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da notificação de rescisão, sob pena de responder pelo custo de remoção e depósito ou perde-las em favor da **VENDEDORA**.

Parágrafo segundo - A rescisão do presente contrato não eximirá o **COMPRADOR** da responsabilidade exclusiva pelos eventuais passivos fiscais e ambientais incidentes sobre o do imóvel objeto do presente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Da Multa por Infração Deste Contrato

As partes estipulam o pagamento da multa na proporção de 10% (dez por cento) do valor total do contrato a ser aplicada a PARTE que der causa à resolução do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Da Opção pelo Vencimento Antecipado da Dívida

Em qualquer das hipóteses de rescisão do presente contrato poderá a **VENDEDORA** optar pelo vencimento antecipado da dívida com a aplicação da totalidade dos encargos e a pronta execução do saldo remanescente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Do Instrumento Definitivo de Compra e Venda

O instrumento definitivo de compra e venda será outorgado pela **VENDEDORA** após o pagamento integral do preço e desde que:

- a) o **COMPRADOR** tenha cumprido todas as obrigações previstas neste contrato;
- b) haja prévia comprovação de quitação das obrigações fiscais incidentes sobre o imóvel objeto do contrato;
- c) o **COMPRADOR** apresente todos os documentos e informações necessários à composição da escritura que lhe competirem.

Parágrafo primeiro - Deverão constar do instrumento definitivo de compra e venda a manutenção das cláusulas relativas aos direitos de preferência, retrovenda e cobrança de taxa de anuência atribuídos à **VENDEDORA**, bem como das obrigações do **COMPRADOR** decorrentes desses direitos.

Parágrafo segundo - O instrumento definitivo de compra e venda será outorgado pela **VENDEDORA** no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do pedido formal de outorga devidamente instruído com todos os documentos e informações necessários à composição da escritura, ressalvados os casos de impedimento por motivo de força maior, dentre os quais a pendência de processo administrativo ou judicial de retificação, desafetação, desmembramento ou subdivisão.

Parágrafo terceiro - No caso de inércia do **COMPRADOR**, poderá a **VENDEDORA** convocá-lo para formalização do instrumento definitivo de compra e venda, concedendo-lhe prazo de 60 (sessenta) dias para assinatura do documento, após prévia entrega das informações e documentos necessários a tal fim.

[Handwritten signatures and initials]



CURITIBA



CURITIBA S.A.

Parágrafo quarto - Compete ao **COMPRADOR** arcar com as despesas relativas à escrituração e registro do instrumento definitivo de compra e venda.

Parágrafo quinto - Caso à época de outorga do instrumento definitivo de compra e venda exista algum motivo impeditivo do registro do negócio jurídico, tais como a pendência de processo administrativo ou judicial de retificação, desafetação, desmembramento ou subdivisão, poderão as **PARTES** optar pela formalização de um instrumento particular de compra e venda, a ser oportunamente convertido no competente instrumento público.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Do Fator de Correção Monetária

As partes elegem como fator de correção monetária para o presente contrato e todos os seus desdobramentos a variação do **IPCA/IBGE**.

Parágrafo único - Na hipótese de extinção do índice ora eleito como fator de correção monetária será utilizado em sua substituição, a partir da data de sua extinção, o fator de correção monetária utilizado pela Prefeitura Municipal de Curitiba para atualização dos débitos tributários dos quais for sujeito ativo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Das Liberalidades

Não constituirá novação e nem implicará tácita alteração dos termos deste as concessões ou omissões no exercício de direitos em que as **PARTES** incidirem, constituindo-se tais hipóteses em meras liberalidades.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Da Irrevogabilidade e Irretratabilidade

Ressalvadas as hipóteses de rescisão e a cláusula de retrovenda, o presente contrato tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, não competindo direito de arrependimento a qualquer das **PARTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Do Foro

Elege-se o foro da Comarca de Curitiba, onde se situa o imóvel, para dirimir as questões oriundas do presente contrato, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as **PARTES** o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.



CURITIBA



CURITIBA S.A.

BRASIL - CURITIBA

Curitiba, 18 de Maio de 2015.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.

CLARICE ZENDRON DIAS TANAKA

Diretora Presidente da CURITIBA S.A.

DANIELA ROSSET

Diretora Administrativa e Financeira da CURITIBA S.A.

SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO

Supervisora Jurídica da CURITIBA S.A.

BERNARDO VALENTINI & CIA LTDA

BERNARDO VALENTINI

Sócio Administrador

Testemunhas:

1ª Davidson José Moulepes
CPF/MF: 041.940.899.94

Davidson José Moulepes
Gerência Financeira, Adm. e de Pessoal
Matrícula 81.599
CURITIBA S.A.

2ª

Marcus Vinicius Dos Santos
CPF/MF: 504.270.249.87

Marcus Vinicius Dos Santos
Assistente Técnico Financeiro
Matrícula 80.964
CURITIBA S.A.

