



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Contrato n.º 60 de Compra e Venda com Cláusulas Restritivas, que entre si celebram a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A** e a empresa **KXF ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de Direito, de um lado: **KXF ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.749.205/0001-89, situada à Avenida República Argentina, n.º 2275 - Conj. 903, Portão, Curitiba/PR, CEP : 80.610-260, representada por seu Sócio Administrador, **LUIZ AUGUSTO KNIPHOFF**, portador da carteira de identidade RG n.º 9000894676 /SSP RS, inscrito no CPF/MF sob o n.º 132.003.560-49, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**; e de outro, **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.**, sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 76.493.899/0001-93, com sede nesta Capital, na Rua Barão do Rio Branco, n.º 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 seu Diretor Presidente **WALTER BRUNO CUNHA DA ROCHA**, CPF/MF n.º 839.068.789-53, e por seu Diretor Administrativo e Financeiro, **MATEUS MARANHÃO RAMOS**, inscrito no CPF/MF n.º 029.446.649-56, assistidas pela Supervisora Jurídica da Companhia **SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO**, inscrita na OAB/PR sob o n.º 18.190, adiante denominada simplesmente **VENDEDORA**, simultaneamente referidos como PARTES, resolvem celebrar o **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**, em conformidade com processo administrativo sob n.º **01-093.564/2018** e o Resultado da **Concorrência Pública n.º 003/2018**, 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 1 : Compra e venda do imóvel descrito como: Parte do Lote de terreno n.º 09-A registrado perante a 8ª Circunscrição de Registro Imobiliário da Comarca de Curitiba, sob a matrícula 186.720, de parte da Indicação Fiscal 87.347.059.000, resultante da subdivisão do lote 09, situado no bairro Cidade Industrial, nesta Cidade de Curitiba, localizada a 266,64 metros de distância da esquina com a Rua Cyro Correia Pereira (W 420), de forma irregular, medindo 17,77 metros, de frente para a Rua Emilio Romani (W 415); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 389,74 metros e confronta com o lote de IF 87.47.059.000 (parte); pelo lado esquerdo mede 388,24 metros em 3 segmentos: 315,87 metros que confronta com os lotes de IF's n.º 87.347.039.000, 87.347.038.000, 87.347.037.000 e 87.347.042.000; 15,37 metros que confronta com os lote de IF n.º 87.347.042.000 e



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

57,00 metros que confronta com o lote de IF nº 87.347.041.000 e na linha dos fundos, onde mede 25,41 metros, confronta com o lote de IF nº 87.347.059.000 (parte); fechando o perímetro e perfazendo a área total de 4.633,39 metros quadrados, sem benfeitorias.

Parágrafo Primeiro - Declara a VENDEDORA que o imóvel objeto do presente é de seu domínio pleno e se encontra livre e desimpedido.

Parágrafo Segundo - A Escritura Definitiva será somente outorgada após o pagamento integral do valor do imóvel, com a transferência do domínio ao outorgante.

CLÁUSULA SEGUNDA - Do Preço e da Forma de Pagamento

Como preço O COMPRADOR pagará a VENDEDORA o valor total de R\$ 1.458.212,58 (UM MILHÃO QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL DUZENTOS E DOZE REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS), nas seguintes condições:

a) Parcela de entrada no valor de R\$ 72.910,63 (SETENTA E DOIS MIL NOVECENTOS E DEZ REAIS E SESENTA E TRÊS CENTAVOS), já recebidos anteriormente, em 15/10/2018.

b) Saldo restante de R\$ 1.385.301,95 (UM MILHÃO TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL TREZENTOS E UM REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS), pagos à vista, na assinatura deste contrato.

Parágrafo Único - O COMPRADOR compromete-se a liquidar o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI Curitiba, conforme guia de n.º 41728.

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



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

1108
R

CLAUSULA 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 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 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.

CLAUSULA QUINTA - Da Responsabilidade pela Conservação do Imóvel

Durante a vigência do presente contrato e sob pena de rescisão, deverá o **COMPRADOR** manter o bem objeto do contrato em perfeito estado de integridade, segurança, uso e gozo.

Parágrafo primeiro - A deterioração do bem objeto do contrato, qualquer que seja o seu motivo, não será causa para eximir o **COMPRADOR** da conclusão do negócio jurídico e nem do pagamento integral do preço.

Parágrafo segundo - Poderá a **VENDEDORA** durante a vigência deste contrato exigir que o **COMPRADOR** tome as providências necessárias para garantir a o perfeito estado de integridade, segurança, uso e gozo do imóvel objeto do presente.

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

M
M
M
M



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

fl. 109
2

Parágrafo primeiro - Após a quitação do preço e a formalização do instrumento definitivo de compra e venda, a presente cláusula perde sua eficácia.

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, até a quitação integral deste contrato.

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 - 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



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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 NONA - 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 - 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 - 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 Segundo - 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.

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

Parágrafo Quarto - 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



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PARTES optar pela formalização de um instrumento particular de compra e venda, a ser oportunamente convertido no competente instrumento público.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - 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 DÉCIMA TERCEIRA - 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 DÉCIMA QUARTA - 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.

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



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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 3,00% (três por cento) sobre o maior, entre o valor declarado da transação e o valor de avaliação atribuído na época da transação.

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, o presente contrato tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, não competindo direito de arrependimento a qualquer das **PARTES**.

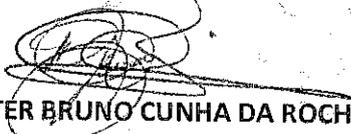
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Do Foro

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.

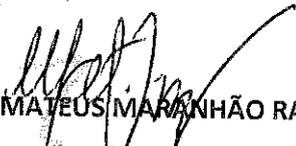
E, por estarem justas e contratadas, assinam as **PARTES** o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Curitiba, 12 de Novembro de 2018.

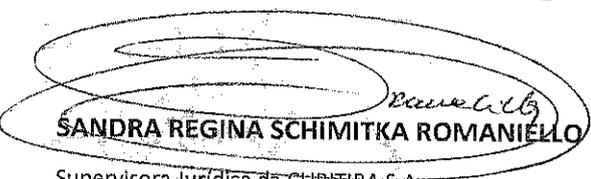
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.


WALTER BRUNO CUNHA DA ROCHA

Diretor Presidente da CURITIBA S.A.


MATEUS MARANHÃO RAMOS

Diretor Administrativo e Financeiro da CURITIBA S.A.


SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO

Supervisora Jurídica da CURITIBA S.A.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Rua Barão do Rio Branco, 45 - Centro - 80010-180 Curitiba PR - Fone: (41) 3221.8600 Fax: (41) 3221.8611 - www.curitiba.pr.gov.br



CURITIBA

fls 13



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Serviço Distrital do Pinheirinho

KXF ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Serviço Distrital do Pinheirinho

LUIZ AUGUSTO KNIPHOFF

CPF : 132.003.560-49

Testemunhas:

1ª Davidson José de Moraes Lopes

CPF/ME: 041.910.644-09

Gerência Financeira, Adm. e de Pessoal
Matrícula 81.508

CURITIBA S.A.

SERVIÇO DISTRITAL DO PINHEIRINHO

Rua Mário Gomes Cezar, 194 - CEP: 81150-313 - Curitiba-PR - Fone: (41) 3569-1111
Nara Darliane Dors - Notária e Registradora

2ª _____

CPF/ME: 501.298.169-87



Marcus Vinicius Dos Santos
Assistente Técnico Financeiro
Matrícula 20.974
CURITIBA S.A.

Selo G8oAZ.Rn7wq.q7qr7, Controle: ewDh7.Da29j
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de LUIZ AUGUSTO KNIPHOFF (por duas vezes), *0238*. Dou fé.

Curitiba-Paraná, 14 de novembro de 2018.
Em Teste da Verdade



Nayara Elisa de Moraes Aguiar - Escrevente