



CURITIBA



CURITIBA S.A.

**TERMO DE COMODATO QUE  
ENTRE SI CELEBRAM COMPANHIA  
DE DESENVOLVIMENTO DE  
CURITIBA - CURITIBA S.A.,  
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E  
AMIGOS DO BAIRRO JARDIM  
GABINETO E O ESPORTE CLUBE  
FORTALEZA**

**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.**, sociedade de economia mista 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 CIC - Cidade Industrial de Curitiba S.A., CIC - Companhia de Desenvolvimento de Curitiba, Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CDC 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**, portador do RG n.º 3.978.922-1/PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 839.068.789-53, e por seu Diretor Administrativo e Financeiro, **FERNANDO LAPORTE STEPHANES**, RG 6.090.000-0/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 052.624.189-61, assistidos pela Supervisora Jurídica, **SANDRA REGINA S. ROMANIELLO**, inscrita na OAB-PR sob nº 18.190, adiante denominada simplesmente **COMODANTE**, e de outra parte a **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO JARDIM GABINETO**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.141.545/0001-78, com sede na Rua Padre José Lopacinski, nº 1110, Bairro CIC, Curitiba-PR, neste ato representada por sua Presidente **MARIA LUCIA PREVIATO**, 3.625.965-5/PR, inscrita no CPF sob nº 541.525.269-04 e o **ESPORTE CLUBE FORTALEZA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.534.065/0001-50, com sede na Rua Adari Fernando Visinoni, nº 390, Bairro CIC, Curitiba-PR, neste ato representado por seu Presidente **CARLOS ALBERTO DALABARBA**, portador da Cédula de Identidade, Rg nº 5.215.534-7, inscrito no CPF sob nº 962.653.539-34, doravante denominados simplesmente **COMODATÁRIOS**, considerando o disposto no processo administrativo nº 01-135961/2019, resolvem celebrar o presente contrato de **COMODATO**, em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto**

O presente contrato de comodato, de natureza civil e gratuita, fundado nos arts. 579 e segs. do Código Civil, tem por objeto imóvel situado na Rua Adari Fernando Visinoni, nº 390, Indicação Fiscal nº 29.102.041.000, remanescente da desapropriação amigável celebrada através da Escritura Pública de Desapropriação Amigável lavrada às fls. 132, do Livro 9-N, do Cartório Distrital de Santa Quitéria, de propriedade da **COMODANTE** nas condições indicadas na



CURITIBA



CURITIBA S.A.

cláusula quarta, cedida aos **COMODATÁRIOS**, por empréstimo, para a finalidade específica de promover atividades esportivas e sociais voltadas a comunidade local, sendo na proporção de parte correspondente a 1.315,10 m<sup>2</sup> ao Esporte Clube Fortaleza e 1.162,80 m<sup>2</sup> para a Associação de Moradores e Amigos do Bairro Jardim Gabinete e, de forma compartilhada, a utilização da denominada área "C", com 5.369,50 m<sup>2</sup>, nos termos do croqui anexo, parte integrante do presente instrumento, e nas condições estabelecidas no termo de compromisso que também é parte integrante do presente contrato.

#### **Parágrafo Único:**

As partes desde já assumem o formal compromisso de atendimento de todas as condições ajustadas e que integram o Termo de Compromisso anexo, que tem por finalidade a definição das regras quanto a utilização da área compartilhada, denominada área "C" com 5.369,50 m<sup>2</sup>, que em caso de inobservância constitui descumprimento do presente contrato, podendo ensejar as penalidades aqui estabelecidas.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - Do Prazo**

O presente comodato vigorará pelo prazo de 12 (**doze**) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, renovado, alterado por interesse das partes, mediante a formalização do respectivo instrumento, ou rescindido pelo decurso de prazo, pelo interesse de qualquer das partes ou pelo descumprimento das cláusulas e condições aqui pactuadas, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das medidas cabíveis.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - Da Extinção Antecipada do Comodato**

O presente poderá ser extinto antecipadamente, a qualquer tempo, por qualquer das partes, caso em que a parte interessada notificará expressamente a outra de sua intenção, **com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias**.

#### **CLÁUSULA QUARTA – Das Garantias**

Declaram expressamente os **COMODATÁRIOS** ter conhecimento dos passivos financeiros e judiciais que recaem sobre a **COMODANTE** e que podem ensejar a constrição do bem imóvel cedido, e dos potenciais efeitos que qualquer eventual gravame possa causar sobre o presente negócio jurídico e os fatos e relações dele decorrentes.

#### **CLÁUSULA QUINTA - Das Condições Gerais**

I - Fica cedida aos **COMODATÁRIOS** a posse, o uso e o gozo da área objeto de comodato, podendo nela instalar o que se fizer necessário para assegurar estritamente a finalidade aqui prevista;



CURITIBA



CURITIBA S.A.

II - Os **COMODATÁRIOS** se obrigam a conservar a área objeto do presente comodato, como se sua fosse, assumindo o dever de zelo e segurança, inclusive quanto a atos turbativos de terceiros, cujo uso destinará para o fim expressamente previsto acima;

III - Os **COMODATÁRIOS** se responsabilizam pelo pagamento dos encargos tributários que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel ou suas benfeitorias, na proporção das metragens cedida a cada um, tais como taxas, contribuições de melhorias, impostos (notadamente o IPTU), e outros de qualquer natureza, ainda que lançados em nome da **COMODANTE**, eximindo-a, desde logo, de quaisquer responsabilidades;

IV - Findo o prazo do comodato e não havendo prorrogação e/ou renovação de seus termos, deverão os **COMODATÁRIOS** devolver o imóvel nas mesmas condições em que o receberam;

V - Fica terminantemente vedado aos **COMODATÁRIOS** a cessão, locação, sublocação do imóvel ora cedido, no todo ou em parte, devendo sua destinação atender única e exclusivamente as finalidades estipuladas neste instrumento.

#### **CLAÚSULA SEXTA - Da Responsabilidade sobre a Atividade Desenvolvida no Imóvel**

São de responsabilidade dos **COMODATÁRIOS** o cumprimento de todos os requisitos para a efetivação da atividade a ser realizada no imóvel objeto de comodato, bem como são de responsabilidade exclusiva dos mesmos 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 a não observância da legislação ambiental, urbanística e de saúde pública.

#### **CLAÚSULA SÉTIMA - Das Benfeitorias**

Qualquer benfeitoria ou construção que seja necessária ao imóvel objeto deste, deverá, previamente, ser submetida à autorização expressa da **COMODANTE**.

§ 1º. As benfeitorias autorizadas, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, renunciando os **COMODATÁRIOS**, desde já, a qualquer direito de retenção ou indenização sobre as mesmas, eis que é da essência desse negócio jurídico e condição *sine quae non* para sua realização tal renúncia.

§ 2º. Caso venha a ser realizada a benfeitoria sem a autorização prévia da **COMODANTE**, competirá a esta aceitá-las ou não e aos **COMODATÁRIOS** proceder à retirada imediata e às suas expensas próprias das benfeitorias não aceitas.

#### **CLAÚSULA OITAVA - DAS CAUSAS DE RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:



CURITIBA



CURITIBA S.A.

- I - descumprimento das cláusulas e condições aqui pactuadas, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das ações e direitos decorrentes;
- II - pelo mútuo acordo das partes;
- III - pelo decurso do seu prazo de vigência;
- IV - a qualquer tempo, após ter transcorrido o seu prazo de vigência original, mediante prévia notificação pela parte interessada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias;

**CLÁUSULA NONA - 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 o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Curitiba, 12 de Janeiro de 2022.

  
**WALTER B. CUNHA DA ROCHA**

**Diretor Presidente**

  
**FERNANDO LAPORTE STEPHANES**

**Diretor Administrativo Financeiro**

  
**SANDRA R. S. ROMANIELLO**

**Supervisora Jurídica Curitiba S/A**

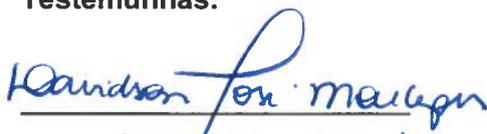
  
**MARIA LUCIA PREVIATO**

**Presidente da Associação de Moradores e Amigos do Bairro Jardim Gabinete**

  
**CARLOS ALBERTO DALABARBA**

**Presidente do Esporte Clube Fortaleza**

**Testemunhas:**



Nome **DAVIDSON JOSÉ MOULEPES**

CPF **047.940.699-94**

Nome

CPF

**Davidson José Moulepes**  
Gerência Financeira, Adm. e de Pessoa  
Matrícula 81.599

COMPANHIA DE SERVIÇOS DE CURITIBA - CURITIBA S.A.

Rua Barão do Rio Branco, 45 - Centro - 80010-180 Curitiba PR - Fone: (41) 3221.8800 - www.curitibasa.com.br





## TERMO DE COMPROMISSO E OUTRAS AVENÇAS

**ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO JARDIM GABINETE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n. 79.141.545/0001-78, com sede na rua Padre José Lopacinski, 1110, CIC, Curitiba – PR, representada por sua Presidente *MARIA LUCIA PREVIATO*, portadora da CI/RG n. 3.625.965-5/PR adiante simplesmente **ASSOC. JDM. GABINETO e ESPORTE CLUBE FORTALEZA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF n. 22.534.065/0001-50, com sede na rua Adari Fernando Visinoni, n. 390, CIC, Curitiba – PR, representado por seu Presidente *CARLOS ALBERTO DALABARBA*, portador da CI/RG n. 5.215.534-7/PR, adiante simplesmente **FORTALEZA**, em comum acordo e sem vício de consentimento, vem, perante a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA**, adiante simplesmente **CURITIBA SA**,

**CONSIDERANDO** que o imóvel situado na Rua Adari Fernando Visinoni, n. 390, CIC, Curitiba – PR, de Indicação Fiscal n. 29.102.041.000 é de propriedade da **CURITIBA SA**;

**CONSIDERANDO** que os proponentes desenvolvem no imóvel programas e atividades assistenciais, filantrópicas e desportivas voltadas à comunidade local, com autorização da **CURITIBA S/A**;

**CONSIDERANDO** o propósito de atender a notificação extrajudicial encaminhada aos proponentes pela **CURITIBA SA**;

**CONSIDERANDO** a intenção da **ASSOC. JDM. GABINETO** em continuar com suas atividades filantrópicas e assistenciais no imóvel em destaque;

**CONSIDERANDO** o anseio do **FORTALEZA** em manter suas atividades desportivas no imóvel em questão;

**PROPOR** a formalização de instrumento de COMODATO COMPARTILHADO, entre as Entidades supra destacadas e a **CURITIBA SA**, do imóvel situado na Rua Adari Fernando Visinoni, n. 390, Indicação Fiscal n. 29.102.041.000, em conformidade com os termos e condições aqui ajustadas:

### 1 - DO USO COMPARTILHADO

**Cláusula Primeira:** Por consenso entre as partes, caberá de forma exclusiva à **ASSOC. JDM. GABINETO** a área “A” do croqui anexo, correspondente a 1.162,80 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Único:** O espaço denominado “parquinho” pertencente à área “A” do croqui anexo poderá ser utilizado de forma irrestrita pelo **FORTALEZA** sempre que o mesmo estiver utilizando a área “C” (campo e vestiários).

**Cláusula Segunda:** Por consenso entre as partes, caberá de forma exclusiva ao **FORTALEZA** a área “B” do croqui anexo, correspondente a 1.315,10 m<sup>2</sup>.

**Cláusula Terceira:** Por consenso entre as partes, caberá de forma compartilhada a área "C" do croqui anexo (o campo e os vestiários), correspondente a 5.369,50 m<sup>2</sup>, da seguinte forma:

**Parágrafo Primeiro:** A ASSOC. JDM. GABINETO utilizará a área "C" do croqui anexo (o campo e os vestiários) às segundas-feiras, às terças-feiras e às quintas-feiras para o desenvolvimento de suas atividades assistenciais e sociais, assim como aos sábados, **rigorosamente até as 12h (doze horas)**, para a utilização das equipes "quarentinhas", "cinquentinhas" e "sessentinhas" vinculadas à ASSOC. JDM. GABINETO.

**Parágrafo Segundo:** O FORTALEZA utilizará de forma exclusiva a área "C" do croqui anexo (o campo e os vestiários) às quartas-feiras e às sextas-feiras, aos sábados à partir das 12h30min (doze horas e trinta minutos) e aos domingos.

**Parágrafo Terceiro:** Em não havendo a utilização das áreas nos dias e horários estabelecidos nos parágrafos anteriores por qualquer das partes, poderá a consenso das mesmas e mediante prévio ajuste, ser alterada a utilização para os mesmos fins.

## **2 - DA RESPONSABILIDADE SOBRE O IMÓVEL**

**Cláusula Quarta:** Será de inteira responsabilidade de cada proponente a manutenção, guarda e zelo da área utilizada com exclusividade.

**Cláusula Quinta:** A manutenção, guarda e zelo da área "C" que compreende o campo e os vestiários, será de responsabilidade de ambos os proponentes.

**Parágrafo Primeiro:** O modo de rateio das despesas e forma de manutenção da área "C" deverão ser especificados em documento próprio após formalizado o instrumento de COMODATO COMPARTILHADO, entre os proponentes supra destacadas e a CURITIBA SA.

**Parágrafo Segundo:** Eventuais adequações do campo e/ou vestiários solicitadas à ASSOC. JDM. GABINETO para as competições em que participar suas equipes, serão de inteira responsabilidade da mesma, inclusive quanto às despesas decorrentes das adequações.

**Parágrafo Terceiro:** Eventuais adequações do campo e/ou vestiários solicitadas ao FORTALEZA para a disputa dos campeonatos em que participar, serão de inteira responsabilidade do mesmo, inclusive quanto às despesas decorrentes das adequações.

**Cláusula Sexta:** Os proponentes se comprometem a semestralmente encaminhar à CURITIBA SA demonstrativo de pagamento de todas as taxas (água, luz, taxa de lixo) e impostos (iptu) incidentes sobre o imóvel, assim como prestação de contas/balancetes (custos, despesas e receitas) referente às suas atividades.

### 3 - DO PRAZO E DA RESCISÃO

**Cláusula Sétima:** O presente TERMO vigorará pelo prazo de vigência do instrumento de COMODATO a ser celebrado com a **CURITIBA S/A**.

**Cláusula Oitava:** O presente TERMO poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

**Parágrafo Primeiro:** Pelo decurso do prazo de vigência ou em decorrência da rescisão antecipada do COMODADO a ser celebrado com a **CURITIBA S/A**.

**Parágrafo Segundo:** Pelo descumprimento das cláusulas e condições aqui pactuadas, sem prejuízo das ações e direitos decorrentes.

**Parágrafo Terceiro:** Pelo mútuo acordo das partes.

### 4 - DO FORO

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

E, por estarem justas e acordadas, assim o presente termo e o croqui anexo, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Curitiba, 12 de janeiro de 2022.

<b>ASSOC. DE MOR. E AMIGOS DO BAIRRO</b> <b>JDM GABINETO</b> CNPJ/MF n. 79.141.545/0001-78 <i>MARIA LUCIA PREVIATO - Presidente</i>	<b>ESPORTE CLUBE FORTALEZA</b> CNPJ/MF n. 22.534.065/0001-50 <i>CARLOS ALBERTO DALABARBA - Presidente</i>
--	---

*MARIA LUCIA PREVIATO*

*CARLOS ALBERTO DALABARBA*

Testemunhas: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*