

Contrato n.º 42 de Compra e Venda com Cláusulas Restritivas, que entre si celebram a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A** e a empresa **LGSR - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS 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; **LGSR - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.720.899/0001-42, representado por seu Sócio Administrador, **LINCOLN DORIVAL GASPARI** portador da carteira de identidade RG nº 1.305.131-3/SSP PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 354.085.299-91, com endereço na Rua Del. Edward Resende Pimenta, 161, Santo Inácio, 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 **01-105.700/2015** e o Resultado da Concorrência Pública n.º 008/2015, 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 registrado perante a 8ª Circunscrição de Registro Imobiliário da Comarca de Curitiba, sob a matrícula 171.185, de Indicação Fiscal 17.023.015.000, resultante da desafetação de trecho da área da Rua Delegado Dr. Edward Resende Pimenta (N.809.A), situado no bairro Santo Inácio, nesta Cidade de Curitiba, localizada a 112,85 metros de distância da esquina com a Travessa Cidade de Cusco (N.834.E), de forma irregular, medindo em 4 segmentos de 8,60 metros, 5,12 metros, 3,80 metros e 3,27 metros, de frente para a Rua Delegado Dr. Edward Resende Pimenta (N.809.A); pelo lado direito, de quem da referida rua olha o imóvel, mede 25,80 metros e confronta com o lote de IF nº 15.092.013.000; pelo lado esquerdo mede 28,25 metros e confronta com o lote de IF nº 17.023.013.000 e na linha dos fundos, onde mede 18,65 metros, confronta com o lote de IF nº 15.106.002.000; fechando o

perímetro e perfazendo a área total de 496,70 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, 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\$ 950,56/m² (novecentos e cinquenta reais e cinquenta e seis centavos) por metro quadrado**, totalizando o valor total de **R\$ 472.143,15 (quatrocentos e setenta e dois mil cento e quarenta e três reais e quinze centavos)**, nas seguintes condições:

- a) Parcela de sinal, na forma de depósito caução, no valor de **R\$ 23.607,16 (vinte e três mil seiscentos e sete reais e dezesseis centavos)**, já recebido anteriormente, na data de 13/10/2015.
- b) Parcela de sinal, na forma de depósito, no valor de **R\$ 70.821,47 (setenta mil oitocentos e vinte e um reais e quarenta e sete centavos)**, na data de assinatura deste termo.
- c) Restante de **R\$ 377.714,52 (trezentos e setenta e sete mil setecentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 32.508,54 (trinta e dois mil quinhentos e oito reais e cinquenta e quatro centavos)**, reajustáveis anualmente pelo fator de correção monetária eleito para este contrato, vencíveis no dia **10 (dez)** de cada mês, vencendo a primeira em **10/12/2015** e a última em **10/11/2016**.

Parágrafo Único - O financiamento da parte do preço a ser parcelada será efetuado diretamente perante a **CURITIBA S.A.**, e as prestações correspondentes serão calculadas pelo sistema PRICE, a uma taxa nominal de 0,5% a.m. (zero vírgula cinco por cento ao mês), sobre o valor do saldo remanescente, expressas em Reais (R\$).

CLÁUSULA TERCEIRA - Da Hipótese de Impontualidade dos Pagamentos

Havendo impontualidade no pagamento das parcelas do preço, será aplicada a multa de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária pelo fator de correção monetária eleito para este contrato.

Parágrafo único - A inadimplência simultânea de 3 (três) parcelas, sucessivas ou não, causará o vencimento antecipado da dívida, podendo a **VENDEDORA** optar pela execução de todo o saldo remanescente acrescido dos encargos moratórios ou pela rescisão do contrato.

CLÁUSULA QUARTA - Da Destinação do Imóvel

Como **condição determinante para realização do contrato e assinatura do instrumento definitivo de compra e venda**, o **COMPRADOR** se obriga a destinar o imóvel objeto do presente à implantação definida no "Quadro Resumo do Empreendimento a ser Implantado no Imóvel Objeto do Contrato" do Anexo II deste instrumento.

Parágrafo primeiro - A **VENDEDORA** poderá fiscalizar as obras em qualquer fase de sua execução.

Parágrafo segundo - O atraso injustificado na a implantação e início da operação do empreendimento referido no caput será justa causa para rescisão do contrato ou vencimento antecipado da dívida, a critério da **VENDEDORA**.

Parágrafo terceiro - Toda e qualquer alteração nas características do empreendimento a ser implantado e operado no imóvel objeto do presente contrato durante a fase de implantação deverá ser antecipadamente comunicada e aprovada pela **VENDEDORA**.

Parágrafo quarto - A **VENDEDORA** não está obrigada a aceitar eventuais alterações propostas para o empreendimento a ser implantado e operado no imóvel objeto do presente contrato, especialmente se tal proposição implicar em alteração da natureza do empreendimento.

Parágrafo quinto - Qualquer alteração na natureza do empreendimento a ser implantado e operado no imóvel durante a vigência deste contrato, mesmo que posterior a fase de implantação, deverá ser previamente comunicada e aprovada pela **VENDEDORA**, sob pena de não rescisão e não efetivação da compra e venda definitiva.

Parágrafo sexto - Obriga-se ainda o **COMPRADOR**, a:

- a) respeitar integralmente as posturas e normas existentes ou que venham a ser estabelecidas pela **CURITIBA S/A** ou suas sucessoras, PMC, IAP e outras entidades, isentando de responsabilidade a **VENDEDORA** pelo seu eventual descumprimento;
- b) não construir sobre as faixas de domínio e nas áreas não edificáveis;
- c) construir cerca em todo perímetro do terreno no prazo previsto no Anexo II deste Contrato.

CLAUSULA QUINTA - 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.

CLAÚSULA SEXTA - 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 SÉTIMA - 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.

CLÁUSULA OITAVA - 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 NONA - 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**.

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 DÉCIMA - 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 DÉCIMA PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - 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 TERCEIRA - 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 **2,75% (dois virgula setenta e cinco por cento)** sobre o maior, entre o valor declarado da transação e o valor de avaliação atribuído na época da transação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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 QUINTA - 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 SEXTA - 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 SÉTIMA - 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 anuidade 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.

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 OITAVA - 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 NONA - 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 VIGÈSIMA - 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA - 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, 10 de Novembro 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.

LGSR - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA

LINCOLN DORIVAL GASPARIN

Sócio Administrador

Testemunhas:

1ª _____

CPF/MF:

2ª _____

CPF/MF:

ANEXO I do Contrato - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

Croqui de localização da Área

