



CURITIBA

15/12/2017



CURITIBA S.A.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Contrato n.º 49 de Compra e Venda com Cláusulas Restritivas, que entre si celebram a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A** e **ANA CRISTINA DE SOUZA PEDROSA**.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de Direito, de um lado: **ANA CRISTINA DE SOUZA PEDROSA**, portador da carteira de identidade RG nº 2.082.676, inscrito no CPF/CNPJ sob o nº 428.427.199-72, residente e domiciliado à Rua Newton Amarante, n.º 105 - Santa Felicidade, Cidade de Curitiba/PR, CEP 82.015-720 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 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**; simultaneamente referidos como PARTES, resolvem celebrar o **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL**, em conformidade com processo administrativo sob nº **01-097.557/2016** e o Resultado da **Concorrência Pública n.º 009/2016**, 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 A registrado perante a **8ª Circunscrição** de Registro Imobiliário da Comarca de Curitiba, sob a **matrícula 186.148**, de Indicação Fiscal **39.032.130.000**, oriundo da subdivisão da Rua Newton Amarante, da Planta Jardim Dall'Armi, situado no Bairro Santa Felicidade, nesta Cidade de Curitiba, de forma irregular, medindo 20,84 metros de frente para a Rua Newton Amarante (N818C) em linha curva; pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel mede em quatro linhas de 16,19 metros, 16,00 metros, 4,00 metros e 28,00 metros, confrontando com os sub-lotes nºs 14 e 13; pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, mede em cinco linhas de 21,42 metros, 1,82 metros, 6,96 metros, 3,23 metros e 9,23 metros, confrontando com o lote nº 06; na linha dos fundos onde mede 26,00 metros, confronta com o sub-lote nº 10; fechando o perímetro e perfazendo a área total de **911,28 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

[Handwritten signatures and initials]



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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 de **R\$ 735,23/m² (setecentos e trinta e cinco reais e vinte e três centavos por metro quadrado)**, totalizando o valor total de **R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**, nas seguintes condições:

- a) Parcela de entrada no valor de **R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais)**, paga à vista, no ato de assinatura deste.
- b) **59 (cinquenta e nove)** parcelas iguais e sucessivas de **R\$ 6.570,66 (seis mil quinhentos e setenta reais e sessenta e seis centavos)**, reajustáveis anualmente pelo fator de correção monetária eleito para este contrato, vencíveis no dia 15 (**quinze**) de cada mês, vencendo a primeira em 15/01/2017 e a última em 15/11/2022.

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.

CLAÚSULA QUARTA - 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

Handwritten signatures and initials in blue ink.



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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 QUINTA - 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.

CLÁUSULA SEXTA - 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 SÉTIMA - 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



CURITIBA



CURITIBA S.A.

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, 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 OITAVA - 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 NONA - 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.

Handwritten signatures and initials



CURITIBA



CURITIBA S.A.

CONSTITUÍDA EM 1980 - CNPJ Nº 00.000.000/0001-00

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 - 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 PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - 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.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CURITIBA



CURITIBA S.A.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 QUARTA - 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 QUINTA - 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 SEXTA - 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, 08 de Dezembro de 2016.



CURITIBA



CURITIBA S.A.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.

CLARICE ZENDRON DIAS TANAKA

Diretora Presidente da CURITIBA S.A.

DANIELA ROSSÉT

Diretora Administrativa e Financeira da CURITIBA S.A.

SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO

Supervisora Jurídica da CURITIBA S.A.

PELO COMPRADOR

ANA CRISTINA DE SOUZA PEDROSA

CPF : 428.427.199-72

Testemunhas:

1ª Davidson José Moulapes

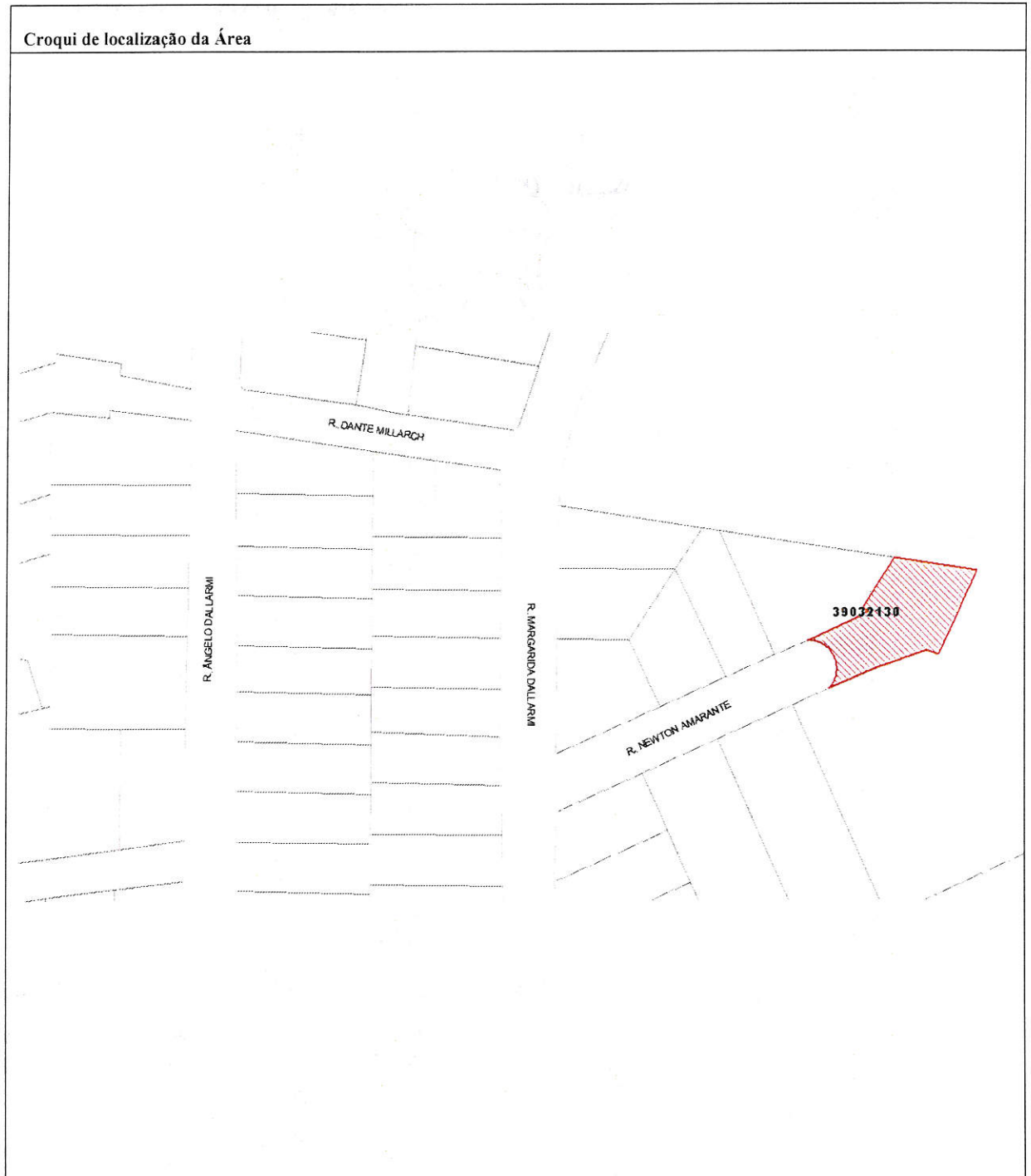
CPF/MF: 041.940.699-94

Davidson José Moulapes
Gerência Financeira, Adm. e de Pessoal
Matrícula B1 800
CURITIBA S.A.

2ª Carla / [illegible]

CPF/MF: 357.456.089-91

ANEXO I do Contrato - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.



Handwritten signatures and initials: "Asp.", "B", "10/1", and "L/R".