



CURITIBA

CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

Contrato n.º 82 de Compra e Venda com Cláusulas Restritivas, que entre si celebram a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S/A** e **LAÉRCIO CRUZ DA FONSECA**.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de Direito, de um lado: **LAÉRCIO CRUZ DA FONSECA**, inscrito no CPF/MF sob o n.º 491.771.849-04, portador da carteira de identidade RG nº 3.605.934-6 SESP/PR, residente à Rua D Orione, n.º 1166 - CEP: 80.310-250, Curitiba/PR, 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 seu Diretor Presidente, **MARCELO LINHARES STEPAHENS**, inscrito no CPF/MF nº 864.106.959-34 e Diretor Administrativo e Financeiro **FERNANDO LAPORTE STEPHANES**, inscrito no CPF/MF nº 052.624.189-61, assistidos pela Supervisora Jurídica **SANDRA REGINA S ROMANIELLO**, inscrita na OAB/PR sob o nº 18.190, adiante denominada simplesmente **VENDEDORA**; simultaneamente referidos como PARTES, resolvem celebrar o **CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULAS RESTRITIVAS**, em conformidade com processo administrativo sob nº 01-076.527/2022 - **Dispensa de Licitação n.º 009/2022**, 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** : Parte de dois lotes maiores situados no bairro Cidade Industrial, nesta cidade de Curitiba, objetos de parte das matrículas 22.135 e 22.136 ambas da 8ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba, localizado nos fundos dos lotes de Indicação Fiscal 89.160.086.000 e 89.160.088.000 que fazem frente para a Rua Maria de Souza Coelho; lote esse com área total aproximada de 2.699,40 metros quadrados; parte das Indicações Fiscais 89.160.039.000 e 89.160.040.000.

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 de **R\$ 2.699,40/m² (dois mil seiscentos e noventa e nove reais e quarenta centavos)**, totalizando o valor total de **R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais)**, nas seguintes condições:



CURITIBA

CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

a) Parcela de entrada no valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, paga à vista, no ato de assinatura deste.

b) **03 (TRÊS)** parcelas iguais e sucessivas de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, reajustáveis anualmente pelo fator de correção monetária eleito para este contrato, vencendo a primeira em 12/06/2022 e a última em 12/08/2022.

CLÁUSULA TERCEIRA - Da Hipótese de Impontualidade dos Pagamentos

Havendo impontualidade no pagamento das parcelas do preço, será aplicada a multa de 2% (dois 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 - 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.

CLÁUSULA 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



CURITIBA



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 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



CURITIBA

CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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.
- 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



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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.
- d) o imóvel esteja regularizado.

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 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 - Da Restrição à Cessão do Imóvel

O **COMPRADOR** não poderá vender, transferir, locar ou ceder o imóvel objeto do presente contrato,



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

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 QUINTA - 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 SEXTA - 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 SÉTIMA - 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 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 OITAVA - 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 NONA - Da Irrevogabilidade e Irretratibilidade

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Da Guia de ITBI

O **COMPRADOR** se compromete a pagar as guias de ITBI de número 20225/2022 e 20226/2022, referente ao imóvel objeto deste contrato de compra e venda, conforme Lei Complementar n.º 108 de 20/12/2017 e Portaria 9 de 26/03/2018 da Secretaria Municipal de Finanças.

**CURITIBA****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, 12 de MAIO de 2022.

Pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.**MARCELO LINHARES FREHSE**

Diretor Presidente da CURITIBA S.A.

FERNANDO LAPORTE STEPHANES

Diretor Administrativo e Financeiro da CURITIBA S.A.

SANDRA REGINA SCHIMITKA ROMANIELLO

Supervisora Jurídica da CURITIBA S.A.

LAÉRCIO CRUZ DA FONSECA

Comprador

Testemunhas:1^a _____

CPF/MF:

2^a _____

CPF/MF:

ANEXO I do Contrato - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO LOTE.

