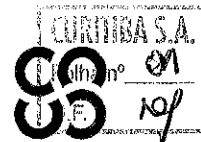




CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PROJETO BÁSICO

Protocolo nº: 01-052.650/2019
Setor Requisitante: Gerência Financeira Administrativa e de Pessoal
Fiscal de Contrato: Davidson José Moulepes **Ramal/E-mail** 8820 dmoulepes@curitibasa.com.br
Valor Mínimo: **R\$ 9.736.862,76** (nove milhões setecentos e trinta e seis mil oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e seis centavos)

Objeto:

A presente licitação tem por objeto a seleção de interessados para aquisição de imóvel de propriedade da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A., localizados na cidade de Curitiba, com as características e preço mínimo de venda constantes no ANEXO I deste Edital, realizando-se a venda, à vista ou parcelada, por quantia igual ou superior ao preço mínimo ali especificado.

Justificativa da Contratação:

Para alcance dos objetivos estatutários da CURITIBA S/A, bem como a realização da venda de estoque de área da Companhia.

Especificação/detalhamento dos bens e/ou serviços:

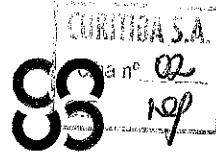
LOTE 1 : IMÓVEL: Área 2, resultante da unificação da ÁREA AD-3-B e ÁREA B-2, de forma irregular, situado na Cidade Industrial de Curitiba, nesta capital, localizado ao lado par da Rua Rodolpho Hatscbach (W425) com as seguintes características e confrontações: Medindo 48,64 metros de frente para a Rua Rodolpho Hatschbach (W425). Pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, mede 93,54 metros, confrontando com a ÁREA 1 (desta subdivisão e unificação). Pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, mede 198,19 metros dividido em três segmentos: o primeiro em linha reta defletindo à esquerda com 130,18 metros, o segundo em linha reta defletindo à direita com 66,55 metros e terceiro em linha reta defletindo à direita com 1,46 metros todos confrontando com a indicação fiscal 89.176.008.000. E na linha dos fundos mede 218,49 metros dividido em cinco segmentos: Da esquerda para a direita, o primeiro em linha reta defletindo à direita com 93,39 metros, confrontando com a ÁREA AD-3-C (desta subdivisão e unificação), o segundo em linha reta defletindo à direita com 45,86 metros, o terceiro em linha reta defletindo à direita com 29,02 metros, o quarto em linha reta defletindo à esquerda com 17,40 metros e o quinto em linha reta defletindo à direita com 32,82 metros todos confrontando com a ÁREA B-7 (desta subdivisão e unificação), fechando o perímetro e perfazendo uma área total de 16.102,55 metros quadrados. INDICAÇÃO FISCAL: 89.175.038.000

LOTE 2 : IMÓVEL: Área 1 resultante da unificação da ÁREA AD-3-A e ÁREA B-3, de forma irregular, situado na Cidade Industrial de Curitiba, nesta capital, localizado ao lado par da Rua Paul Garfunkel (W430) com as seguintes características e confrontações: Mede 28,41 metros de frente para a Rua Paul Garfunkel (W430). Pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha o imóvel, mede 500,51 metros dividido em dezoito segmentos: o primeiro em linha reta defletindo à direita com 19,20 metros, o segundo em linha reta defletindo à esquerda com 16,90 metros, o terceiro em linha reta defletindo à esquerda

pl



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

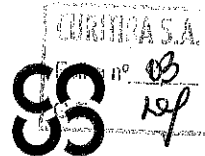
PROJETO BÁSICO

com 21,30 metros, o quarto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o quinto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o sexto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o sétimo em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, oitavo em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o nono em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo primeiro em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo segundo em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo terceiro em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo quarto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo quinto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo sexto em linha reta defletindo à esquerda com 21,75 metros, o décimo sétimo em linha reta defletindo à esquerda com 19,60 metros e o décimo oitavo em linha reta à esquerda com 140,76 metros, todos confrontando com a rua Rodolfo Hatschach (W 425). Pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, mede 511,77 metros dividido em vinte e cinco segmentos: o primeiro em linha reta defletindo à direita com 142,40 metros, o segundo em linha reta defletindo à direita com 47,80 metros, o terceiro em linha reta defletindo à esquerda com 16,60 metros, o quarto em linha reta defletindo à esquerda com 15,77 metros, o quinto em linha reta defletindo à direita com 9,02 metros, o sexto em linha reta defletindo à direita com 11,73 metros, o sétimo em linha reta defletindo à esquerda com 3,03 metros, o oitavo em linha reta defletindo à esquerda com 7,56 metros, todos confrontando com a ÁREA B-5 (desta subdivisão e unificação), o nono em linha reta defletindo à esquerda com 9,08 metros, o décimo em linha reta defletindo à direita com 13,94 metros, o décimo primeiro em linha reta defletindo à esquerda com 8,19 metros, o décimo segundo em linha reta defletindo à esquerda com 14,75 metros, o décimo terceiro em linha reta defletindo à esquerda com 17,90 metros, o décimo quarto em linha reta defletindo à direita com 13,07 metros, o décimo quinto em linha reta defletindo à esquerda com 8,06 metros, o décimo sexto em linha reta defletindo à esquerda com 12,93 metros, o décimo sétimo em linha curvilínea com 13,89 metros, o décimo oitavo em linha reta defletindo à direita com 38,31 metros, o décimo nono em linha reta defletindo à direita com 30,96 metros, o vigésimo em linha reta defletindo à esquerda com 7,92 metros, o vigésimo primeiro em linha reta defletindo à esquerda com 13,87 metros, o vigésimo segundo em linha reta defletindo à esquerda com 9,41 metros, o vigésimo terceiro em linha reta defletindo à esquerda com 20,67 metros, o vigésimo quarto em linha reta defletindo à esquerda com 8,25 metros, todos confrontando com a ÁREA B-6 (desta subdivisão e unificação), o vigésimo quinto em linha reta defletindo à direita com 16,66 metros confrontando com a ÁREA B-7 (desta subdivisão e unificação). E na linha dos fundos mede 93,54 metros confrontando com a ÁREA 2 (desta subdivisão e unificação), fechando o perímetro e perfazendo uma área total de 21.090,41 metros quadrados. INDICAÇÃO FISCAL: 89.175.039.000.

109



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PROJETO BÁSICO

LOTE	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	MATRÍCULA	Indicação Fiscal	ÁREA M²	VALOR /M² EM R\$	VALOR DE VENDA R\$
1	Rua Rodolpho Hatschbach	Cidade Industrial	183.883/8ªC	87.175.038	16.102,55	288,36	4.643.258,70
2	Rua Paul Garnfunkel	Cidade Industrial	183.889/8ªC	89.175.039	21.090,41	241,51	5.093.604,06
TOTAL					37.192,96		9.736.862,76

2. Forma de Pagamento:

As propostas de pagamento a prazo deverão obedecer às seguintes condições:

- a) entrada equivalente a pelo menos 20% (vinte por cento) do valor mínimo de venda;
- b) prazo máximo de parcelamento será de até 60 (sessenta) meses.

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\$).

Atualização da prestação, do saldo devedor e acessórios será feita anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acumulada nos últimos 12 (doze) meses, ou na falta, pelo índice utilizado pela Prefeitura Municipal de Curitiba para corrigir débitos fiscais.

(*) Como condição para apresentar propostas, os interessados deverão efetuar a título de caução de proposta o recolhimento de montante equivalente a 5% (cinco por cento) do preço mínimo de venda.

Forma de Execução:

Execução Indireta.

Prazo de Execução:

90 (noventa) dias.

Cronograma de Execução:

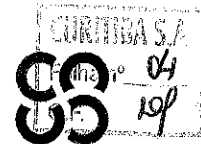
Forma de Pagamento:

- ❖ Serão admitidas propostas para pagamento à vista ou a prazo, nos termos e limites estabelecidos no ANEXO 01 do Edital.
- ❖ Para propostas de pagamento à vista, o preço deverá ser integralmente pago até o ato de

pf



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PROJETO BÁSICO

assinatura do respectivo Contrato Particular e/ou Escritura Definitiva de Compra e Venda, sob pena de desclassificação da proposta e aplicação das sanções cabíveis ao ofertante.

- ❖ Para propostas de pagamento a prazo, o valor da parcela de entrada ofertada deverá ser paga até o ato de assinatura do respectivo Contrato Particular e/ou Escritura Definitiva de Compra e Venda, sob pena de desclassificação da proposta e aplicação das sanções cabíveis ao ofertante.
- ❖ Na hipótese do adquirente ser ocupante do imóvel objeto da compra e venda, serão de sua responsabilidade as despesas vencidas e vincendas com IPTU, débitos condominiais, foro, laudêmio, e demais tarifas, taxas ou qualquer outro tributo ou ônus incidente sobre o bem, e o ressarcimento de eventuais quantias pagas pela CURITIBA S.A. a tais títulos deverá ser efetuado até o ato de assinatura do respectivo Contrato Particular e/ou Escritura Definitiva de Compra e Venda, sob pena de desclassificação da proposta e aplicação das sanções cabíveis ao ofertante.
- ❖ Não será permitida a utilização de FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço em nenhuma das condições de pagamento.
- ❖ As propostas de pagamento a prazo deverão obedecer às seguintes condições:
 - a) entrada equivalente a pelo menos 20% (vinte por cento) do valor mínimo de venda;
 - b) prazo máximo de parcelamento será de até 60 (sessenta) meses.
- ❖ 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\$).
- ❖ No caso de ofertante pessoa física, o valor das prestações resultantes da proposta parcelada não poderá ultrapassar a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar à época da contratação.
- ❖ No caso de ofertante pessoa jurídica, por ocasião da contratação, deverá ser comprovada a capacidade de pagamento, em função da somatória dos encargos mensais, através de declaração firmada pelo representante legal da empresa, em conjunto com profissional devidamente habilitado junto ao Conselho Regional de Contabilidade – CRC, discriminando o faturamento e as despesas dos últimos 12 (doze) meses, bem como apresentar o Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido e das Origens e Aplicações de Recursos, relativas ao último exercício social, apresentados na forma da lei.

Principais Obrigações do CONTRATADO:

- ❖ Como condição determinante para realização do contrato e assinatura do instrumento definitivo de compra e venda, o CONTRATADO 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 do instrumento de contrato..
- ❖ O atraso injustificado na a implantação e início da operação do empreendimento referido no item anterior será justa causa para rescisão do contrato ou vencimento antecipado da dívida, a critério da CONTRATANTE.

pf

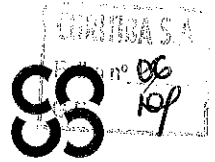
PROJETO BÁSICO

- ❖ Toda e qualquer alteração nas características do empreendimento a ser implantado e operado no imóvel objeto do contrato durante a fase de implantação deverá ser antecipadamente comunicada e aprovada pela CONTRATANTE.
- ❖ Qualquer alteração na natureza do empreendimento a ser implantado e operado no imóvel durante a vigência do contrato, mesmo que posterior a fase de implantação, deverá ser previamente comunicada e aprovada pela CONTRATANTE, sob pena de não rescisão e não efetivação da compra e venda definitiva.
- ❖ 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 da CURITIBA S/A 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.
- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ Declara o COMPRADOR no ato de assinatura do contrato, que previamente à assinatura do instrumento, 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 CURITIBA S.A de qualquer responsabilidade e estando ciente de que esta circunstância não constitui causa para resolver o contrato em seu benefício.
- ❖ Durante a vigência do contrato e sob pena de rescisão, deverá o COMPRADOR manter o bem objeto do contrato em perfeito estado de integridade, segurança, uso e gozo.
- ❖ 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 CURITIBA S.A, sob pena de incidir em justa causa para rescisão ou vencimento antecipado do contrato.
- ❖ Enquanto não quitado integralmente o preço, o COMPRADOR não poderá ofertar o bem objeto do presente e nem tampouco os direitos decorrentes do 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

pf



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PROJETO BÁSICO

terceiros prejudicados, sem prejuízo da reparação de eventuais danos causados à CURITIBA S.A.

- ❖ Após a quitação do preço e a formalização do instrumento definitivo de compra e venda, deverá a CURITIBA S.A. 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.
- ❖ Em qualquer hipótese, no caso de penhora, arrestamento, indisponibilização ou constrição judicial do bem objeto do contrato, resta o COMPRADOR obrigado a comunicar imediatamente os termos do presente contrato ao Juízo que a tenha ordenado e à CURITIBA S.A. a ocorrência do fato, sob pena de responder pelos prejuízos que sua omissão ou demora der causa.
- ❖ Compete ao COMPRADOR arcar com as despesas relativas à escrituração e registro do instrumento definitivo de compra e venda.

Principais Obrigações do CONTRATANTE:

- ❖ Acompanhar, fiscalizar, controlar as obrigações do Contrato pela empresa COMPRADORA.
- ❖ Fornecer a qualquer tempo e com a máxima presteza, mediante solicitação escrita da COMPRADORA, ressalvados os casos de urgência, informações adicionais para dirimir dúvidas e orientá-la em todos os casos omissos, do presente ajuste.
- ❖ Notificar por escrito a COMPRADORA se verificado qualquer problema no cumprimento das obrigações contratuais e editalícias.
- ❖ Responsabilizar-se pelo fornecimento de todas as informações que se fizerem necessários para a realização completa da licitação.
- ❖ Notificar por escrito a CONTRATADA da aplicação de eventuais multas, da suspensão da execução da entrega do material e da sustação do pagamento;
- ❖ Controlar os recebimentos ajustados.

Forma de contratação pretendida:

(X) Licitação por: (X) Concorrência Pública () Pregão () Tomada de Preços () Carta Convite
Dispensa de Licitação ()
Inexigibilidade de Licitação ()

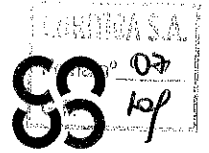
Justificativa para a forma de contratação apontada:

Para a alienação de bens imóveis, a Lei Federal nº 8.666/93 utiliza-se como modalidade apropriada a concorrência conforme estipulado no art. 17, Inciso I, e art. 23, § 3º, in verbis: "Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

RP



CURITIBA



CURITIBA S.A.
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

PROJETO BÁSICO

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

[...]

Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação:

[...]

§ 3º A concorrência é a modalidade de licitação cabível, qualquer que seja o valor de seu objeto, tanto na compra ou alienação de bens imóveis, ressalvado o disposto no art. 19, como nas concessões de direito real de uso e nas licitações internacionais, admitindo-se neste último caso, observados os limites deste artigo, a tomada de preços, quando o órgão ou entidade dispuser de cadastro internacional de fornecedores ou o convite, quando não houver fornecedor do bem ou serviço no País."

Davidson José Moulepes
DAVIDSON JOSÉ MOULEPES

Gerencia Financeira/ Administrativa e de
Pessoal