



CURITIBA



**CURITIBA S.A.**  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA

## PROJETO BÁSICO

**Protocolo nº:** 01-108.666/2024  
**Setor Requisitante:** Gerência Financeira Administrativa e de Pessoal  
**Fiscal de Contrato:** Davidson José Moulepes      **Ramal/E-mail** 8820 [dmoulepes@curitibasa.com.br](mailto:dmoulepes@curitibasa.com.br)  
**Valor Mínimo:** **R\$ 676.485,87** (*seiscentos e setenta e seis mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos*)

### Objeto:

Comercialização 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 Processo Administrativo n.º 01-108.666/2024.

### 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:

Tem o presente negócio jurídico a finalidade de estabelecer a promessa de compra e venda do imóvel descrito como : Lote nº 2-A, (área remanescente), do croqui 4.286, medindo 43,00 m de frente para a Rua Guilherme Pugsley, lado par da rua, lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, faz esquina com a Avenida Água Verde, para a qual mede 0,57 m, lado direito de quem da rua olha o imóvel mede em duas linhas: 9,75 m onde confronta com o lote fiscal 007.000, e 21,35 m onde confronta com a Rua Brasília Itiberê, e na linha dos fundos mede 43,00 m, onde confronta com o lote fiscal 010.000, fechando o perímetro e perfazendo a área de 570,03 m<sup>2</sup>, com a indicação fiscal 41.141.012.000.

#### 2. Forma de Pagamento:

2.1. O pagamento poderá ser efetuado à vista ou a prazo, de forma parcelada, nas seguintes condições de financiamento:

2.1.1. depósito mínimo de 20% (vinte por cento) do valor de arrematação, a título de sinal de negócio, a ser pago no ato da homologação do certame.

2.1.2. saldo correspondente de até 80% (oitenta por cento) do valor da venda poderá ser pago em parcela única ou mediante parcelamento em até 60 (sessenta) parcelas.

2.1.2.1. Todas as parcelas da Dívida serão atualizadas monetariamente, a contar da data base do contrato, de acordo com a variação acumulada do IPCA, até a data do efetivo pagamento.

2.1.2.2. Sobre o valor atualizado incidirão juros de mora de 0,5% (zero ponto cinco por cento) ao mês, "pro rata tempore", entre a data base e data do efetivo pagamento.

2.1.2.3. Para propostas de pagamento à vista, o preço deverá ser integralmente pago 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.

## PROJETO BÁSICO

2.1.2.3.1. Sobre o preço para hipótese de pagamento à vista, a licitante poderá oferecer valor com desconto de até 10% (dez por cento) do valor de avaliação, desde que respeitado o preço mínimo de avaliação.

### **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 em Instrução Normativa da CURITIBA S.A.
- ❖ Para propostas de pagamento à vista, o preço deverá ser integralmente pago 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.

### **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 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.
- ❖ 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.

## PROJETO BÁSICO

- ❖ 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.
- ❖ Enquanto o imóvel não foi integralmente quitado, 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 terceiros prejudicados, sem prejuízo da reparação de eventuais danos causados à CURITIBA S.A.
- ❖ Compete ao COMPRADOR arcar com as despesas relativas à escrituração e registro do instrumento definitivo de compra e venda.

## PROJETO BÁSICO

### 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:

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

### Justificativa para a forma de contratação apontada:

Lei Federal n.º 13.303 de 30 de Junho de 2016 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CURITIBA S.A.

**DAVIDSON JOSÉ MOULEPES**  
Gerencia Financeira/ Administrativa e de  
Pessoal