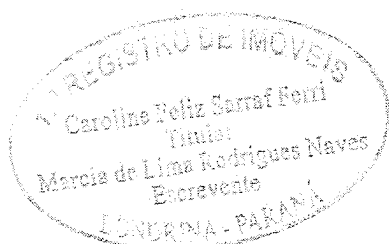


INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA QUE CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD e SÃO BARTOLOMEU PARTICIPAÇÕES LTDA, POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO 06/2021 - MODO DE DISPUTA COMBINADO.



Contrato 94.00.0451

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com redação pela Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem entre si justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, mediante cláusulas e condições seguintes.

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

1 - VENDEDORA E CREDORA FIDUCIARIA:

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD, pessoa jurídica de direito privado, criada sob a forma de sociedade de economia mista, pela Lei Municipal 1.008, de 26 de Agosto de 1965, vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com sede nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, na rua Pernambuco, 1.002, devidamente inscrita no CNPJ sob o número 78.616.760/0001-15, neste ato representada por seu Diretor Presidente **LUIZ CANDIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] /SSP/PR, inscrito no CPF sob nº [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná e por seu Diretor Administrativo/Financeiro **EDMILSON PINHEIRO SALLES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG sob nº [REDACTED] /SSP/PR, inscrito no CPF sob nº [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, doravante denominada COHAB-LD.

2 - COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE:

SÃO BARTOLOMEU PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número 34.290.919/0001-89, com sede e foro à avenida São João, número 4.065, sala 03, Jardim Antares, CEP 86036-030, endereço eletrônico super.santarem@hotmail.com, telefone (43) 3321-9292, nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, neste ato representada pelos sócios: **RAMIRO DIAS BRANCO ALVES**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG [REDACTED] /SSP/PR, inscrito no CPF/ME sob o número [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná e **RODRIGO CARDOSO ALVES**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade [REDACTED] /SSP/PR, inscrito no CPF/ME [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, doravante denominado(s) **DEVEDOR(ES)**.

B.1 - VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:			
I – VALOR DA VENDA		R\$ 3.042.300,00	
II – FORMA DE PAGAMENTO:			
• Recursos próprios/caução		R\$ 152.115,00	
• Financiamento concedido pela COHAB-LD		R\$ 2.890.185,00	
B.2 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO			R\$ 3.042.300,00
C – MÚTUO/ RESGATE/ ENCARGO MENSAL/ DATAS/ DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES			
1. Valor da Dívida R\$ 2.890.185,00		2. Prazo de Amortização em meses: 240	
3. Sistema de Amortização: PRICE		6. Vencimento do 1º encargo: 28/04/2022	
4. Plano Reajuste: INPC		5. Época dos Reajustes dos Encargos: MENSAL	
7. Taxa Anual de Juros (%)		8. ENCARGO MENSAL	
<u>Nominal</u>	<u>Efetiva</u>	• Prestação	R\$ 20.706,18
6,000	6,1677	• Administração (8% da parcela inicial, limitada a R\$ 60,00)	R\$ 60,00
		TOTAL	R\$ 20.766,18
D - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:			
<p>Área de Comércio com 7.692,95 metros quadrados, SEM BENFEITORIAS, situada no CONJUNTO HABITACIONAL CAFEZAL III, desta cidade, com as seguintes divisas: Inicia-se confrontando com a rua 01, no rumo NE 76°18'16" NW, numa extensão de 45,09 metros; deste, segue em desenvolvimento de curva com raio de 90,00 metros, numa extensão de 77,24 metros, confrontando com a rua 01; deste, segue ainda confrontando com a referida rua 01, no rumo SE 54° 31' 21" NW, numa extensão de 46,02 metros; em concordância de esquina com raio de 6,03 metros e desenvolvimento de 9,48 metros; deste, segue confrontando com a Rua 11, no rumo SW 35° 28' 39" NE, numa extensão de 25,74 metros; em concordância de esquina, com raio de 8,99 metros e desenvolvimento de 9,75 metros; deste, segue confrontando com a Avenida "A", no rumo NW 82° 22' 16" SE, numa extensão de 25,98 metros; em concordância de esquina com raio de 7,25 metros e desenvolvimento de 10,09 metros; deste, segue</p>			

Handwritten signatures and initials: mc, [Signature], [Signature], [Signature], [Signature]

ainda confrontando com a Avenida "A", em desenvolvimento de curva com raio de 50,00 metros, numa extensão de 105,07 metros; em concordância de esquina com raio de 11,57 metros e desenvolvimento de 11,41 metros; deste segue ainda confrontando com a Avenida "A", no rumo NW 66° 33' 51" SE, numa extensão de 39,73 metros; em concordância de esquina com raio de 5,17 metros e desenvolvimento de 9,32 metros; deste segue confrontando com a rua 04, no rumo NE 35° 28' 39" SW, numa extensão de 27,60 metros; em concordância de esquina, com raio de 14,29 metros e desenvolvimento de 9,90 metros, atingindo assim o início desta descrição. Matrícula registral 70.222 do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná.

O imóvel está inscrito no Cadastro Imobiliário do Município de Londrina sob o número **06.05.0256.3.0374.0001**

CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA - A COHAB-LD declara que a justo título, é senhora legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado na letra "D", livre e desembaraçado de qualquer ônus, e assim promete e se obriga a vendê-lo aos DEVEDORES, com todas as benfeitorias, pelo preço certo e ajustado caracterizado na letra "B" deste instrumento.

Parágrafo Primeiro - Nos casos de co-financiados não cônjuges, a presente venda, descrita no "caput" desta cláusula, é feita na mesma proporção.

Parágrafo Segundo - Os DEVEDORES obrigam-se a pagarem os serviços de: Meio fio com sarjetas e execuções de calçadas e muretas; galerias de águas pluviais; pavimentação asfáltica das ruas; urbanização de praças e demais serviços, correspondente ao lote compromissado quando exigidos e executados pela Prefeitura do Município.

CLÁUSULA SEGUNDA - FINANCIAMENTO - Para atender ao objetivo expresso no "caput" da cláusula primeira, a COHAB-LD concede aos DEVEDORES, de conformidade com as normas da legislação vigentes nesta data, um financiamento no valor indicado na letra "C", item 4, deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - CONFISSÃO DE DÍVIDA - Os DEVEDORES confessam dever a COHAB-LD, a importância que ora lhes é financiada, de conformidade com as normas da legislação vigente nesta data, definida na letra "C", item 4, deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO - O prazo, os juros, a data de vencimento do primeiro encargo mensal, a época de reajuste dos encargos mensais, o plano de atualização para o saldo devedor e encargos mensais, o sistema de amortização para o saldo devedor são os constantes na letra "C", deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO - As amortizações do financiamento serão feitas através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira na data fixada na letra "C", item 11, deste instrumento, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes.

Parágrafo Único - As prestações e seus acessórios serão pagos na sede da COHAB-LD ou onde esta vier a indicar.

CLÁUSULA SEXTA - JUROS CONTRATUAIS - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirá juros remuneratórios em conformidade as taxas fixadas na letra "C", item 10, deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - CÁLCULO DE EVENTUAIS DIFERENÇAS DE AMORTIZAÇÃO

- Durante o curso deste contrato será mantido demonstrativo de evolução do saldo devedor, discriminativo do valor das quotas mensais de amortização, calculadas em valores suficientes para a extinção da dívida no prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado e também, das quotas de amortização efetivamente pagas pelos DEVEDORES de modo a permitir apuração de eventuais diferenças.

Parágrafo Primeiro: As eventuais diferenças de que trata o "caput" desta cláusula, apuradas na primeira vez em no máximo doze meses, a critério da COHAB-LD e, a partir daí, a cada doze meses, implicarão, necessariamente, no recálculo das prestações (encargos mensais), observados os seguintes critérios e procedimentos:

I - Na insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratuais e dilatando-se o prazo quando necessário, até o limite máximo previsto neste contrato.

II - Caso, após o recálculo, a quota de amortização se mantenha em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago a partir do primeiro mês do último recálculo, atualizada pelos mesmos índices aplicados ao saldo devedor, com o acréscimo dos juros contratuais, será cobrada para ser paga escalonadamente, até o final do prazo máximo contratual.

Parágrafo Segundo: Para pagamento da diferença de que trata o inciso "II" do parágrafo anterior, os DEVEDORES poderão adotar as seguintes alternativas:

I - Pagamento direto nas apurações e no final do prazo máximo estabelecido em contrato, e/ou:

II - Contribuição voluntária para a constituição de reserva financeira a ser administrada pela COHAB-LD, observando a remuneração mínima das contas de poupança livre.

Parágrafo Terceiro: O prazo de doze meses referido no parágrafo primeiro poderá, no curso do contrato, ser alterado por acordo das partes.

CLÁUSULA OITAVA - SALDO DEVEDOR RESIDUAL - Se ao final do prazo previsto para pagamento do presente financiamento for verificado saldo residual, este será de responsabilidade exclusiva dos DEVEDORES, que deverá resgatá-lo integralmente no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, estando sujeito esse saldo, às consequências da inadimplência e bem assim a atualização monetária e juros compensatórios, nas bases pactuadas para a correção do saldo devedor, até a sua efetiva liquidação.

CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor deste financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no índice de atualização correspondente ao INPC.

CLÁUSULA DÉCIMA - QUITAÇÃO DA DÍVIDA - Atingindo o término do prazo contratual, considerando inclusive os aumentos de número de meses provocados pela repactuação, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido na letra "C", item 6 deste contrato e não existindo quantias ou parcelas em atraso, a COHAB-LD dará quitação aos DEVEDORES de quem nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - É facultada aos DEVEDORES, em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor.



Parágrafo Único - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste "pro rata" vigente a época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurada, aos DEVEDORES em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas da legislação vigente.

Parágrafo Primeiro - O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da atualização do saldo devedor, na forma do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Terceira procedendo-se, após o abatimento, a eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice da atualização aplicado.

Parágrafo Segundo - O valor amortizado será, em qualquer hipótese, deduzido do saldo devedor atualizado nos termos do parágrafo anterior, ensejando sempre o recálculo da prestação e juros, ou do prazo remanescente, conforme o caso, com redução proporcional a redução do saldo devedor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - IMPONTUALIDADE - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste "pro rata" definido em legislação específica, vigente a época do evento, acrescida dos juros remuneratórios, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

Parágrafo Único - Sobre o valor apurado, de acordo com o "caput" desta cláusula, incidirão juros moratórios a razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO - OS DEVEDORES, autorizam a COHAB-LD a verificar e a trocar informações cadastrais, creditícias e financeiras sobre eles, como também utilizar seu endereço, inclusive eletrônico (e-mail), para envio de malas diretas, venda de produtos e serviços, catálogos e outras correspondências/informações, inclusive as promocionais próprias ou de terceiros, bem como incluir, consultar e divulgar seus dados cadastrais na Central de Riscos do Banco Central do Brasil e em boletins e/ou listas de cancelamento autorizadas pela COHAB-LD, assim como, no caso de inadimplemento, proceder ao registro desse fato na SERASA, no SPC e em outros órgãos de proteção ao crédito, ficando a cargo da COHAB-LD cancelar eventuais registros nesse sentido, sendo as despesas de responsabilidade exclusiva dos DEVEDORES.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - OS DEVEDORES alienam à COHAB-LD o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97 e alterações posteriores, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

Parágrafo Primeiro: A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando os DEVEDORES possuidores diretos e a COHAB-LD, possuidora indireta do imóvel.

Parágrafo Segundo: Aos DEVEDORES adimplentes é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados, por qualquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, se OS DEVEDORES: **a)** cederem, alugarem, emprestarem ou transferirem a terceiros, seus direitos e obrigações, ou prometerem a venda a unidade, objeto do financiamento, sem prévio e expresse consentimento da COHAB-LD; **b)** faltarem ao pagamento de 03 (três) ou mais prestações consecutivas; **d)** constituírem sobre o imóvel oferecido em garantia, novas garantias ou outros ônus reais, sem prévio e expresse consentimento da COHAB-LD; **e)** terem contra si movida qualquer ação ou execução, ou, ainda decretada qualquer medida judicial que de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte; **g)** não reforçarem a garantia em virtude de depreciação ou deterioração do imóvel, depois de devidamente intimado(s); **f)** incidirem em insolvência; **g)** deixarem de apresentar, quando solicitado pela COHAB-LD, os comprovantes de pagamentos de impostos, taxas, tributos, encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel financiado e que sejam de sua responsabilidade; **h)** infringirem qualquer cláusula deste contrato de financiamento.

Parágrafo Único - O disposto no "caput" desta cláusula, também se aplica quando for desapropriado o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do terceiro encargo mensal vencido e não pago.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - INTIMAÇÃO - Decorrido o prazo estipulado na Cláusula Vigésima Quarta, o DEVEDORES ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído será intimado pessoalmente, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora.

Parágrafo Primeiro: Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária, cabendo aos DEVEDORES o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

Parágrafo Segundo: Eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga juntamente com o encargo vincendo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo que trata a Cláusula Vigésima Quinta sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da COHAB-LD mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

Parágrafo Primeiro: Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor da COHAB-LD, os DEVEDORES podem pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará o contrato.

Parágrafo Segundo: Após a averbação da referida consolidação da propriedade fiduciária em nome da COHAB-LD até a data da realização do 2º leilão, é assegurado aos DEVEDORES o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, despesas, aos encargos legais, inclusive tributos, às contribuições condominiais e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da COHAB-LD, e às despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilão.



Parágrafo Terceiro: OS DEVEDORES devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL – Consolidada a propriedade em nome da COHAB-LD, o imóvel será alienado a terceiros, conforme previsto no art. 27 da Lei 9514/97.

Parágrafo Primeiro: Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I – Valor do imóvel:

a) valor da avaliação constante na letra B.5, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a COHAB-LD o direito de reavaliar o imóvel; ou

b) caso o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

II – Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais (por exemplo, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais);

III – Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

Parágrafo Primeiro: O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da COHAB-LD, pelo valor do imóvel.

Parágrafo Segundo: Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel conforme estipulado no item 19.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes.

Parágrafo Terceiro: Nos 05 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda realizada em leilão, a COHAB-LD entregará aos DEVEDORES a importância que sobrar, nela compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

Parágrafo Quarto: No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, ou na ausência de licitante será considerada extinta a dívida e exonerada a COHAB-LD da obrigação de restituição aos DEVEDORES de qualquer quantia, a que título for.

Parágrafo Quinto: As datas, os horários e os locais do 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados aos DEVEDORES mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Parágrafo Sexto: Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, a COHAB-LD dará ao devedor termo de quitação.

Parágrafo Sétimo: Consolidada a propriedade em nome da COHAB-LD, os DEVEDORES lhe entregarão o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à COHAB-LD, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, e valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 19.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da COHAB-LD até a data em que este, ou seus sucessores, vierem a ser imitados na posse do imóvel.

msc



Parágrafo Oitavo: Respondem os DEVEDORES pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Parágrafo Nono. Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8245/91.

Parágrafo Décimo: Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade.

Parágrafo Décimo Primeiro: Será considerada ineficaz e, sem qualquer efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 01 (um) ano sem concordância por escrito da COHAB-LD.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA

– No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a COHAB-LD receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, aos DEVEDORES, que permanecem responsáveis pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida.

Parágrafo Único. OS DEVEDORES declaram-se cientes de que a desapropriação do imóvel não gera direito a indenização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - PROCURAÇÃO

- Havendo dois ou mais DEVEDORES, todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a COHAB-LD e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - IMPOSTOS E ENCARGOS

- Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel dado em garantia ou sobre a operação objeto deste contrato, serão de responsabilidade exclusiva dos DEVEDORES, nas épocas próprias, reservando-se a COHAB-LD o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso dos DEVEDORES no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a COHAB-LD considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se os DEVEDORES, neste caso, a reembolsá-la de todas as quantias despendidas para tal finalidade, atualizadas monetariamente e acrescidas dos juros estipulado neste contrato.

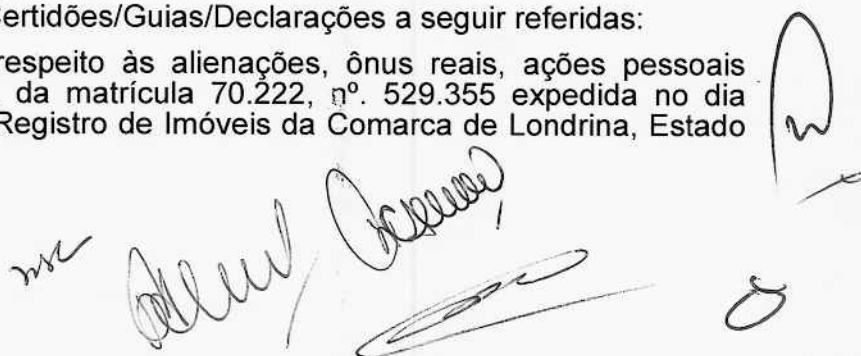
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - NOVAÇÃO

- A tolerância, por parte da COHAB-LD, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelos DEVEDORES, das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOCUMENTAÇÃO E CONDIÇÕES ESPECIAIS –

Pelas partes foram apresentadas Certidões/Guias/Declarações a seguir referidas:

- Certidão de Inteiro Teor com respeito às alienações, ônus reais, ações pessoais reipersecutórias e prenotações, da matrícula 70.222, nº. 529.355 expedida no dia 15/03/2022 pelo 1º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná;



- O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, será recolhido pelo DEVEDOR, quando se fizer obrigatório, no momento do registro, nos termos da decisão do Supremo Tribunal Federal – STF, com Repercussão Geral, exarada no Recurso Extraordinário com Agravo número 1294.969.
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. 22E1.AA83.6C38.BE6B, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil aos 05/11/2021, com validade até 04/05/2022, em nome da COHAB-LD.

Parágrafo único: As partes dispensam a apresentação da Certidão Negativa Municipal e das demais Certidões Fiscais, conforme mencionadas no Decreto nº. 93.240 de 09/09/1986 e Certidões de Feitos Ajuizados, de acordo com a Lei 13.097/2015.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - OUTRAS DECLARAÇÕES - OS DEVEDORES assumem a obrigação de comunicar à COHAB-LD eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do contrato, declarando, também, sob as penas da lei:

- a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não respondem pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída a favor da COHAB-LD;
- a autenticidade das indicações sobre seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e despesas apresentados no ato da proposta;
- não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;
- não se encontrar vinculado à previdência social como empregador ou produtor rural ou que está isento da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, conforme Decreto-Lei no. 1.958, de 09/09/82.

Parágrafo Primeiro: As partes declaram que não houve intermediação imobiliária de pessoa física ou jurídica na presente transação, em atendimento a Lei Estadual 19.428/2018.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - REGISTRO - As partes, autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a fazer averbações, registros e cancelamentos necessários a perfeita formalização deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: O(S) DEVEDOR(ES) obrigam-se a apresentar exemplar, devidamente registrado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente contrato, sendo que após referido prazo é facultado à COHAB-LD considerar vencida a dívida ou registrar o contrato, para posterior reembolso pelos DEVEDORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - INDISPONIBILIDADE DE BENS – No ato de registro do presente contrato, identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF dos DEVEDORES e/ou no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça – CNJ, o contrato não poderá ser registrado e ficará resolvido de pleno direito.



Parágrafo Único: Da resolução do presente contrato pela indisponibilidade de bens, a COHAB-LD ressarcirá os DEVEDORES dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, e juros, a Tarifa de Administração do contrato e a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia que suportam os custos operacionais incorridos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL – Os DEVEDORES declaram, que tiveram prévio conhecimento, leram e entenderam o contrato, concordaram com as estipulações previstas, e estão cientes dos direitos e obrigações contratuais.


CLÁUSULA TRIGÉSIMA - SUCESSÃO E FORO - As partes obrigam-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo o FORO da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e para um só efeito legal, na presença de duas testemunhas, rubricando-se todas suas folhas, e dispensando-se os reconhecimentos de firmas, conforme dispõe o inciso "II" do artigo 221 da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973.

Londrina, 28 de março de 2022.

Pela COHAB-LD:


EDIMILSON PINHEIRO SALLES
Diretor Administrativo Financeiro


LUIZ CANDIDO DE OLIVEIRA
Diretor Presidente


Procuradoria Jurídica


Denise Teixeira Rebello
OAB-PR 13.891
COHAB-LD

Pelos DEVEDORES:


RAMIRO DIAS BRANCO ALVES
SÃO BARTOLOMEU PARTICIPAÇÕES LTDA


RODRIGO CARDOSO ALVES
SÃO BARTOLOMEU PARTICIPAÇÕES LTDA

Testemunhas:


Ailton Ap. Menegon


Maria Inês Corrêa