

## **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**

Pelo presente instrumento de contrato de promessa de compra e venda e outras avenças com cláusula resolutiva expressa, que fazem de um lado o **MUNICÍPIO DE LONDRINA**, aqui simplesmente denominado **PROMITENTE VENDEDOR**, com sede na Avenida Duque de Caxias, nº 635, Centro Cívico, Londrina - PR, CEP 86.015-901, representado neste ato por seu prefeito e Sr. MARCELO BELINATI MARTINS, CPF 871.203.139-91 e pela Secretária Municipal de Gestão Pública, JULIANA GUIMARÃES CORNÉLIO RODRIGUES, matrícula nº 23.096-0, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, e de outro lado \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob p nº \_\_\_\_\_, representada por \_\_\_\_\_, portador (a) da Cédula de Identidade RG nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, aqui simplesmente denominada **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, resolvem de mútuo consentimento celebrar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir delineadas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

O presente contrato será regido pela cláusulas e condições que o integram, pelas disposições constantes na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações), nas Leis Municipais nº 5.669/1993 (Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Industrial do Município de Londrina e dá outras providências), nº 13.701/2023 (Desafeta as áreas de terras localizadas na Cidade Industrial e autoriza o Município a aliená-las) e nº 12.861/2019 (Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Londrina e cita os grupos de atividades econômicas permitidas no local) e também pelas regras e condições dispostas no Edital de Leilão nº \_\_\_\_\_.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

O objeto deste contrato é a alienação, pelo PROMITENTE VENDEDOR, do(s) imóvel(is) constituído(s) pelo(s) lote(s) de terra(s) nº(s)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

devidamente inscrito(s) na(s) Matrícula(s) sob o nº(s) \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

O(s) imóvel(is) objeto(s) do presente instrumento deverão ser destinados à implantação de indústria, assim entendida como o conjunto de atividades destinadas à produção de bens, mediante a transformação de matérias-primas ou produtos intermediários de interesse do PROMITENTE VENDEDOR, tendo no mínimo 01 (um) CNAE contemplado nos Anexos a este contrato, atendendo ao que estabelece o Art. 1º da Lei Municipal nº 5.669/1993.

**Parágrafo primeiro** – O não cumprimento do estabelecido no “caput” deste artigo implicará a rescisão do presente contrato, com a consequente reversão do(s) imóvel(is) ao PROMITENTE VENDEDOR, sem direito a reembolso e a indenização por eventuais benfeitorias executadas.

**Parágrafo segundo** - O contrato também será rescindido, com a consequente reversão do imóvel ao PROMITENTE VENDEDOR, sem direito ao reembolso e à indenização pelas benfeitorias executadas, quando a PROMISSÁRIA COMPRADORA tiver, isoladamente:

- a) Subdividido e/ou alienado para terceiros todo ou parte do imóvel objeto do contrato;
- b) Alienado o imóvel ou parte dele a terceiros, sem conhecimento e/ou anuência do PROMITENTE VENDEDOR, antes de decorridos 10 (dez) anos da assinatura do contrato;
- c) Alienado o imóvel ou parte dele a terceiros para desenvolvimento de atividades não permitidas no local.

**Parágrafo terceiro** – Caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA cometa cumulativa e simultaneamente 03 (três) das ações abaixo relacionadas, o contrato será rescindido, com a consequente reversão do imóvel ao PROMITENTE VENDEDOR, sem direito ao reembolso e à indenização pelas benfeitorias executadas:

- a) Paralisar, por mais de 120 (cento e vinte) dias ininterruptos, suas atividades, sem motivo justificado e devidamente comprovado;
- b) Reduzir a oferta de empregos que, é de 01 (um) posto de trabalho para cada 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área do terreno, sem motivo justificado;
- c) Violar fraudulentamente as obrigações tributárias;
- d) Alterar o projeto original ou o seu destino originário, mesmo após a implantação das construções, sem prévia e expressa aprovação do PROMITENTE VENDEDOR.

**Parágrafo quarto** – Se a área de terras não edificada e improdutivo for superior a 40% do total do terreno, poderá o PROMITENTE VENDEDOR, diretamente ou por meio da CODEL, se assim o desejar, exercer o direito de reversão parcial do imóvel, nas mesmas condições em que tiver sido alienado.

**Parágrafo quinto** – A PROMISSÁRIA COMPRADORA deverá manter, no mínimo, 01 (um) posto de trabalho para cada 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área do terreno.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA terá o prazo de 12 (doze) meses para início das obras de construção e de 24 (vinte e quatro) meses para início das atividades empresariais, ambos contados da data da assinatura deste contrato. Esses prazos poderão ser prorrogados quando devidamente justificados.

**Parágrafo primeiro** – A PROMISSÁRIA COMPRADORA não poderá ter suas instalações ociosas pelo período de 01 (um) ano após a implantação do projeto.

**Parágrafo segundo** - No caso de descumprimento das condições acima, será dado um prazo de 6 (seis) meses para regularização, prorrogáveis por mais 6 (seis) meses, desde que justificado, sob pena de incidência de multa de 2% (dois por cento) do valor de arremate e reversão do bem ao Patrimônio Público.

## CLÁUSULA QUINTA

A PROMISSÁRIA COMPRADORA deverá requerer a licença de funcionamento junto à Prefeitura do Município de Londrina, submeter-se normalmente a todas as disposições da legislação que trata das normas relativas à construção e funcionamento da indústria, além da obrigação de requerer e obter todas as demais autorizações e licenças para o perfeito funcionamento da empresa, inclusive da área ambiental.

## CLÁUSULA SEXTA

O valor total do imóvel objeto deste contrato, especificado na Cláusula Segunda, é de:

(    ) Pagamento à vista com desconto de 10% sobre o valor total da proposta, resultando no valor final de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a ser pago na data da assinatura do presente contrato.

(    ) Pagamento parcelado com entrada de 15% (quinze por cento), a ser paga na data de assinatura do presente contrato e o restante em \_\_\_\_ parcelas mensais de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (máximo de 36 parcelas), com seis meses de carência, sem juros, corrigidos monetariamente pelo IPCA.

**Parágrafo primeiro** – A inadimplência no pagamento das parcelas ensejará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, além de juros de 1% ao mês.

**Parágrafo segundo** – O não pagamento após 60 (sessenta) dias de vencida a parcela ensejará a rescisão do presente contrato, com a reversão do imóvel ao PROMITENTE VENDEDOR, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial, sem direito ao reembolso e a indenização pelas benfeitorias eventualmente executadas no imóvel pela PROMISSÁRIA COMPRADORA.

## CLÁUSULA SÉTIMA

Verificada qualquer das hipóteses de rescisão contratual por força de condição resolutiva expressa aqui convencionada, o PROMITENTE VENDEDOR solicitará ao Cartório Registro de Imóveis competente o cancelamento de eventual inscrição do contrato na matrícula do imóvel.

**Parágrafo único** – Caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA não promova a imediata restituição da posse do imóvel, quando da rescisão, o PROMITENTE VENDEDOR fica autorizado a promover ação de reintegração “initio litis”, ensejando à PROMISSÁRIA COMPRADORA o pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da demanda.

## CLÁUSULA OITAVA

É permitido à PROMISSÁRIA COMPRADORA entrar na posse da área objeto deste instrumento, à título precário, a partir da data de assinatura deste contrato, sendo que o domínio somente se tornará definitivo com a outorga da Escritura Pública.

**Parágrafo primeiro** – A Escritura Pública somente será efetivada após a confirmação do pagamento integral do preço e do cumprimento das condições contratuais, sendo que o

PROMITENTE VENDEDOR convocará a PROMISSÁRIA COMPRADORA para que, no prazo de 60 (sessenta) dias, apresente minuta de escritura pública a ser emitida pelo Tabelionato de Notas, o qual poderá ser de livre escolha da adquirente, desde que na cidade de Londrina/PR, para aprovação pela Procuradoria Geral do Município.

**Parágrafo segundo** – Aprovada a minuta pela Procuradoria Geral, o PROMITENTE VENDEDOR convocará a PROMISSÁRIA COMPRADORA para comparecer ao Tabelionato de Notas, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, para assinatura da escritura lavrada.

**Parágrafo terceiro** – Depois de lavrada a Escritura a PROMISSÁRIA COMPRADORA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para providenciar o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a entregar o PROMITENTE VENDEDOR um traslado da escritura e respectiva certidão da matrícula do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da efetivação do registro, prazos estes que poderão ser prorrogados desde que mediante justificativa.

**Parágrafo quarto** – É de responsabilidade da PROMISSÁRIA COMPRADORA o pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos referentes à transação, tais como: lavratura e registro da escritura pública, tributos, taxas, emolumentos e demais procedimentos.

#### **CLÁUSULA NONA**

Integram do presente contrato os seguintes documentos:

- a) Edital de Leilão nº \_\_\_\_\_;
- b) Termo de Arrematação do lote;
- c) Matrícula do imóvel;
- d) CNAEs contemplados nos Anexos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

Fica expressa e terminantemente proibida a cessão ou transferência do presente contrato, salvo autorização escrita do PROMITENTE VENDEDOR.

**Parágrafo único** – Decorridos 10 (dez) anos de funcionamento ininterrupto da indústria e cumpridas as obrigações estabelecidas nesse contrato, a área ficará livre e desembaraçada, podendo ser transferida ou vendida independentemente de autorização do PROMITENTE VENDEDOR, desde que seja para desenvolvimento de atividades permitidas no local.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

Quaisquer construções somente poderão ser levadas a efeito depois de aprovados os respectivos projetos e após obtido o competente Alvará expedido pela Prefeitura do Município de Londrina, obedecendo-se sempre a legislação e regulamentos em vigor ao tempo da construção.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga, desde que não seja flagrantemente prejudicada, a permitir gratuitamente a passagem em seu lote da rede de esgoto sanitário e/ou galerias de águas pluviais das datas do referido loteamento, no caso destas serem exigidas pela Prefeitura do Município de Londrina e não terem condições de saída por outro caminho.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA será responsável pela quitação dos tributos que se originarem da ocupação bem como os que se originarem em decorrência do desempenho de suas atividades.

**Parágrafo único** – Os benefícios das isenções previstos na Lei Municipal nº 5.669/1993 e constantes no Edital ficam condicionados à renovação anual, mediante requerimento, o qual se dará por decisão da Secretaria Municipal da Fazenda, diante de prévio parecer da Companhia de Desenvolvimento de Londrina - CODEL.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a manter o lote no estado de limpeza (capina) nos moldes exigidos pelas autoridades municipais e sanitárias competentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

Caberá à PROMISSÁRIA COMPRADORA executar as obras de infraestrutura adequadas em seu lote, na medida de sua necessidade, como por exemplo, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia elétrica, sistema de águas pluviais, rede telefônica, vias de circulação em condições de tráfego permanente, e limpeza e preparação do terreno para a execução da terraplanagem.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a defender, por sua conta e risco, a posse do imóvel ora adquirido contra turbação, esbulho ou qualquer outra ameaça, tomando todas as providências necessárias e cabíveis para tanto, seja na via administrativa ou judicial.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

A PROMISSÁRIA COMPRADORA declara nessa data, que está de acordo com a área e as demarcações do imóvel descrito na matrícula, tendo conhecimento da localização e limites exatos da área.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

O PROMITENTE VENDEDOR declara neste ato a inexistência de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias sobre o imóvel, bem como a inexistência de ônus reais.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

As partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Londrina/PR, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para solução de quaisquer questões oriundas ou emergentes do presente contrato de promessa de compra e venda e outras avenças com cláusula resolutiva expressa.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas adiante nomeadas.

Londrina/PR., \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

MUNICÍPIO DE LONDRINA

**PROMITENTE VENDEDOR**

---

**PROMISSÁRIA COMPRADORA**

TESTEEMUNHAS:

---

NOME:

CPF:

---

NOME:

CPF: