

Colenda Comissão Processante**Excelentíssimo Presidente da Comissão Processante Vereador Sérgio Luiz Lopes da Silva**

Ref.: Denúncia 01/2023

Fábio Luiz Andrade, brasileiro, casado, Prefeito do Município de Porecatu, portador do RG n. 6.605.256-7, inscrito no CPF sob o n. 004.411.199-13, residente e domiciliado na Travessa Vereador Henrique Vidal, 48, em Porecatu, Estado do Paraná, dirige-se, respeitosamente, a Vossas Excelências, para **suscitar questão de ordem pública** que macula o presente processo de **nulidade insanável**, o que faz nos termos que seguem.

1. O denunciado vem sofrendo verdadeira perseguição política, por parte do denunciante, *José Roberto Esposti*, que já apresentou 4 (quatro) denúncias totalmente infundadas contra o denunciado, objetivando, de forma ilegítima e por motivos espúrios, a cassação política de seu mandato como Prefeito do Município de Porecatu.
2. Ocorre que, recentemente, o denunciado tomou conhecimento que, *José Esposti*, na verdade, **atua em nome do grupo político do Presidente dessa Casa, Alex Tenan**, como será esclarecido adiante.
3. Como se sabe, o **Presidente Alex Tenan é primo e aliado político do ex-Prefeito do Município de Porecatu, Walter Tenan**.
4. O grupo da família *Tenan*, capitaneado pelo ex-Prefeito e por seu primo, *Alex Tenan*, vinha se **beneficiando ilicitamente** com o loteamento da *Loteadora Demori*, inicialmente, feito no *Jardim Monte Cristo*.
5. Isso porque, por intermédio de terceiros, nomeadamente, de *Marco Aurélio Cavalheiro Marcondes* e de *Eduardo Prandine*, ambos **genros do ex-Prefeito, Walter Tenan, na altura dos fatos** (doc. 3 - certidão anexa), teria **simulado** a celebração de contrato de promessa de compra e venda para aquisição de terrenos no referido loteamento (doc. 1 e 2 - contratos anexos), quando, na verdade, o objetivo era beneficiar os verdadeiros proprietários, *Alex Tenane Walter Tenan*, que teriam recebido os imóveis a título de propina.



RECEBIDO
EM 20/04/23 às 16h22

[Handwritten Signature]
CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU



RECEBIDO
EM 24/04/23

[Handwritten Signature]
CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU



RECEBIDO
EM 24/04/23

[Handwritten Signature]
CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU



RECEBIDO
EM 24/04/23

[Handwritten Signature]
CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU

Observação: O presente arquivo foi encaminhado aos integrantes desta comissão no grupo de Whatsapp destinado aos informativos deste processo no dia 20/04/2023. *[Handwritten Signature]*

6. Com a eleição do denunciado ao cargo de Prefeito do Município de Porecatu, assumindo a sofrível gestão deixada por *Walter Tenan*, **os arranjos ilícitos previamente estabelecidos entre a Loteadora Demori, o e ex-Prefeito eoAlexTenan**, tiveram que ser desfeitos, **inclusive, foi alterado o nome do Loteamento para Loteamento São Miguel.**
7. Assim, **em represália ao denunciado**, *AlexTenan*, juntamente com seu grupo político e familiares, fazendo uso da pessoa do denunciante, tem realizado uma série de denúncias descabidas contra o denunciado.
8. Esse conluio fraudulento, motivado por vingança da parte do grupo político de *Alex Tenan*, macula todo o processo de cassação, pois, o Presidente dessa Casa, está **absolutamente impedido** de atuar no presente feito, **já que ele é o autor intelectual da denúncia, controlando o seu comparsa**, o denunciante, *José Esposti*.
9. O art. 5º, inciso I, do Decreto 201/1967 assim dispõe sobre o impedimento:
- Art. 5º O processo de **cassação do mandato do Prefeito pela Câmara**, por infrações definidas no artigo anterior, obedecerá ao seguinte rito, se outro não for estabelecido pela legislação do Estado respectivo:
- I - A denúncia escrita da infração poderá ser feita por qualquer eleitor, com a exposição dos fatos e a indicação das provas. Se o denunciante for Vereador, ficará impedido de votar sobre a denúncia e de integrar a Comissão processante, podendo, todavia, praticar todos os atos de acusação. Se o **denunciante for o Presidente da Câmara, passará a Presidência ao substituto legal, para os atos do processo**, e só votará se necessário para completar o quórum de julgamento. Será convocado o suplente do Vereador impedido de votar, o qual não poderá integrar a Comissão processante.
10. Como se nota, se o denunciante for o **Vereador Presidente da Câmara, deverá passar a Presidência ao substituto legal, para os atos do processo** e, somente votará, se necessário para completar o quórum de julgamento.
11. Como dito, no presente caso, o Presidente dessa Casa figura, na realidade, como o próprio denunciante, uma vez que *José Esposti* **tem agido comandado por ele**. Por essa razão, era impedido de participar de **todos os atos deste processo** desde o seu começo.
12. Em razão desse impedimento, os atos praticados pelo *Presidente Alex Tenan* neste feito são nulos, contaminando, por assim dizer, toda a tramitação do processo de cassação, pois, desde seu início contou com a condução do Presidente dessa Casa, que, inclusive, foi o responsável pela própria instauração do procedimento por meio da **Resolução n. 01 de 07 de março de 2023.**

13. Além da nulidade do processo de cassação, o conluio fraudulento que teve notícia o denunciado, pode caracterizar, em tese, os crimes de **corrupção passiva (art. 317, do Código Penal)**, de **organização criminosa (art. 2º, da Lei 12.850/2013)** e de **falsidade ideológica (art. 299, do Código Penal)**, bem como a prática de **improbidade administrativa**, por enriquecimento ilícito, lesão ao erário ou violação de princípios, e infração político-administrativa que, devidamente processada, pode levar à cassação de seu mandato de Vereador.

14. Diante do exposto, o denunciado requer o reconhecimento da **questão de ordem pública** aqui suscitada para o fim de:

(i) Que, após a oitiva do Vereador impedido, seja reconhecido o impedimento do Presidente da Câmara Municipal de Porecatu, *Alex Tenan*, de praticar qualquer ato no presente processo;

(ii) consequentemente, seja reconhecida a **nulidade do presente processo de cassação**, uma vez que o Presidente dessa Casa, *Alex Tenan*, sempre esteve impedido de praticar qualquer ato neste feito;

(iii) seja oficiado ao **Ministério Público do Estado do Paraná**, com a cópia desta manifestação e dos documentos que a acompanham, para **apuração da prática de crime e de improbidade administrativa**;

(iv) seja oficiados ao **Ministério Público do Estado do Paraná**, solicitando informações sobre a tramitação de investigações ou ações penais em que *Alex Tenan* esteja, de alguma forma, vinculado ou associado ao ex-Prefeito do Município de Porecatu, *Walter Tenan*, inclusive, na formação de organização criminosa para a prática de crimes.

15. Por fim, tendo em vista a existência de **fato novo** e que **interfere diretamente no julgamento deste processo**, requer a oitiva das seguintes pessoas, na qualidade de testemunhas:

(i) **JOSÉ ROBERTO ESPOSTI**, brasileiro, divorciado, advogado, portador do RG b. 4.175.584-9 PR, CPF: 754.201.039-49, residente e domiciliado na cidade de Porecatu (PR), na Rua Amador Parra Gomes, 15, Vila Ferrarezi, CEP 86.160-000;

(ii) **WALTER TENAN**, inscrito no CPF 238.836.269-53, portador do RG 140.999.64 PR, residente na Rua Julião Barrueco, 14, em Porecatu, Paraná;

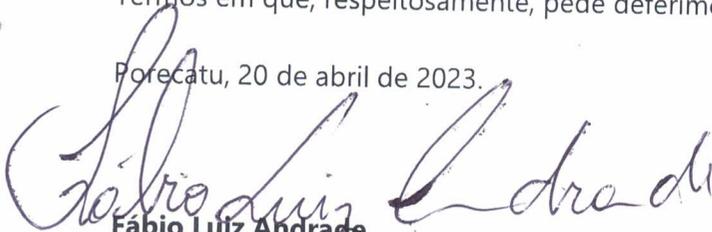
(iii) **ALEX TENAN**, Vereador, inscrito no CPF 008.003.629-50, portador do RG 8853275-9 PR, podendo ser encontrado na Rua Sidney Ninno, 440 Centro, Porecatu, Paraná;

(iv) **EDUARDO PRANDINE**, brasileiro, agropecuarista, inscrito no CPF sob o n. 039.579.249.52, residente e domiciliado na Rua Souza Naves, 2645, em Londrina, Paraná, CEP: 86.015-430;

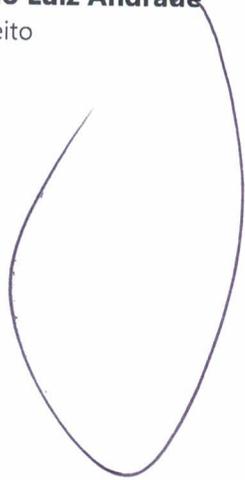
(v) **MARCO AURÉLIO CAVALHEIRO MARCONDES**, brasileiro, advogado, inscrito no CPF sob o n. 033.650.209-50, residente e domiciliado na Rua Caracas, 213, em Londrina, Paraná, CEP: 86050-070.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento.

Porecatu, 20 de abril de 2023.



Fábio Luiz Andrade
Prefeito



FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRC2.UcTj8.s2bh9
WaQEZ.F689g
https://selo.funarpen.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE CASAMENTO
COM AVERBAÇÃO DE DIVÓRCIO
E ANOTAÇÃO DE CASAMENTO**

Nome MARCO AURELIO CAVALHEIRO MARCONDES **	CPF 033.650.209-50 **
Nome POLLIANE ANDREZZA TENAN **	CPF 042.728.329-99 **

Matrícula

079889 01 55 2008 3 00022 516 0008105 51

Nome completos de solteiro, datas de nascimento, naturalidade, nacionalidade e filiações dos cônjuges
MARCO AURELIO CAVALHEIRO MARCONDES, nascido aos 16 de outubro de 1979, natural de Londrina-PR, de nacionalidade brasileira, solteiro, advogado, filho de PAULO TADAEU DOS SANTOS MARCONDES e de MARIA DE FATIMA CAVALHEIRO MARCONDES, residente e domiciliado à Av. Madre Leonia Milito, 615, apto. 401, em Londrina-PR **
POLLIANE ANDREZZA TENAN, nascida aos 28 de julho de 1983, natural de Londrina-PR, de nacionalidade brasileira, solteira, profissional em marketing, filha de WALTER TENAN e de SOLANGE PORTUGAL TENAN, residente e domiciliada à Rua João Wyclif, 255, apto. 1101, em Londrina-PR **

Data do registro do casamento (por extenso) Dia Mês Ano
Vinte e dois de dezembro de dois mil e oito ** 22 12 2008

Regime de bens do casamento
Comunhão Parcial de Bens **

Nome que cada um dos cônjuges passou a utilizar (quando houver alteração)
POLLIANE ANDREZZA TENAN MARCONDES **

Averbações/Anotações à acrescentar
Casamento celebrado na Igreja São Vicente de Paulo, à Av. Madre Leonia Milito, 545, na data de 05 de dezembro de 2008, perante o Diácono Sirineu Pedrazani. Registro lavrado no dia 22/12/2008. Consta do referido Assento a seguinte AVERBAÇÃO e ANOTAÇÃO: Por mandado do Dr. Mauro Henrique Veltrini Ticianelli M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões de Londrina/PR, extraído dos autos nº 0075036-24.2019.8.16.0014 averbo o Divórcio, do casal, em que é, requerente MARCO AURELIO CAVALHEIRO MARCONDES e requerida POLLIANE ANDREZZA TENAN MARCONDES, decretado por sentença em 31/07/2020, e transitado em julgado em 02/09/2020, voltando ela a usar o nome de POLLIANE ANDREZZA TENAN, averbado no dia 28/10/2020. O contraente casou-se aos 16/12/2022 neste ofício sob livro B-183, folhas 180, termo nº 59777, com Raphaella Coletti, onde ele continuou com o mesmo nome, e ela passou a chamar-se Raphaella Coletti Marcondes. Emolumentos: R\$43,05(VRC 175,00) Selo: R\$9,25, Anotação: R\$8,86 (VRC 36,00) Buscas: R\$2,46(VRC 10,00) FUNDEP: R\$2,72, ISSQN: R\$1,09. Total: R\$67,43. **

Anotações de cadastro
Nada consta **

Nome do Ofício
1º Ofício de Registro Civil e 6º Tabelionato de Notas

Oficial Registrador
Eliane Gomes Corrêa Negrão

Município e Comarca / UF
Município e Comarca de Londrina - Estado do Paraná

Endereço
Rua Piaui, 572, Centro
CEP: 86.010-420 - Fone: (43)3323-7743

O conteúdo da certidão é verdadeiro Dou fé

Londrina-PR, 20 de abril de 2023

Geander Vinicius Navarro Manthay
Escrevente

1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL
6º TABELIONATO DE NOTAS
Geander Vinicius Navarro Manthay
Escrevente Juramentado
LONDRINA PARANÁ

FUNARPEN BC 04057584 BRP

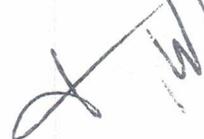
LOTEAMENTO JARDIM MONTE CRISTO PORECATU / PR	QUADRA 22	LOTES 01;02;03;04;05;06;07;08;09 e 10	CONTRATO N° 01/2011
---	--------------	---	------------------------

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, como **PROMITENTE VENDEDORA: LOTEADORA DEMORI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Santa Catarina, 251, 1º andar, sala 02, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 12.803.545/0001-15, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 20109544536, em data de 27 de outubro de 2010, neste ato representada pelos seus bastantes procuradores **JAYR DEMORI JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Tiradentes nº 631, Centro, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.548.461-7-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.485.159-95; e **JAYR DEMORI**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Tiradentes nº 74, Centro, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, portador da Cédula de Identidade RG nº 880.199-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 203.959.309-87, de ora em diante denominada simplesmente como **VENDEDORA**, tem justo e contratado o Sr. **MARCO AURÉLIO CAVALHEIRO MARCONDES**, brasileiro, advogado, OAB/PR 36522, inscrito no CPF sob o nº 033.650.209-50, residente e domiciliado à Rua Caracas nº 213, na Cidade de Londrina estado do Paraná, de ora em diante denominado de **COMPRADOR**.

1. **A VENDEDORA** por força de contrato de compra e venda, datado em 22 de agosto de 2011, realizado por seus procuradores, é senhora e legítima possuidora do imóvel denominado de Lote 01-A, Área desmembrada da Fazenda Santo Antonio, objeto da matrícula 7.913 - L2 - CRI Porecatu, em porção maior, área esta com 202.169,97 m², situada na Cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná. Na referida área, a **LOTEADORA DEMORI**, esta promovendo à implantação do loteamento que será denominado "**JARDIM MONTE CRISTO**", o qual encontra-se em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal de Porecatu e passará pelos demais órgãos competentes, como IAP e CRI da Comarca de Porecatu.

1.1. Os objetos deste contrato, tratam-se dos lotes de terras urbanos de nºs 01;02;03;04;05;06;07;08;09 e 10, da quadra 22 (vinte e dois) do Futuro loteamento "**JARDIM MONTE CRISTO**", na Cidade de Porecatu, Estado do Paraná, com áreas de: Lote 01- 223,00m²; lote 02 -204,05m², lote 03 -203,95m², lote 04 - 203,60m², lote 05- 203,25m², lote 06 -202,95m², lote 07 -202,65m², lote 08 - 202,30m², lote 09 - 201,95m², lote 10 -201,65m², com suas metragens, e confrontações, constantes do mapa e memorial descritivo aprovado pela Prefeitura Municipal de Porecatu-Pr.

E possuindo ela, **OUTORGANTE VENDEDORA** o imóvel acima descrito, por força de contrato de compra e venda, e por este instrumento promete vender e os compradores comprometem-se a comprar, na melhor forma de direito a respectiva futura fração ideal.

2. A VENDEDORA obriga-se a vender, e o COMPRADOR se compromete a comprar os lotes de terras acima especificados, sem benfeitorias, pela importância de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), valor este, que será pago da seguinte forma:

a. R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), valor este que deverá ser pago em dinheiro, moeda boa e corrente deste País, de uma só vez, sem juros ou correção monetária no dia 08/03/2012 (oito de março de dois mil e doze) mediante a emissão de recibo.

2.1. Para antecipação de pagamento das parcelas será concedido desconto proporcional ao aplicado na correção das parcelas;

2.2. Os valores mensais estipulados neste instrumento serão reajustados anualmente, a partir da data da sua assinatura, com base no IGPM;

2.3. A determinação dos valores das prestações seguintes terá como base, o saldo devedor na ocasião do pagamento da última parcela fixa, acrescidos do IGPM; para fins de apuração e aplicação do reajuste, tomar-se á por base à acumulação do índice verificado no mês da celebração deste instrumento até o mês anterior ao reajuste, perfazendo 12 (doze) meses, sendo que os índices (negativos) deflação não serão computados na determinação do novo reajuste. O valor da nova prestação será determinado pelo valor resultante da somatória do IGPM, aplicado sobre o saldo devedor total, dividindo-se o resultado pelo número restante de parcelas vincendas, repetindo-se este processo a cada 12 (doze) meses.

2.4. Na hipótese da extinção ou a inaplicabilidade dos índices aqui pactuados, serão utilizados pela ordem:

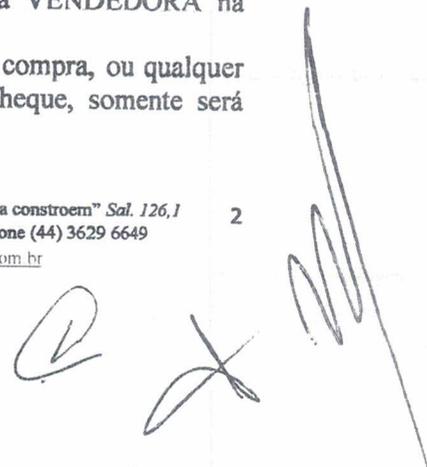
- a. INCC – Índice Nacional de Custo de Construção, da Fundação Getúlio Vargas;
- b. CUB – Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil.

3. Para fins de cobrança, a VENDEDORA emitirá boletos bancários ou carnê obedecendo-se os valores e vencimentos pactuados, valendo-se a quitação com a compensação.

4. A VENDEDORA não é obrigada a receber frações de parcelas ou valores parciais de débitos vencidos e, qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos, serão considerados mera tolerância e liberalidade da VENDEDORA para com o(s) COMPRADOR(es), sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato e não constituirá novação contratual.

5. Todos os pagamentos devidos à VENDEDORA serão efetuados em moeda corrente pelo(s) COMPRADOR(es), no escritório daquela ou no local por ela expressamente indicado. O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do preço dependerá do expreso consentimento e condição proposta pela VENDEDORA na época;

5.1. O pagamento das parcelas deste compromisso de venda e compra, ou qualquer outro valor agregado em razão deste instrumento, através de cheque, somente será considerado quitado após a regular compensação bancária;



5.2. A falta ou recusa do banco sacado em pagar o cheque, por qualquer que seja a alegação, implicará na ocorrência de mora e de inadimplemento do(s) COMPRADOR(es).

6. Fica vedado expressamente à quitação de parcela posterior àquela não paga, salvo em caso de liquidação antecipada.

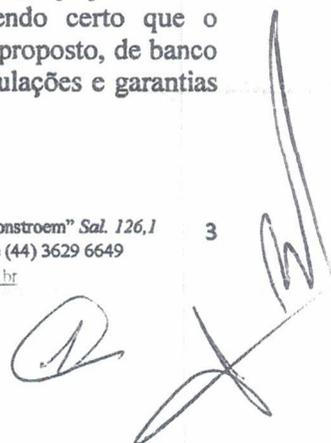
7. No caso de qualquer tempo, o ordenamento jurídico nacional ou decisão jurídica, reduzir a periodicidade admitida para o reajuste monetário das parcelas, ou das obrigações pecuniárias, atualmente limitadas pelo mínimo de um ano, nos termos do artigo 2º da Medida Provisória nº 1.053/95, suas reedições e inclusive na sua conversão em lei, as parcelas do preço passarão a ser imediata, observando, porém e sempre o critério de reajuste monetário estabelecida na Cláusula 2, assumindo o(s) COMPRADOR(es), desde agora, a obrigação de pagar imediatamente a diferença apurada entre o valor nominal da parcela e o reajuste monetário permitido.

8. As partes expressam que, no pleno uso da liberdade contratual que lhes assegura o ordenamento jurídico do País, declaram e reconhecem que: o preço estabelecido, assim como o critério do índice escolhido e a periodicidade do reajuste monetário ajustado, para pagamento das parcelas do preço, foram pactuados num ambiente que pressupõe a declarada estabilidade da economia nacional, tudo no contexto do programa Nacional de Estabilização, de que trata a Lei 8880/94 e das Medidas Provisórias, editadas e reeditadas, eis porque, se não ocorrer a efetiva estabilidade de preços preconizada, será necessário revisar o preço pactuado para o imóvel objeto deste negócio jurídico, objetivando o equilíbrio financeiro da venda e compra ora contratada, de modo a evitar o empobrecimento, sem causa de uma parte em favor do enriquecimento injusto da outra, o que será anualmente, após o décimo segundo mês de vigência deste contrato, a revisão dos valores das obrigações pecuniárias vencidas, pagas ou não, para apurar qualquer eventual diferença entre o valor nominal e o valor monetário reajustado.

9. Após o vencimento da prestação, além da perda do valor do desconto contratual, se houver, o débito ser majorado de correção monetária conforme variação da TR – Taxa Referencial “pró rata die”, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa monetária de 2% (dois por cento), sem prejuízo da cláusula rescisória e despesas de cobrança.

9.1. Na hipótese de ajuizamento da ação de cobrança das parcelas vencidas, o(s) COMPRADOR(es) arcará(ão) também com as despesas decorrentes, além de honorários advocatícios, aqui expressamente pactuado em 20% sobre o montante do débito atualizado.

10. As sanções serão automaticamente aplicadas pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, sem dependência de notificação ou interpelação, seja judicial ou extrajudicial e sem prejuízo das cominações deste contrato, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da VENDEDORA, de proposto, de banco ou procurador judicial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste contrato.



11. Constituído(s) COMPRADOR(es) em mora, nos termos da Lei nº 6766 e pela falta de pagamento de 02 (duas) parcelas mensais e consecutivas ou de qualquer uma delas pelo prazo superior a 60 (sessenta) dias, implicará na rescisão deste compromisso de venda e compra, conforme dispõe o artigo 119, parágrafo único, do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 01/08/69; hipótese em que, poderá a VENDEDORA, desde logo, reintegrar-se na posse do terreno objeto deste contrato, bem como usar e dispor livremente do imóvel comprometido, inclusive aliená-lo a terceiros.

12. Ocorrendo a rescisão contratual conforme o disposto na Clausula 13, o(s) COMPRADOR(es) deverá(ão) ressarcir integralmente à VENDEDORA as despesas realizadas pela mesma em função de venda celebrada, calculadas sobre o valor do negócio mencionado no "caput" da cláusula 2 a saber:

- a) 5% (cinco por cento) referente à corretagem e publicidade paga sobre a venda;
- b) 3% (três por cento) referente ao tributo Cofins Incidente sobre a venda;
- c) 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) referente ao tributo Pis Faturamento incidente sobre a venda;
- d) 0,5% (zero vírgula cinco por cento) referente a gastos com locomoção;
- e) 3% (três por cento) referente a despesas de administração do contrato (despesas do processamento de contrato, de confecção de Notas Promissórias, de Notificações, de cobranças, de manutenção de cadastro de clientes, etc.);
- f) 1,08% (um vírgula zero oito por cento) de contribuição social;
- g) 1,24 (um vírgula vinte e quatro por cento) de IRPJ estimativo, acrescido de qualquer diferença oriunda do fechamento definitivo do loteamento;

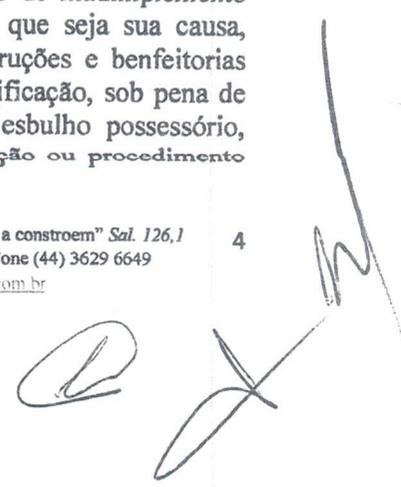
12.1. Também deverá ser ressarcido o gasto com honorários advocatícios incidentes em virtude da inadimplência e da rescisão, aqui pactuado em 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda.

12.2. O montante apurado na forma acima será deduzido do valor líquido pago pelo(s) COMPRADOR(es) à VENDEDORA até a data da rescisão (expurgados os acréscimos por atraso, se houver) e o saldo, se houver, será restituído em 12 (doze) parcelas iguais, mensais e fixas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão contratual.

13. O(s) COMPRADOR(es) será(ão) imitido(s) na posse plena do imóvel ora compromissado após a quitação integral da venda e compra conforme estabelecido na clausula 2, e de lhe(s) ser(em) outorgado(s) a escritura definitiva, ressalvada a hipótese de permissão de posse precária, nos termos dos itens seguintes.

14. Poderá a VENDEDORA conceder ao(s) COMPRADOR(es), em caráter excepcional e a seu exclusivo critério a posse do terreno ora compromissado, antes da escritura definitiva, desde que esteja(m) ele(s) em dia com suas obrigações, principalmente as de pagamento. Entretanto, tal posse será exercida em caráter precário e temporário.

14.1. A posse assim tolerada, cessará de pleno direito em caso de inadimplemento do(s) COMPRADOR(es) ou de rescisão de contrato, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o terreno, extirpando as construções e benfeitorias porventura acessadas, no prazo de 15 (quinze) dias após sua notificação, sob pena de constituir(em)-se em possuidor(es) de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeita à reintegração liminar, independente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento da execução deste contrato.



14.2. O(s) COMPRADOR(es) não terá(ão) direito à indenização pelas construções e benfeitorias no terreno, caso não faça(m) a retirada dos mesmo.

15. O(s) COMPRADOR(es) está(ão) ciente(s) que são condições essenciais desta venda e compra a observância das leis municipais, e somente poderão edificar suas construções, reformas e/ou ampliações após estarem com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

16. Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e demais tributos de natureza federal, estadual e municipal que recaírem ou venham a recair sobre o terreno e seus acessórios, ou sobre o presente contrato, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA, serão pagos pontualmente pelo(s) COMPRADOR(es), seus herdeiros e seus sucessores, às repartições competentes, obrigando-se ainda o(s) COMPRADOR(es) a cumprir(em) todas as intimações que os poderes públicos fizerem em relação ao imóvel.

17. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se duramente a vigência deste contrato a manter o terreno sempre limpo; e executar obras, serviços ou melhoramentos que venha a ser objetos de exigência posterior dos poderes públicos e/ou do LOTEAMENTO.

18. Será(ão) de responsabilidade do(s) COMPRADOR(es) dos diversos lotes que integram o LOTEAMENTO, a partir da data de reserva dos lotes, atender as exigências e as Leis Municipais, Estaduais e Federais.

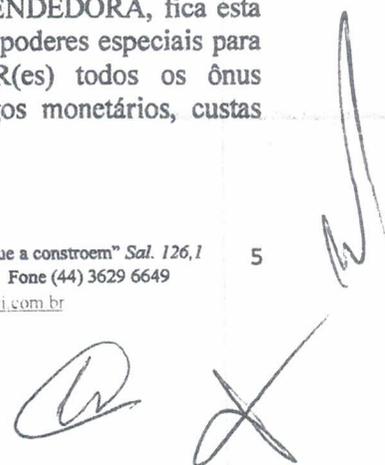
19. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se a pagar todas as despesas de lavratura deste contrato e seu registro, assim como da escritura definitiva, inclusive as de impostos, transmissão, tabelionato, registro de imóveis, etc.

20. No caso do(s) COMPRADOR(es) não atender(em) ao disposto nas cláusulas 17, 18 e 19, a VENDEDORA poderá fazer ou mandar fazer tais serviços ou obras, cobrando neste caso mais 15% (quinze por cento) sobre o custo, a título de administração.

20.1. O(s) COMPRADOR(es) recebe(m) como líquida e certa as contas de despesas aqui referidas, bem como compromete(m)-se a liquidá-la imediatamente na data da sua apresentação.

21. O(s) COMPRADOR(es) autoriza(m) expressamente a VENDEDORA a transferir de imediato o cadastro do terreno objeto deste instrumento para o(s) seu(s) nomes, junto à Prefeitura do Município, comprometendo-se pelo pagamento dos tributos municipais pertinentes.

21.1. Na hipótese de serem lançados impostos, taxas ou contribuições de melhoria sobre o terreno e não solvido pelo(s) COMPRADOR(es) tempestivamente, resultando lançamento em dívida ativa ou execução fiscal em nome da VENDEDORA, fica esta autorizada e constituída como sua(s) bastante procuradora, com poderes especiais para dar o imóvel em penhora, assumindo o(s) COMPRADOR(es) todos os ônus decorrentes, principalmente o pagamento do principal, encargos monetários, custas processuais e honorários advocatícios.



22. - E facultado ao(s) COMPRADOR(es) transferir(em) e ceder a qualquer tempo todos os direitos e obrigações constantes do presente contrato, desde que esteja(m) em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações assumidas, apresentando certidão negativa de impostos e taxas municipais incidentes sobre o terreno.

22.1. A transferência será feita **obrigatoriamente** no escritório da VENDEDORA.

22.2. Em se formalizando a cessão, a VENDEDORA ficará obrigada apenas pelos valores contratuais efetivamente por ela recebidos, não se responsabilizando por quaisquer outros valores pactuados entre CEDENTE(s) e CESSIONÁRIO(s).

22.3. Havendo a obrigatoriedade de recolhimento de impostos de transmissão de bens imóveis ou outros e taxas para o aperfeiçoamento da cessão, ficarão sob a responsabilidade do(s) CEDENTE(s) e do(s) CESSIONÁRIO(s).

23. Para todos os fins e efeitos, declara(m) o(s) COMPRADOR(es) ter(em) conferido e achado exata a área do lote objeto deste contrato e descrito na cláusula 1, assim como suas divisas e confrontações.

23.1. Deste modo, declara(m) que a presente venda e compra é celebrado em caráter "ad corpus" e, qualquer diferença de área, quer para mais ou para menos, não é motivo válido para as partes pleitearem complementação ou ressarcimento de pagamentos, muito menos para a rescisão contratual.

23.2. Declara(m) ainda que se os projetos demarcatórios forem removidos, correrá(ão) por sua(s) conta(s) as despesas com futuras medições e demarcações, além das cominações legais cabíveis se tal fato implicar em prejuízo de terceiros.

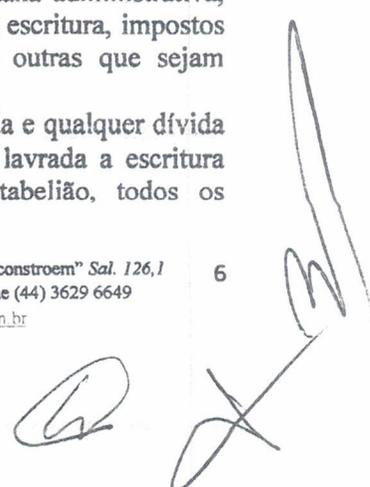
23.3. O(s) COMPRADOR(es) antes de iniciar qualquer benfeitoria ou construção no terreno em questão, procurará os órgãos municipais e demais competentes para a devida locação, ficando a VENDEDORA isenta de qualquer responsabilidade por prejuízos ou erros neste sentido.

24. O(s) COMPRADOR(es) assume(m) a obrigação de, durante a vigência deste compromisso, às suas expensas, tomar providências legais, judiciais, ou extraordinárias, para defender de qualquer turbacão ou esbulho a posse do terreno ora prometido em venda, e dar ciência a VENDEDORA de qualquer demanda que tiver como objeto o domínio ou direitos incidentes sobre o terreno.

25. Será de inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(es), qualquer desapropriação, seja total ou parcial, restrição que porventura os órgãos Públicos competentes tenham adotado ou que venha a adotar.

26. A escritura definitiva de venda e compra será outorgada ao(s) COMPRADOR(es) ou a quem por ele(s) for designado, mediante ao termo de autorização para escrituração emitido pela vendedora, desde que esteja liquidado o saldo devido e cumprida todas as obrigações contratuais, sem ônus ou taxa administrativa, correndo por conta do(s) COMPRADOR(es) as despesas com a dita escritura, impostos de transmissão, emolumentos de registro, certidões negativas e outras que sejam necessárias.

26.1. Para tanto, obriga(m)-se o(s) COMPRADOR(es) a pagar toda e qualquer dívida que restar ou provir do presente contrato e exigido antes de ser lavrada a escritura definitiva, ficando ele(s) obrigado(s) a exibir(em) perante o tabelião, todos os



comprovantes com o presente relacionados, que lhe(s) for(em) solicitado(s) pela VENDEDORA;

26.2. Para a outorga da escritura a que se refere o caput desta cláusula, deverá o(s) COMPRADOR(es) comprovar(em) a inexistência de débitos fiscais e sociais sobre a fração ideal, mediante a apresentação das competentes certidões negativas.

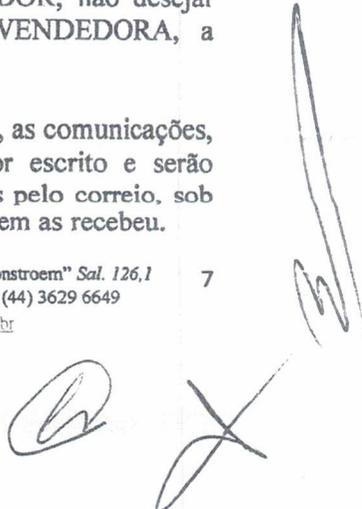
27. A VENDEDORA executará por sua conta e responsabilidade as seguintes obras:
- Abertura das vias do projeto;
 - Demarcação das quadras e lotes;
 - Rede de distribuição de água potável nas vias, a ser interligadas à rede de distribuição pública da SANEPAR;
 - Galeria de águas pluviais;
 - Rede de Energia Elétrica e iluminação pública das vias, interligadas à Concessionária local COPEL;
 - Vias pavimentadas;
 - O prazo para conclusão da infra-estrutura é de 48 meses.

28. Esta negociação esta sendo realizada à caráter de promessa de fechamento de negócio, ficando todo este instrumento vinculado primeiramente a escrituração do Lote 01-A, Área desmembrada da Fazenda Santo Antonio, objeto da matrícula 7.913 - L2 - CRI Porecatu, com 202.169,97 m², situada na Cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em nome da LOTEADORA DEMORI LTDA, e posteriormente à aprovação do futuro Loteamento pelos órgãos competentes.

28.1. Acerta-se entre as partes que na impossibilidade de escrituração da área acima mencionada em nome da LOTEADORA, motivo este do qual a mesma não der causa, tais como, mas não exclusivamente: falta de certidões negativas dos inventariantes vendedores; demora excessiva do alvará judicial para finalização do inventário; entre outros motivos de força maior, alheios a vontade da LOTEADORA, para a finalização da escrituração. Acerta-se ainda, que ocorrido à escrituração, a LOTEADORA estará promovendo a aprovação do loteamento "JARDIM MONTE CRISTO"; e na ocorrência da não aprovação dos projetos pelos órgãos responsáveis (CREA, Prefeitura, IAP, COPEL, SANEPAR, entre outros), ou por quaisquer outros motivos de força maior que impossibilite a LOTEADORA DEMORI executar o loteamento, tornará este Instrumento Particular de Fechamento de Negócio bem como todas as Cláusulas nele contidas sem valor, ficando dispensada a multa prevista no disposto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro, na Importância de 10% (dez por cento) do fechamento do negócio, do lote prometido em venda.

28.2. Escriturada a área descrita no item 28, e aprovados todos os projetos para a execução do loteamento pelos órgãos responsáveis, torna-se valido o disposto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro, se a PROMISSÁRIO COMPRADOR, não desejar concluir o negócio, perderá em proveito da PROMITENTE VENDEDORA, a Importância de 10% (dez por cento) do fechamento do negócio.

29. Para todos os efeitos e finalidades previstas neste instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues contra recibo, ou, remetidas pelo correio, sob registro, ao endereço constante do contrato, independentemente de quem as recebeu.



30. Na hipótese de ser dois ou mais compradores, estes serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

30.1. Os COMPRADORES outorgam reciprocamente poderes para o fim especial de receber notificação, judicial ou extrajudicial bem como citação inicial, e para todos os efeitos constitui(em) seu(s) cônjuge(s) como bastante procurador(es).

31. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se a comunicar à VENDEDORA, por escrito e mediante o seu ciente, qualquer mudança no endereço declarado, o qual prevalecerá para os efeitos legais enquanto não for feita a notificação da mudança, ficando desde já a VENDEDORA autorizada a fazer por edital, se necessário, qualquer convocação, intimação, notificação ou citação do(s) COMPRADOR(es), ficando estes responsáveis pelas despesas.

32. Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirigir todas as questões oriundas deste contrato.

E, assim, por estarem justos e contratados, datam e assinam, juntamente com duas testemunhas, o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros e sucessores a cumpri-lo em todos os seus termos.

PORECATU, 26 de outubro de 2011

PROMISSÁRIO COMPRADOR:
MARCO AURÉLIO MARCONDES

LOTEADORA DEMORI LTDA
JAYR DEMORI JÚNIOR

LOTEADORA DEMORI LTDA
JAYR DEMORI

TESTEMUNHAS:

Cartório Sardi - 9º Tabelionato de Notas de Londrina / Pr.
Rua Souza Naves, 2265, Jd. Paripolis - CEP 86015-430 - Fone/Fax: (43) 3026-2723
web site: www.sardi.com.br e-mail: cartorio@sardi.com.br Enildo Sardi - Titular

Reconheço por semelhança a assinatura
de MARCO AURÉLIO CAVALHEIRO
MARCONDES.
*0018*852182*. Dou fé, 28 de outubro de 2011.
Miriam Gomes dos Santos Rahello - escrevente.

Lei: 13.228 de 18/07/2001
SELO
FUNARPEN
TABELIONATO
DE NOTAS
DE LONDRINA
PR
3º OFÍCIO



Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:

[I588tpR7] - JAYR DEMORI

[I588wZA7] - JAYR DEMORI JUNIOR

Em testemunho  da verdade.
CIANORTE, 27 de Outubro de 2011


003-ESTER VICENCONI
ESCREVENTE



LOTEAMENTO JARDIM MONTE CRISTO PORECATU / PR	QUADRA 22	LOTES 11;12;13;14;15;16;17;18;19, 20,21,22e 23	CONTRATO Nº 02/2011
---	--------------	--	---------------------------

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, como **PROMITENTE VENDEDORA: LOTEADORA DEMORI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Santa Catarina, 251, 1º andar, sala 02, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 12.803.545/0001-15, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 20109544536, em data de 27 de outubro de 2010, neste ato representada pelos seus bastantes procuradores **JAYR DEMORI JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Tiradentes nº 631, Centro, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.548.461-7-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.485.159-95; e **JAYR DEMORI**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Tiradentes nº 74, Centro, na Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, portador da Cédula de Identidade RG nº 880.199-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 203.959.309-87, de ora em diante denominada simplesmente como **VENDEDORA**, tem justo e contratado o Sr. **EDUARDO PRANDINE**, brasileiro, agropecuarista, inscrito no CPF sob o nº 039.579.249-52, residente e domiciliado à Rua Souza Neves nº 2645, na Cidade de Londrina Estado do Paraná, de ora em diante denominado de **COMPRADOR**.

1. A **VENDEDORA** por força de contrato de compra e venda, datado em 22 de agosto de 2011, realizado por seus procuradores, é senhora e legítima possuidora do imóvel denominado de Lote 01-A, Área desmembrada da Fazenda Santo Antonio, objeto da matrícula 7.913 - L2 - CRI Porecatu, em porção maior, área esta com 202.169,97 m², situada na Cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná. Na referida área, a **LOTEADORA DEMORI**, esta promovendo à implantação do loteamento que será denominado "**JARDIM MONTE CRISTO**", o qual encontra-se em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal de Porecatu e passará pelos demais órgãos competentes, como IAP e CRI da Comarca de Porecatu.

1.1. Os objetos deste contrato, tratam-se dos lotes de terras urbanos de nºs 11;12;13;14;15;16;17;18;19;20;21;22 e 23, da quadra 22 (vinte e dois) do Futuro loteamento "**JARDIM MONTE CRISTO**", na Cidade de Porecatu, Estado do Paraná, com áreas de: Lote 11- 201,35,00m²; lote 12 -201,00m², lote 13 - 200,65m², lote 14 -200,35m², lote 15- 232,36m², lote 16 -256,61m², lote 17 - 200,00m², lote 18 -200,00m², lote 19 - 200,00m², lote 20 -200,00m², lote 21 - 200,00m², lote 22 -200,00m², lote 23 -200,00m², com suas metragens, e confrontações, constantes do mapa e memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal de Porecatu-Pr.

E possuindo ela, **OUTORGANTE VENDEDORA** o imóvel acima descrito, por força de contrato de compra e venda, e por este instrumento promete vender e os compradores comprometem-se a comprar, na melhor forma de direito a respectiva futura fração ideal.



2. A VENDEDORA obriga-se a vender, e o COMPRADOR se compromete a comprar os lotes de terras acima especificados, sem benfeitorias, pela importância de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), valor este, que será pago da seguinte forma:

a. R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), valor este que deverá ser pago em dinheiro, moeda boa e corrente deste País, de uma só vez, sem juros ou correção monetária no dia 14/03/2012 (quatorze de março de dois mil e doze) mediante a emissão de recibo.

2.1. Para antecipação de pagamento das parcelas será concedido desconto proporcional ao aplicado na correção das parcelas;

2.2. Os valores mensais estipulados neste instrumento serão reajustados anualmente, a partir da data da sua assinatura, com base no IGPM;

2.3. A determinação dos valores das prestações seguintes terá como base, o saldo devedor na ocasião do pagamento da última parcela fixa, acrescidos do IGPM; para fins de apuração e aplicação do reajuste, tomar-se á por base à acumulação do índice verificado no mês da celebração deste instrumento até o mês anterior ao reajuste, **perfazendo 12 (doze) meses**, sendo que os índices (negativos) deflação não serão computados na determinação do novo reajuste. O valor da nova prestação será determinado pelo valor resultante da somatória do IGPM, aplicado sobre o saldo devedor total, dividindo-se o resultado pelo número restante de parcelas vincendas, repetindo-se este processo a cada 12 (doze) meses.

2.4. Na hipótese da extinção ou a inaplicabilidade dos índices aqui pactuados, serão utilizados pela ordem:

- a. INCC – Índice Nacional de Custo de Construção, da Fundação Getúlio Vargas;
- b. CUB – Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil.

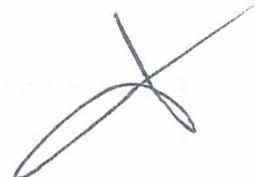
3. Para fins de cobrança, a VENDEDORA emitirá boletos bancários ou carnê obedecendo-se os valores e vencimentos pactuados, valendo-se a quitação com a compensação.

4. A VENDEDORA não é obrigada a receber frações de parcelas ou valores parciais de débitos vencidos e, qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos, serão considerados mera tolerância e liberalidade da VENDEDORA para com o(s) COMPRADOR(es), sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato e não constituirá novação contratual.

5. Todos os pagamentos devidos à VENDEDORA serão efetuados em moeda corrente pelo(s) COMPRADOR(es), no escritório daquela ou no local por ela expressamente indicado. O pagamento antecipado de qualquer das parcelas do preço dependerá do expreso consentimento e condição proposta pela VENDEDORA na época;



- 5.1. O pagamento das parcelas deste compromisso de venda e compra, ou qualquer outro valor agregado em razão deste instrumento, através de cheque, somente será considerado quitado após a regular compensação bancária;
- 5.2. A falta ou recusa do banco sacado em pagar o cheque, por qualquer que seja a alegação, implicará na ocorrência de mora e de inadimplemento do(s) COMPRADOR(es).
6. Fica vedado expressamente à quitação de parcela posterior àquela não paga, salvo em caso de liquidação antecipada.
7. No caso de qualquer tempo, o ordenamento jurídico nacional ou decisão jurídica, reduzir a periodicidade admitida para o reajuste monetário das parcelas, ou das obrigações pecuniárias, atualmente limitadas pelo mínimo de um ano, nos termos do artigo 2º da Medida Provisória nº 1.053/95, suas reedições e inclusive na sua conversão em lei, as parcelas do preço passarão a ser imediata, observando, porém e sempre o critério de reajuste monetário estabelecida na Cláusula 2, assumindo o(s) COMPRADOR(es), desde agora, a obrigação de pagar imediatamente a diferença apurada entre o valor nominal da parcela e o reajuste monetário permitido.
8. As partes expressam que, no pleno uso da liberdade contratual que lhes assegura o ordenamento jurídico do País, declaram e reconhecem que: o preço estabelecido, assim como o critério do índice escolhido e a periodicidade do reajuste monetário ajustado, para pagamento das parcelas do preço, foram pactuados num ambiente que pressupõe a declarada estabilidade da economia nacional, tudo no contexto do programa Nacional de Estabilização, de que trata a Lei 8880/94 e das Medidas Provisórias, editadas e reeditadas, eis porque, se não ocorrer a efetiva estabilidade de preços preconizada, será necessário revisar o preço pactuado para o imóvel objeto deste negócio jurídico, objetivando o equilíbrio financeiro da venda e compra ora contratada, de modo a evitar o empobrecimento, sem causa de uma parte em favor do enriquecimento injusto da outra, o que será anualmente, após o décimo segundo mês de vigência deste contrato, a revisão dos valores das obrigações pecuniárias vencidas, pagas ou não, para apurar qualquer eventual diferença entre o valor nominal e o valor monetário reajustado.
9. Após o vencimento da prestação, além da perda do valor do desconto contratual, se houver, o débito ser majorado de correção monetária conforme variação da TR – Taxa Referencial “pró rata die”, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa monetária de 2% (dois por cento), sem prejuízo da cláusula rescisória e despesas de cobrança.
- 9.1. Na hipótese de ajuizamento da ação de cobrança das parcelas vencidas, o(s) COMPRADOR(es) arcará(ão) também com as despesas decorrentes, além de honorários advocatícios, aqui expressamente pactuado em 20% sobre o montante do débito atualizado.
10. As sanções serão automaticamente aplicadas pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, sem dependência de notificação ou interpelação, seja judicial ou extrajudicial e sem prejuízo das cominações deste contrato, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da VENDEDORA, de proposto, de banco



ou procurador judicial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste contrato.

11. Constituído(s) COMPRADOR(es) em mora, nos termos da Lei nº 6766 e pela falta de pagamento de 02 (duas) parcelas mensais e consecutivas ou de qualquer uma delas pelo prazo superior a 60 (sessenta) dias, implicará na rescisão deste compromisso de venda e compra, conforme dispõe o artigo 119, parágrafo único, do Código Civil e Decreto-Lei nº 745 de 01/08/69; hipótese em que, poderá a VENDEDORA, desde logo, reintegrar-se na posse do terreno objeto deste contrato, bem como usar e dispor livremente do imóvel comprometido, inclusive aliená-lo a terceiros.

12. Ocorrendo a rescisão contratual conforme o disposto na Clausula 13, o(s) COMPRADOR(es) deverá(ão) ressarcir integralmente à VENDEDORA as despesas realizadas pela mesma em função de venda celebrada, calculadas sobre o valor do negócio mencionado no "caput" da cláusula 2 a saber:

- a) 5% (oito por cento) referente à corretagem e publicidade paga sobre a venda;
- b) 3% (três por cento) referente ao tributo Cofins Incidente sobre a venda;
- c) 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) referente ao tributo Pis Faturamento incidente sobre a venda;
- d) 0,5% (zero vírgula cinco por cento) referente a gastos com locomoção;
- e) 3% (três por cento) referente a despesas de administração do contrato (despesas do processamento de contrato, de confecção de Notas Promissórias, de Notificações, de cobranças, de manutenção de cadastro de clientes, etc.);
- f) 1,08% (um vírgula zero oito por cento) de contribuição social;
- g) 1,24 (um vírgula vinte e quatro por cento) de IRPJ estimativo, acrescido de qualquer diferença oriunda do fechamento definitivo do loteamento;

12.1. Também deverá ser ressarcido o gasto com honorários advocatícios incidentes em virtude da inadimplência e da rescisão, aqui pactuado em 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda.

12.2. O montante apurado na forma acima será deduzido do valor líquido pago pelo(s) COMPRADOR(es) à VENDEDORA até a data da rescisão (expurgados os acréscimos por atraso, se houver) e o saldo, se houver, será restituído em 12 (doze) parcelas iguais, mensais e fixas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão contratual.

13. O(s) COMPRADOR(es) será(ão) imitado(s) na posse plena do imóvel ora compromissado após a quitação integral da venda e compra conforme estabelecido na clausula 2, e de lhe(s) ser(em) outorgado(s) a escritura definitiva, ressalvada a hipótese de permissão de posse precária, nos termos dos itens seguintes.

14. Poderá a VENDEDORA conceder ao(s) COMPRADOR(es), em caráter excepcional e a seu exclusivo critério a posse do terreno ora compromissado, antes da escritura definitiva, desde que esteja(m) ele(s) em dia com suas obrigações, principalmente as de pagamento. Entretanto, tal posse será exercida em caráter precário e temporário.

14.1. A posse assim tolerada, cessará de pleno direito em caso de inadimplemento do(s) COMPRADOR(es) ou de rescisão de contrato, qualquer que seja sua causa, hipótese em que deverá restituir o terreno, extirpando as construções e benfeitorias porventura acessadas, no prazo de 15 (quinze) dias após sua notificação, sob pena de



constituir(em)-se em possuidor(es) de má fé e caracterizar-se esbulho possessório, sujeita à reintegração liminar, independente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento da execução deste contrato.

14.2. O(s) COMPRADOR(es) não terá(ão) direito à indenização pelas construções e benfeitorias no terreno, caso não faça(m) a retirada dos mesmo.

15. O(s) COMPRADOR(es) está(ão) ciente(s) que são condições essenciais desta venda e compra a observância das leis municipais, e somente poderão edificar suas construções, reformas e/ou ampliações após estarem com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

16. Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e demais tributos de natureza federal, estadual e municipal que recaírem ou venham a recair sobre o terreno e seus acessórios, ou sobre o presente contrato, mesmo que lançados em nome da VENDEDORA, serão pagos pontualmente pelo(s) COMPRADOR(es), seus herdeiros e seus sucessores, às repartições competentes, obrigando-se ainda o(s) COMPRADOR(es) a cumprir(em) todas as intimações que os poderes públicos fizerem em relação ao imóvel.

17. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se duramente a vigência deste contrato a manter o terreno sempre limpo; e executar obras, serviços ou melhoramentos que venha a ser objetos de exigência posterior dos poderes públicos e/ou do LOTEAMENTO.

18. Será(ão) de responsabilidade do(s) COMPRADOR(es) dos diversos lotes que integram o LOTEAMENTO, a partir da data de reserva dos lotes, atender as exigências e as Leis Municipais, Estaduais e Federais.

19. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se a pagar todas as despesas de lavratura deste contrato e seu registro, assim como da escritura definitiva, inclusive as de impostos, transmissão, tabelionato, registro de imóveis, etc.

20. No caso do(s) COMPRADOR(es) não atender(em) ao disposto nas cláusulas 17, 18 e 19, a VENDEDORA poderá fazer ou mandar fazer tais serviços ou obras, cobrando neste caso mais 15% (quinze por cento) sobre o custo, a título de administração.

20.1. O(s) COMPRADOR(es) recebe(m) como líquida e certa as contas de despesas aqui referidas, bem como compromete(m)-se a liquidá-la imediatamente na data da sua apresentação.

21. O(s) COMPRADOR(es) autoriza(m) expressamente a VENDEDORA a transferir de imediato o cadastro do terreno objeto deste instrumento para o(s) seu(s) nomes, junto à Prefeitura do Município, comprometendo-se pelo pagamento dos tributos municipais pertinentes.

21.1. Na hipótese de serem lançados impostos, taxas ou contribuições de melhoria sobre o terreno e não solvido pelo(s) COMPRADOR(es) tempestivamente, resultando lançamento em dívida ativa ou execução fiscal em nome da VENDEDORA, fica esta autorizada e constituída como sua(s) bastante procuradora, com poderes especiais para dar o imóvel em penhora, assumindo o(s) COMPRADOR(es) todos os ônus





decorrentes, principalmente o pagamento do principal, encargos monetários, custas processuais e honorários advocatícios.

22. - E facultado ao(s) COMPRADOR(es) transferir(em) e ceder a qualquer tempo todos os direitos e obrigações constantes do presente contrato, desde que esteja(m) em dia com o pagamento das prestações e demais obrigações assumidas, apresentando certidão negativa de impostos e taxas municipais incidentes sobre o terreno.

22.1. A transferência será feita **obrigatoriamente** no escritório da VENDEDORA.

22.2. Em se formalizando a cessão, a VENDEDORA ficará obrigada apenas pelos valores contratuais efetivamente por ela recebidos, não se responsabilizando por quaisquer outros valores pactuados entre CEDENTE(s) e CESSIONÁRIO(s).

22.3. Havendo a obrigatoriedade de recolhimento de impostos de transmissão de bens imóveis ou outros e taxas para o aperfeiçoamento da cessão, ficarão sob a responsabilidade do(s) CEDENTE(s) e do(s) CESSIONÁRIO(s).

23. Para todos os fins e efeitos, declara(m) o(s) COMPRADOR(es) ter(em) conferido e achado exata a área do lote objeto deste contrato e descrito na cláusula 1, assim como suas divisas e confrontações.

23.1. Deste modo, declara(m) que a presente venda e compra é celebrado em caráter "ad corpus" e, qualquer diferença de área, quer para mais ou para menos, não é motivo válido para as partes pleitearem complementação ou ressarcimento de pagamentos, muito menos para a rescisão contratual.

23.2. Declara(m) ainda que se os projetos demarcatórios forem removidos, correrá(ão) por sua(s) conta(s) as despesas com futuras medições e demarcações, além das cominações legais cabíveis se tal fato implicar em prejuízo de terceiros.

23.3. O(s) COMPRADOR(es) antes de iniciar qualquer benfeitoria ou construção no terreno em questão, procurará os órgãos municipais e demais competentes para a devida locação, ficando a VENDEDORA isenta de qualquer responsabilidade por prejuízos ou erros neste sentido.

24. O(s) COMPRADOR(es) assume(m) a obrigação de, durante a vigência deste compromisso, às suas expensas, tomar providências legais, judiciais, ou extraordinárias, para defender de qualquer turbação ou esbulho a posse do terreno ora prometido em venda, e dar ciência a VENDEDORA de qualquer demanda que tiver como objeto o domínio ou direitos incidentes sobre o terreno.

25. Será de inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(es), qualquer desapropriação, seja total ou parcial, restrição que porventura os órgãos Públicos competentes tenham adotado ou que venha a adotar.

26. A escritura definitiva de venda e compra será outorgada ao(s) COMPRADOR(es) ou a quem por ele(s) for designado, mediante ao termo de autorização para escrituração emitido pela vendedora, desde que esteja liquidado o saldo devido e cumprida todas as obrigações contratuais, sem ônus ou taxa administrativa, correndo por conta do(s) COMPRADOR(es) as despesas com a dita escritura, impostos de transmissão, emolumentos de registro, certidões negativas e outras que sejam necessárias.



26.1. Para tanto, obriga(m)-se o(s) COMPRADOR(es) a pagar toda e qualquer dívida que restar ou provir do presente contrato e exigido antes de ser lavrada a escritura definitiva, ficando ele(s) obrigado(s) a exhibir(em) perante o tabelião, todos os comprovantes com o presente relacionados, que lhe(s) for(em) solicitado(s) pela VENDEDORA;

26.2. Para a outorga da escritura a que se refere o caput desta cláusula, deverá o(s) COMPRADOR(es) comprovar(em) a inexistência de débitos fiscais e sociais sobre a fração ideal, mediante a apresentação das competentes certidões negativas.

27. A VENDEDORA executará por sua conta e responsabilidade as seguintes obras:
- Abertura das vias do projeto;
 - Demarcação das quadras e lotes;
 - Rede de distribuição de água potável nas vias, a ser interligadas à rede de distribuição pública da SANEPAR;
 - Galeria de águas pluviais;
 - Rede de Energia Elétrica e iluminação pública das vias, interligadas à Concessionária local COPEL;
 - Vias pavimentadas;
 - O prazo para conclusão da infra-estrutura é de 48 meses.

28. Esta negociação esta sendo realizada à caráter de promessa de fechamento de negócio, ficando todo este instrumento vinculado primeiramente a escrituração do Lote 01-A, Área desmembrada da Fazenda Santo Antonio, objeto da matrícula 7.913 - L2 - CRI Porecatu, com 202.169,97 m², situada na Cidade e Comarca de Porecatu, Estado do Paraná, em nome da LOTEADORA DEMORI LTDA, e posteriormente à aprovação do futuro Loteamento pelos órgãos competentes.

28.1. Acerta-se entre as partes que na impossibilidade de escrituração da área acima mencionada em nome da LOTEADORA, motivo este do qual a mesma não der causa, tais como, mas não exclusivamente: falta de certidões negativas dos inventariantes vendedores; demora excessiva do alvará judicial para finalização do inventário; entre outros motivos de força maior, alheios a vontade da LOTEADORA, para a finalização da escrituração. Acerta-se ainda, que ocorrido à escrituração, a LOTEADORA estará promovendo a aprovação do loteamento "JARDIM MONTE CRISTO"; e na ocorrência da não aprovação dos projetos pelos órgãos responsáveis (CREA, Prefeitura, IAP, COPEL, SANEPAR, entre outros), ou por quaisquer outros motivos de força maior que impossibilite a LOTEADORA DEMORI executar o loteamento, tornará este Instrumento Particular de Fechamento de Negócio bem como todas as Cláusulas nele contidas sem valor, ficando dispensada a multa prevista no disposto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro, na Importância de 10% (dez por cento) do fechamento do negócio, do lote prometido em venda.

28.2. Escriturada a área descrita no item 28, e aprovados todos os projetos para a execução do loteamento pelos órgãos responsáveis, torna-se valido o disposto no artigo 418 do Código Civil Brasileiro, se a PROMISSÁRIO COMPRADOR, não desejar concluir o negócio, perderá em proveito da PROMITENTE VENDEDORA, a Importância de 10% (dez por cento) do fechamento do negócio.



29. Para todos os efeitos e finalidades previstas neste instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues contra recibo, ou, remetidas pelo correio, sob registro, ao endereço constante do contrato, independentemente de quem as recebeu.

30. Na hipótese de ser dois ou mais compradores, estes serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações que assumirem em razão deste contrato.

30.1. Os COMPRADORES outorgam reciprocamente poderes para o fim especial de receber notificação, judicial ou extrajudicial bem como citação inicial, e para todos os efeitos constitui(em) seu(s) cônjuge(s) como bastante procurador(es).

31. O(s) COMPRADOR(es) obriga(m)-se a comunicar à VENDEDORA, por escrito e mediante o seu ciente, qualquer mudança no endereço declarado, o qual prevalecerá para os efeitos legais enquanto não for feita a notificação da mudança, ficando desde já a VENDEDORA autorizada a fazer por edital, se necessário, qualquer convocação, intimação, notificação ou citação do(s) COMPRADOR(es), ficando estes responsáveis pelas despesas.

32. Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirigir todas as questões oriundas deste contrato.

E, assim, por estarem justos e contratados, datam e assinam, juntamente com duas testemunhas, o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros e sucessores a cumpri-lo em todos os seus termos.

PORECATU, 26 de outubro de 2011

Eduardo Prandini
Sardi - Reconhecida
Sardi - Reconhecida - ip:es:
PROMISSÁRIO COMPRADOR:
Sr. EDUARDO PRANDINE

Cartório Sardi - 9º Tabelionato de Notas de Londrina / Pr.
Rua Souza Naves, 2265, Jd. Petrópolis - CEP 86015-430 - Fone/Fax (43) 3022-2728
web site: www.sardi.com.br e-mail: cartorio@sardi.com.br Enildo Sardi - titular
Reconhecimento por semelhança a assinatura
de EDUARDO PRANDINI.
*0018*658281*. Dou fé, 28 de outubro de 2011.
Miriam Gomes dos Santos Rabello
Miriam Gomes dos Santos Rabello - escrevente

Jayr Demori
LOTEADORA DEMORI LTDA
JAYR DEMORI JÚNIOR

Jayr Demori
LOTEADORA DEMORI LTDA
JAYR DEMORI

Válido somente com selo de qualquer emenda ou rasura será consider
Lei: 13.228 de 18/07/2001
SELO FUNARPEN
TABELIONATO
CARTÓRIO DE NOTAS
GO SARDI
ENILDO SARDI

FIRMA RECONHECIDA
CARTÓRIO VIEIRA

FIRMA REC
CARTÓRIO VIEIRA

TESTEMUNHAS:



Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:

[I588tpR2] - JAYR DEMORI.....
[I588vTA2] - JAYR DEMORI JUNIOR.....

Em testemunho *[Signature]* da verdade.

CIANORTE, 27 de Outubro de 2011

003-ESTER VICENCONI
ESCREVENTE



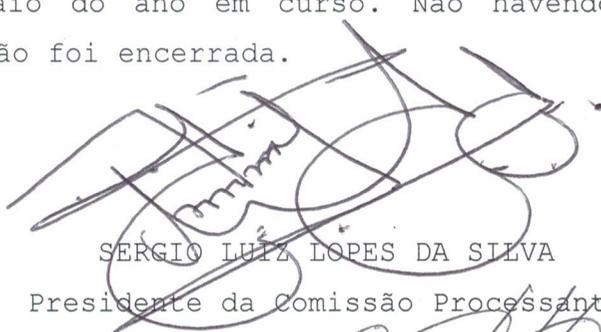


CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO PROCESSANTE
RESPONSÁVEL PELO PROCESSO N° 01/2023

DATA: 24 DE ABRIL DE 2023, ÀS 11h30min.

Aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três, às onze horas e trinta minutos, no prédio da Câmara Municipal de Porecatu, Estado do Paraná, reuniram-se os vereadores integrantes da Comissão Processante responsável pelo processo n° 01/2023. Nesta reunião, a comissão discutiu sobre o planejamento da etapa de oitivas das testemunhas arroladas no processo. Ainda nesta ocasião, foi discutido o teor do documento, que requereu a nulidade do processo de cassação, apresentado pelo investigado no dia vinte do mês de abril do ano corrente. Os vereadores Alfredo e Sergio Luiz deixaram o mencionado requerimento sob análise e o vereador Leandro opinou pelo seu arquivamento. Ao final, a comissão definiu que se reuniria novamente, para continuidade das deliberações, no dia dois de maio do ano em curso. Não havendo mais nada a se tratar, a reunião foi encerrada.



SERGIO LUIZ LOPES DA SILVA
Presidente da Comissão Processante



ALFREDO SCHAFF FILHO
Relator da Comissão Processante



LEANDRO SERGIO BEZERRA
Membro da Comissão Processante

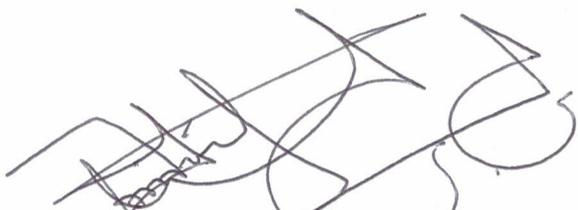


CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO PROCESSANTE
RESPONSÁVEL PELO PROCESSO N° 01/2023

DATA: 05 DE MAIO DE 2023, ÀS 09h45min.

Aos cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, às nove horas e quarenta e cinco minutos, no prédio da Câmara Municipal de Porecatu, Estado do Paraná, reuniram-se os vereadores integrantes da Comissão Processante responsável pelo processo n° 01/2023. Nesta reunião, a comissão discutiu sobre o planejamento da etapa de oitivas das testemunhas arroladas no processo. Como o computador para realização das oitivas ainda não tinha os programas de gravações e reuniões online instalados, a comissão definiu que se reuniria novamente, para tratar das notificações das testemunhas, assim que as referidas pendências estivessem solucionadas. Não havendo mais nada a se tratar, a reunião foi encerrada.


SERGIO LUIZ LOPES DA SILVA
Presidente da Comissão Processante


ALFREDO SCHAFF FILHO
Relator da Comissão Processante


LEANDRO SERGIO BEZERRA
Membro da Comissão Processante



911

CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

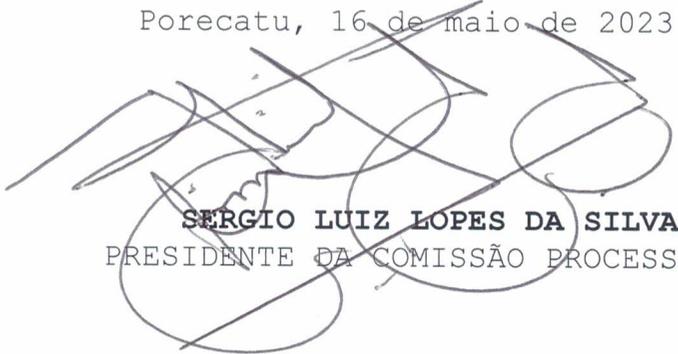
Ofício nº 004/2023-CP
Autos nº 01/2023

Excelentíssima Senhora,

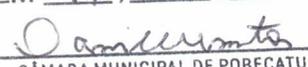
Pelo presente, solicito que sejam tomadas as medidas necessárias no sentido de providenciar a instalação de programas de gravações e reuniões online no computador que será utilizado na etapa de oitivas das testemunhas arroladas no processo nº 01/2023.

Sem outro motivo particular para o momento, aproveito a oportunidade para manifestar protestos de estima e consideração.

Porecatu, 16 de maio de 2023.


SERGIO LUIZ LOPES DA SILVA
PRESIDENTE DA COMISSÃO PROCESSANTE



RECEBIDO
EM 17/05/23

CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU

Excelentíssima Senhora
Danielle Moretti dos Santos
Vice-Presidente no exercício da Presidência