



TERMO de CONCESSÃO de DIREITO REAL de USO

CR 2759

QUADRA 06

LOTE 02

CONTRATO 191118-0

Por este Instrumento Particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ - COHAPAR**, Sociedade de Economia Mista Estadual, criada pela Lei nº 5.113/65, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.592.807/0001-22, com Sede na Rua Marechal Deodoro, nº 1133 em Curitiba - Estado do Paraná, por seus representantes legais adiante assinados, doravante denominada simplesmente **COHAPAR** e do outro lado **O(S) CONCESSIONÁRIO(S)**, qualificados no Item I do Quadro Demonstrativo - Anexo I, que faz parte deste, estes nominados doravante apenas no masculino singular **CONCESSIONÁRIO**, firmam o presente termo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A COHAPAR declara que a justo título é senhora e legítima proprietária, dentre outros, da área descrita na letra "a", nos termos do Registro Imobiliário constante da letra "b" ambas do Item II do Quadro Demonstrativo - Anexo I.

CLÁUSULA SEGUNDA: Nos termos do Contrato por Instrumento particular de financiamento indicado no Item III do Quadro Demonstrativo - Anexo I, a COHAPAR cede ao CONCESSIONÁRIO, pelo prazo previsto no Item IV do mesmo Quadro, a posse e uso do imóvel descrito no item II sobre o qual foi edificada uma unidade habitacional em alvenaria, conforme projeto padrão referido da letra "e" do item II do Quadro Demonstrativo - Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA: O CONCESSIONÁRIO compromete-se a ocupá-la exclusivamente para sua residência e de seus familiares, vedada qualquer outra forma de uso ou exploração comercial do imóvel em questão.

CLÁUSULA QUARTA - DA DÍVIDA: Em decorrência da caução de depósito dada em garantia pela COHAPAR ao CREDOR (Banco Nossa Caixa) do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento indicado no Item III do Quadro Demonstrativo - Anexo I, no qual consta que o valor caucionado será revertido para pagamento dos encargos mensais constantes daquele contrato, caberá ao CONCESSIONÁRIO pagar diretamente à COHAPAR o valor do financiamento contratado naquele instrumento e indicado no Item IV do Quadro Demonstrativo - Anexo I, em prestações mensais e consecutivas, composta exclusivamente da parcela de amortização mais juros, calculadas pelo sistema de amortização denominado Sistema Francês - Price, no prazo e condições constantes do Item IV do Quadro Demonstrativo - Anexo I.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A data de vencimento da primeira prestação está indicada no Item IV do Quadro Demonstrativo - Anexo I e as prestações seguintes terão vencimento em igual dia dos meses subsequentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o vencimento da prestação coincidir com o sábado, domingo ou feriado, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O valor da primeira prestação, calculada nesta data, é aquele indicado no Item IV do Quadro Demonstrativo - Anexo I.

PARÁGRAFO QUARTO: Se a data eleita para vencimento da primeira prestação for posterior a 1 (um) mês da data deste contrato, os juros apurados, nas mesmas datas previstas para atualização do saldo devedor, conforme Cláusula Sexta, serão incorporados ao saldo devedor até o mês imediatamente anterior ao do vencimento da primeira prestação.

CLÁUSULA QUINTA - LOCAL DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES: As prestações serão pagas nas instituições financeiras, correios, casas lotéricas e outros estabelecimentos conveniados com a COHAPAR.

CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES E ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: O reajuste das prestações e a atualização do saldo devedor, terão como base o índice acumulado de atualização aplicado aos depósitos de poupança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajuste se dará sempre 30 (trinta) dias após o reajustamento do salário mínimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese de extinção do atual coeficiente de atualização aplicado a caderneta de poupança, os valores constantes deste instrumento passarão a ser atualizados pelos índices que vierem a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A prestação não será objeto de revisão em decorrência do extrapolar o limite de comprometimento de renda, que é observado apenas no momento da contratação.

PARÁGRAFO QUARTO: O primeiro reajustamento da prestação e atualização do saldo devedor, será realizado mediante aplicação do percentual do índice de atualização aplicado aos depósitos de poupança conforme *caput* desta Cláusula, na proporção do número de meses a que corresponder o reajustamento (*pro rata*).

PARÁGRAFO QUINTO: A atualização do saldo devedor ora previsto precederá sempre a amortização decorrente do pagamento das prestações de resgate do financiamento, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data.

PARÁGRAFO SEXTO: Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada atualização com base no critério de ajuste "pro rata", tendo como base o índice previsto no *caput* desta cláusula observando-se o período compreendido entre a data da assinatura deste instrumento, ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, exclusive, e a data do evento, inclusive.

CLÁUSULA SÉTIMA - SALDO RESIDUAL: Ao término do prazo contratual, caso haja resíduo do saldo devedor, o CONCESSIONÁRIO obriga-se a pagar à COHAPAR, o referido saldo, até 30 (trinta) dias a contar do vencimento da última prestação, de uma só vez ou, a critério da COHAPAR, mediante refinanciamento, mantidas as condições estipuladas no presente instrumento, cujo valor inicial da prestação será proporcional ao valor da última prestação paga.

CLÁUSULA OITAVA - IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada aplicando-se o ajuste "pro rata" com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos das contas de poupança vigente à época do evento, acrescida dos juros remuneratórios, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sobre o valor apurado de acordo com o *caput* desta Cláusula, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso e multa de 2% (dois por cento) sobre o total devido.

CLÁUSULA NONA - DOS SEGUROS: Durante a vigência deste contrato o CONCESSIONÁRIO contará com cobertura securitária para os sinistros de Morte e Invalidez Permanente e Danos Físicos no Imóvel, nas condições estipuladas na respectiva Apólice, atendendo ao disposto na regulamentação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de sinistro, fica a COHAPAR autorizada a receber diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, aplicando-o na solução ou na amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, à disposição do CONCESSIONÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A indenização a ser paga pela Seguradora, no caso de morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda constante no item I do Quadro Demonstrativo, cuja alteração só será considerada para efeitos indenizatórios se expressamente obedecidos os requisitos estabelecidos na apólice.

PARÁGRAFO TERCEIRO: No caso de sinistro de morte ou invalidez permanente do CONCESSIONÁRIO, o valor do subsídio referente ao equilíbrio econômico - financeiro será revertido ao Tesouro Nacional de forma proporcional ao prazo remanescente, de acordo com a normativa do Programa.

PARÁGRAFO QUARTO: O CONCESSIONÁRIO declara estar ciente e expressamente concorda:

- 1) Com as condições da apólice contratada, inclusive quanto aos riscos excluídos, e, desde já, se compromete a informar a seus beneficiários que, em caso de ocorrência de sinistro de morte, os mesmos deverão comunicar o evento à COHAPAR, por escrito, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do sinistro;
- 2) que deverá comunicar à COHAPAR, no mesmo prazo acima estabelecido, a ocorrência de sua invalidez permanente, ou danos físicos no imóvel objeto deste contrato;
- 3) que não terá cobertura securitária de Morte ou Invalidez Permanente se resultante, direta ou indiretamente, de acidente ou doença preexistentes à data da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO/RETENÇÃO POR BENFEITORIAS: O CONCESSIONÁRIO compromete-se a manter o imóvel, objeto do presente Contrato em perfeito estado de segurança e habitabilidade, até o cumprimento final das obrigações aqui pactuados, ficando vedada a realização de qualquer modificação ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da COHAPAR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Qualquer benfeitoria realizada no imóvel, seja ela útil, necessária ou voluptuária, a ele ficará incorporada, sem direito a indenização ou retenção por parte do CONCESSIONÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A COHAPAR, ou quem esta vier a indicar, fica autorizada a proceder, a qualquer tempo, à vistoria do imóvel para verificação do cumprimento desta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA POSSE E DOS TRIBUTOS: O CONCESSIONÁRIO declara, neste ato, que se encontra na posse precária do imóvel ora cedido em uso, passando para sua

responsabilidade exclusiva o pagamento de todos os tributos que sobre o mesmo incidam ou vierem a incidir.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA: De acordo com a normativa do PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, não é permitida a alienação do imóvel antes da quitação total da dívida vencida e vincenda.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS ENCARGOS COM A PRESERVAÇÃO DO CRÉDITO: Aplicam-se os mesmos encargos previstos na Cláusula Oitava e seu Parágrafo Único, sobre as importâncias despendidas pela COHAPAR na preservação do seu crédito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: Nos casos de vencimento antecipado da dívida previsto na Cláusula Décima Quinta, de conformidade com a condição resolutiva prevista nos arts. 127 e 128, do Código Civil, a posse direta do imóvel voltará imediata e automaticamente para a COHAPAR, devendo o CONCESSIONÁRIO restituir o imóvel livre e desimpedido de coisas ou pessoas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO: A dívida será considerada antecipadamente vencida, ficando a presente Cessão rescindida, de imediato, com todos os seus encargos e acessórios, por quaisquer dos motivos previstos em lei e ainda:

I - Se o CONCESSIONÁRIO:

- a) deixar de pagar 3 (três) ou mais prestações mensais, consecutivas ou não;
- b) faltar com o pagamento dos impostos prediais e outros quaisquer tributos que incidirem direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- c) vender, prometer vender o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir para terceiros, os seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato;
- d) dar ao imóvel outra destinação que não seja de sua residência própria e/ou de seus familiares;
- e) constituir ônus reais sobre o imóvel objeto deste instrumento;
- f) deixar de apresentar, quando solicitado pela COHAPAR, os recibos dos tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste instrumento;

g) se comprovada a falsidade de qualquer declaração feita pelo CONCESSIONÁRIO perante a COHAPAR ou ao BANCO NOSSA CAIXA quando da assinatura do Contrato por Instrumento de Financiamento, principalmente as firmadas nas propostas de inscrição no Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, previstas na normativa do referido Programa, sob pena, ainda, de devolução ao Tesouro Nacional, atualizado pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, da totalidade do subsídio pelo qual o CONCESSIONÁRIO foi direta ou indiretamente beneficiado, sem prejuízo das Ações Judiciais cabíveis e da inscrição na dívida ativa da União.

II - Na ocorrência ainda de qualquer das seguintes hipóteses:

- a) se contra o CONCESSIONÁRIO for movida qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo, afete o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte;
- b) se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA MULTA CONTRATUAL: O CONCESSIONÁRIO, no caso de vencimento antecipado da dívida, ficará sujeito à multa de 10% (dez por cento) incidente sobre o valor devido, bem como toda e qualquer despesa com a cobrança e regularização do crédito pela COHAPAR, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais, quando cobrado judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Ocorrendo rescisão contratual, as quantias pagas pelo CONCESSIONÁRIO reverterão à COHAPAR a título de ocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA OUTORGA DE MANDATO: O CONCESSIONÁRIO até a solução da dívida constitui a COHAPAR sua procuradora, com poderes irrevogáveis, para: assinar ratificação e ratificação, a fim de suprir equívocos ou omissões e satisfazer impugnações do competente Cartório de Registro do Imóvel, requerer aos Oficiais de Cartórios de Registro de Imóveis averbações das obras, à margem do registro do imóvel, indicar novo valor da dívida e do saldo respectivo, desde que, oriundo de Lei municipais, cartórios, autarquias, bancos, companhias de seguros e demais entidades públicas e privadas, em todos os assuntos referentes ao seguro, desapropriação e outros inerentes a este Contrato, receber o seguro, no caso de sinistro e a indenização no caso de desapropriação, para pagamento precipuo de seu crédito e, referente ao seguro e desapropriação dar quitação, receber cheques, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todos os atos necessários ao desempenho do mandato, comprometendo-se a considerá-los sempre bons, firmes e valiosos. As despesas decorrentes de

averbações e demais atos praticados pela COHAPAR, em nome do CONCESSIONÁRIO correrá por conta do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso de mais de um CONCESSIONÁRIO, para todos os efeitos de direito, se constituem, os mesmos, reciprocamente procuradores para o fim especial de receber citações, avisos, notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA: Pago integralmente o preço convencionado neste instrumento decorrente do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento, a Escritura Definitiva de Compra e Venda será outorgada ao CONCESSIONÁRIO, correndo por conta exclusiva deste todas as despesas com sua lavratura, registro, imposto de transmissão de bens imóveis e quaisquer outras necessárias à regularização dessa escritura.


CLÁUSULA VIGÉSIMA: Não constituirá novação, nem implicará na tácita alteração das cláusulas deste Termo, o eventual atraso, tolerância ou omissão da COHAPAR no exercício dos direitos que lhe são conferidos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes elegem o foro da Comarca de localização do imóvel, neste Estado, para solução de quaisquer questões decorrentes deste instrumento, com exclusão de outro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O CONCESSIONÁRIO declara para fins de direito, que ao assinar este instrumento, tem pleno conhecimento de todos os seus termos e condições e que o fez por livre e espontânea vontade, sem qualquer tipo de coação, e que o mesmo não foi firmado sob estado de necessidade ou perigo, comprometendo-se a cumpri-lo integralmente, sendo o valor estabelecido das prestações mensais proporcional ao seu orçamento familiar.


E, por estarem assim, justos e contratadas as partes firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo nominadas e identificadas, que assistiram ao ato.

Curitiba, 01 de março de 2005.


CONCESSIONÁRIO

CÔNJUGE DO CONCESSIONÁRIO


TESTEMUNHAS


Nome: Juchina Muchuti
Nac.: Brasileira - Est. Civil: Solteira
RG: 4.463.971
Profissão: Func. Público
Endereço: R. Barão de Lavrenko, 70
Bloco 02 - Apt.º 13 - Guarapuava - PR

1

2


COHAPAR
Companhia de Habitação do Paraná


LUIZ CLAUDIO ROMANELI
RUA DO PRIMEIRO FRANCISCO
MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA - PR