

AVENIDA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES, Nº 1847.
BUTANTÃ
SÃO PAULO - CAPITAL



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e firmado juntamente com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, os signatários adiante nomeados e qualificados, têm, entre si, certa e ajustada a presente promessa de venda e compra, que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

I - DAS PARTES

Figura neste instrumento, de um lado, na qualidade de OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA, doravante designada simplesmente **VENDEDORA, CLENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.053.047/0001-08, com sede nesta capital na Rua Moura Brasil, nº 78, Butantã, com seus atos constitutivos devidamente registrados sob o NIRE nº 35.218.744.900, em sessão de 11 de dezembro de 2003, neste ato sendo representada por seu sócio administrador Sr. Waldir Bertolini, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 1.973.625 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.301.868-91, residente e domiciliado nesta capital na Rua Moura Brasil, nº 78, Butantã.

De outro lado, na qualidade de OUTORGADA PROMISSÁRIA COMPRADORA, doravante designada simplesmente **COMPRADORA, AMAZONIA AZUL TECNOLOGIAS DE DEFESA S.A.-AMAZUL**, empresa pública com personalidade jurídica de direito privado, patrimônio próprio, vinculada ao Ministério da Defesa, por meio do Comando da Marinha, cuja criação foi autorizada ao Poder Executivo pela Lei 12.706/2012, publicada no Diário Oficial da União em 09 de agosto de 2012, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.910.028/0001-21, com sede nesta capital na Avenida Nove de Julho, nº 4597, Jardim Paulista, neste ato sendo representada por seu diretor Presidente Sr. Ney Zanella dos Santos, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade nº 257.859, expedida pelo serviço de identificação da Marinha no Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 270.089.167-87, residente e domiciliado nesta capital na Rua Haddock Lobo, nº 964, Cerqueira Cesar, conforme Ata nº 01, de 16 de agosto de 2013, publicada no Diário Oficial da União, Seção 1, em 23 de agosto de 2013.

II - DO BEM

A VENDEDORA, a justo título, é senhora e legítima possuidora do imóvel a seguir descrito e caracterizado: PRÉDIO situado à Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 1847, com a área construída de 580,00m² e respectivo terreno designada como LOTE C (parte dos antigos lotes 09, 10, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 24, 25 e 26) da quadra 1, na Vila Gomes, no 13º Subdistrito Butantã, mediando a partir de um ponto entre os lotes 08 e 09, 60,00m de frente para a referida Avenida; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Avenida o olha, mede 40,50m e faz divisa com o lote 14; segue nesse mesmo lado, defletindo à direita, na distancia de 4,00m, daí deflete novamente à esquerda e segue na distancia de 5,25m, confrontando nesses dois lados com propriedade de Teresa Fischer Gomes e outros, daí deflete à direita e segue na distância de 0,70m, confrontando nesse segmento com a parte do lote nº 27 e parte do lote nº 08, daí faz angula à direita e segue na distancia de 2,30m; deflete novamente à esquerda e segue na distância de 41,20m, confrontando nesses dois segmentos com o lote 08, até atingir o alinhamento da Avenida Corifeu de Azevedo Marques fechando o perímetro com a área de 2.559,74m². Referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 162.859, no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, está cadastrado junto à PMSP sob o contribuinte nº 101.111.0125-4.



Pela AV.3 da referida matrícula verifica-se que o PREDIO acima descrito, houve um reforma com aumento de área, em PRÉDIO COMERCIAL e RESIDENCIAL, composto de 02 blocos, com 01 pavimento, 01 bloco, com 03 pavimentos e 01 subsolo, passando o mesmo a ter a área total construída de 3.549,38m².

O presente imóvel está sendo adquirido para propiciar condições de funcionamento à Amazônia Azul Tecnologias de Defesa S.A., seja para sediar o escritório central, seja para sediar unidade operacional.

III - DO TÍTULO

O imóvel anteriormente descrito e caracterizado foi havido pela VENDEDORA a título de Conferência de Bens, nos termos do instrumento particular de constituição de Sociedade Limitada de 31 de outubro de 2003, retificado e ratificado pelo instrumento particular de 12 de fevereiro de 2004, registrados sob o nº 35218744900, em 11 de dezembro de 2003 e nº 156.262/04-6 em 31 de março de 2004, respectivamente na Junta Comercial de São Paulo, devidamente registrada sob o nº R.2 da matrícula 162.859 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

IV - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Neste ato e por este instrumento de compromisso de venda e compra, e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se compromete, como de fato comprometido têm, a vender, livre e desembaraçado de qualquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas de quaisquer natureza, impostos e taxas em atraso, à COMPRADORA, a qual, por sua vez, se obriga a lhes adquirir, como de fato obrigado tem, o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula "II" retro, mediante as condições a seguir ajustadas.

A presente contratação foi fundamentada em dispensa de licitação, conforme o artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, através do processo de NUP 61985.000054/2013-56 e foi juridicamente aprovada pela Assessoria Jurídica da COMPRADORA por meio do parecer nº 05/2013/Ry, conforme disposto no art.38, parágrafo único da referida lei.

V - DO PREÇO

O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra é de **R\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais)**, que será pago em até 15 (quinze) dias após a assinatura do presente instrumento, que será realizado por meio de ordem de pagamento ou TED (transferência eletrônica bancária), no Banco Bradesco, nº 237, Agência nº 1217, conta corrente nº 3500-9, de titularidade de **CLENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 06.053.047/0001-08, pelo que após a efetivação do crédito será conferida a pertinente quitação.

VI - DA DOCUMENTAÇÃO

A VENDEDORA entregou a COMPRADORA, os seguintes documentos comprobatórios da plena disponibilidade do imóvel objeto do presente contrato, devidamente atualizados:

IMÓVEL

- 1) Certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente, já constando a averbação do distrato de locação.
- 2) Distrato da Locação;
- 3) Cópia autenticada do Título Aquisitivo;
- 4) Certidão Negativa de Débitos e Tributos Municipais, IPTU, Contribuição de Melhorias e Taxas;



- 5) Certidão de cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal, com valor venal do terreno, valor venal da edificação e a soma dos dois resultados no valor venal do imóvel, ou cópia da folha de dados Cadastrais do Carnê do IPTU;
- 6) Carnê do IPTU do ano em curso totalmente quitado;
- 7) Conta de água, 03 últimos pagamentos;
- 8) Conta de Luz, 03 últimos pagamentos;
- 9) Conta de gás (se houver), 03 últimos pagamentos;
- 10) Habite-se ou Auto de Conclusão de Edificação expedido pela Prefeitura Municipal;
- 11) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro;

VENDEDOR (CLEN A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA)

- 1) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF
- 2) Inscrição Municipal;
- 3) Cópia autenticada do contrato de constituição e alterações (registrado na Junta Comercial)
- 4) Certidão atualizada dos Distribuidores Cíveis, Falências e Concordatas, e Executivos Fiscais (estaduais e municipais), pelo prazo de dez anos;
- 5) Certidão Negativa de Débitos Fiscais do ICM/ICMS, IPVA, ITBI, ITCMD e AIR e inscritos na Dívida Ativa Estadual;
- 6) Certidão atualizada dos Distribuidores da Justiça Federal, pelo prazo de dez anos;
- 7) Certidão atualizada dos Cartórios de Protestos, pelo prazo de cinco anos;
- 8) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 9) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;
- 10) Certidão negativa do INSS;
- 11) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida pelo site do Tribunal Superior do Trabalho (TST);
- 12) Certificado de Regularidade do FGTS- CRF;
- 13) Certidão dos Distribuidores Criminais;

SÓCIOS DA EMPRESA CLEN A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

- 1) Certidão atualizada dos Distribuidores Cíveis, Falências e Concordatas, e Executivos Fiscais (estaduais e municipais), pelo prazo de dez anos;
- 2) Certidão Negativa de Débitos Fiscais do ICM/ICMS, IPVA, ITBI, ITCMD e AIR e inscritos na Dívida Ativa Estadual;
- 3) Certidão atualizada dos Distribuidores da Justiça Federal, pelo prazo de dez anos;
- 4) Certidão atualizada dos Cartórios de Protestos, pelo prazo de cinco anos;
- 5) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 6) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho;
- 7) Certidão negativa do INSS;
- 8) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) emitida pelo site do Tribunal Superior do Trabalho (TST);
- 9) Certidão dos Distribuidores Criminais;
- 10) Cópia autenticada do RG e CPF.

PARÁGRAFO ÚNICO: A COMPRADORA declara ter recebido e analisado os documentos supramencionados, dando-se por satisfeitos com relação à documentação, que oferece a necessária segurança jurídica à compra e venda aqui tratada, nada mais tendo a solicitar à VENDEDORA.

VII - DA POSSE

A COMPRADORA será imitada na posse do imóvel objeto deste contrato, livre de pessoas e coisas e no estado em que se encontra, concomitantemente à outorga da escritura definitiva de venda e compra.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Correrão por conta da VENDEDORA, todas as despesas ao imóvel relativas, até a data de imissão na posse da COMPRADORA. Nesta oportunidade, a VENDEDORA apresentará as demais parcelas vencidas relativas ao IPTU/2013, contas de consumo (água e luz), devidamente quitadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O imóvel, ora prometido à venda será entregue com os mobiliários, equipamentos e acabamentos descritos no **TERMO DE VISTORIA**, que consta no **ANEXO nº 1**, que fica fazendo parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Por ocasião da transmissão da posse e após conferência dos mobiliários, equipamentos e acabamentos, será emitido Termo de Recebimento Definitivo pela COMPRADORA, atestando a correta entrega dos bens.

VIII - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

A VENDEDORA outorgará à COMPRADORA, ou a quem a mesma vier expressamente a indicar, escritura pública de venda e compra, em Tabelião desta Capital, de livre escolha da COMPRADORA, em 02 (dois) dias úteis, após a confirmação do recebimento pela VENDEDORA do valor previsto na cláusula V, do Preço.

IX - DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como daquelas que se seguirem, relativas à Escritura de Venda e Compra, tais como ITBI (sisa), emolumentos cartorários, inclusive registros, averbações, etc., a serem pagas nas épocas oportunas, são da integral responsabilidade da COMPRADORA.

O valor total da presente compra e venda correu à conta de crédito orçamentário alocado na Natureza de Despesa 4490.61, contida no Programa 2058 – Política Nacional de Defesa, Ação 123H- Construção de Submarino de Propulsão Nuclear, em atendimento ao disposto no art. 55, V, da Lei nº 8666/93, classificada com Indicador de Resultados “3”, - “Discricionária e abrangida pelo PAC” para efeitos do disposto no inciso III, do parágrafo 2º, da Portaria nº 268/13, concomitante com o art. 2º, da Portaria nº 249/12, ambas do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

X - DOS IMPOSTOS

Todos os impostos, taxas e quaisquer emolumentos e tarifas, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão da integral responsabilidade da COMPRADORA, somente a partir da data da outorga da posse do imóvel.

XI - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

A presente promessa de venda e compra é estabelecida em caráter irrevogável e irretratável, não comportando cláusulas de arrependimento, de parte a parte, regulando-se no quanto lhe for aplicável, pelas disposições do Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, pela Lei nº 649, de 11 de março de 1949 e pelo Decreto-Lei nº 58, de 1937, obrigando-se as partes, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título e tempo.

XII - DAS DECLARAÇÕES

A VENDEDORA declara expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra si, bem como não existe em andamento, nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais, que envolvam ou possam vir a envolver o imóvel ora prometido à venda, tudo para os fins previstos na Lei Federal nº 7433/85 e seu Regulamento, Decreto nº 93240/86.



XIII - DA RESPONSABILIDADE

Para efeito de registro do presente instrumento perante a competente circunscrição imobiliária, a VENDEDORA assume quaisquer responsabilidades por eventuais débitos fiscais existentes e incidentes sobre o imóvel objeto deste instrumento, até que a imissão da posse seja transmitida à COMPRADORA.

XIV - DA MORA

Ocorrendo atraso da COMPRADORA no pagamento parcela do preço prevista na Cláusula V - Do Preço, a COMPRADORA deverá efetuar o pagamento com o acréscimo de 10% (dez por cento), a título de multa ou pena convencional sobre o valor da parcela em atraso, neste ato estabelecida e aceita pelas partes, mais juros da mora de 1% (hum por cento) ao mês, tudo devidamente corrigido pela variação do IGP-M/FGV calculado entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento.

Caso ocorra atraso injustificado da VENDEDORA no cumprimento de suas obrigações, após o devido processo administrativo com garantida defesa e contraditório, poderão ser aplicadas as sanções de multa moratória de 0,03% (três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias; advertência; multa compensatória de até 5% (cinco por cento); Suspensão de licitar ou contratar com a AMAZUL pelo prazo de até 02 (dois) anos; ou Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, até que seja saneado o vício ou reabilitada a empresa. Essas penalidades serão graduadas conforme a gravidade da falta e poderão ser aplicadas de forma conjunta.

XV - DA RESCISÃO

Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem o pagamento respectivo com os acréscimos contratualmente previstos, será a COMPRADORA comunicada pelos meios considerados válidos por força deste instrumento, para que satisfaça o pagamento, de uma só vez em 48 (quarenta e oito) horas. Caso contrário, ficará o presente instrumento rescindido de pleno direito (condição resolutiva expressa), obrigando-se a COMPRADORA a pagar em favor da VENDEDORA uma multa indenizatória no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

XVI - DA NOVAÇÃO E EVICÇÃO DE DIREITOS

Qualquer omissão ou tolerância de qualquer das partes em exigir o estrito cumprimento das obrigações ora contratadas, ou em exercer quaisquer direitos decorrentes deste contrato, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito adquirido por força deste contrato, podendo exercê-lo a qualquer tempo. A VENDEDORA responde pela evicção de direitos na forma da lei.

XVII - DO REQUERIMENTO

As partes, desde já, requerem e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder todas as averbações, cancelamentos, registros e demais atos necessários para o perfeito registro do presente instrumento.

XVIII - DAS COMUNICAÇÕES

Ajustam as partes, para todos os fins e efeitos deste instrumento, que serão consideradas válidas, comunicações feitas por meio de: TELEGRAMA COM AR (aviso de recebimento), CARTA COM AR (aviso de recebimento), CARTA REGISTRADA, CARTA PROTOCOLADA PELA PARTE, NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, NOTIFICAÇÃO JUDICIAL.

268-V
XIX – DAS DECLARAÇÕES FINAIS

As partes, cada qual em seu polo, declaram sob as penas da lei que:

- a) As informações prestadas, bem como todos os documentos apresentados para a confecção deste contrato particular, retratam a veracidade e boa-fé de cada um dos polos deste instrumento, princípios esses sobre os quais se baseia a presente promessa de venda e compra.
- b) Antecipadamente receberam, leram e analisaram o presente instrumento, compreendendo-o em todos os seus termos, cláusulas e condições, tendo sido assistidas, cada qual, por advogado regularmente constituído.
- c) A VENDEDORA declara ter sede na Comarca de São Paulo, por prazo superior a 05 (cinco) anos, declarando mais, sob as penas da lei, não possuírem ações ou apontamentos de quaisquer natureza nas comarcas diversas do território nacional.
- d) O presente contrato será ser publicado, em extrato, pela COMPRADORA no Diário Oficial da União, para a devida publicidade, no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data de assinatura.

XX – DA COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

As partes reconhecem a **LOCAL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A**, empresa devidamente inscrita no CRECI nº 22.236-J, como empresa intermediadora desta transação, sendo que o pagamento pela comissão será de exclusiva responsabilidade da VENDEDORA.

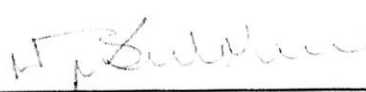
XXI - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo – Seção Federal, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

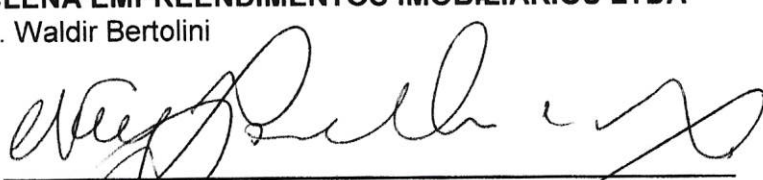
E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, fazendo-o juntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

São Paulo, 27 de novembro de 2013.

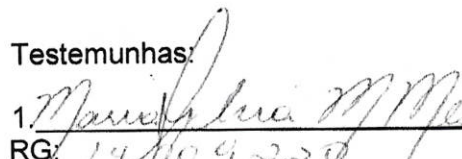
VENDEDORA

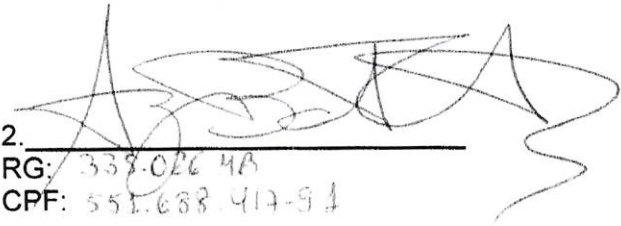

CLENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
p. Waldir Bertolini

COMPRADORA


AMAZONIA AZUL TECNOLOGIAS DE DEFESA S.A.-
AMAZUL
p. Ney Zanella dos Santos – Diretor-Presidente

Testemunhas:

1. 
RG: 14.604.220
CPF: 152.542.338-24

2. 
RG: 338.026.48
CPF: 551.638.417-91