

MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS (MOU)

Entre:

1. CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A. ("PRIDE"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.107.458/0001-68, com sede na Avenida Iguaçu, 2820, Conj. 1701, Água Verde, Curitiba - PR, CEP 80240-031, neste ato representada por seu diretor, **LEONARDO MANENTI DE SOUZA**, portador do CPF nº 554.362.181-72.

2. PROPRIETÁRIOS:

- **JOSÉ CARLOS DELMÔNICO**, brasileiro, casado com **CEZIRA BENEDITA DELMÔNICO**, sob o regime da comunhão universal de bens, agricultor, inscrito no CPF nº 517.705.479-91 e portador da CI. RG. nº 3.174.457-1-SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Formosa, nº 114, em Marialva-PR;
- **NATAL DELMÔNICO**, brasileiro, casado com **HELENA QUIROGA DELMÔNICO**, sob o regime da comunhão universal de bens, do comércio, inscrito no CPF nº 062.348.369-68 e portador da CI. RG. nº 1.145.102-SSP/PR, residente e domiciliado na Rua dos Cravos, nº 124, em Marialva-PR;
- **MARIA MARGARIDA VITORETTI**, brasileira, casada com **JOÃO VITORETTI**, sob o regime da comunhão universal de bens, do lar, inscrita no CPF nº 007.323.589-06 e portadora da CI. RG. nº 5.072.822-6-SSP/PR, residente e domiciliada na Rua dos Cravos, nº 126, em Marialva-PR;
- **LUZIA APARECIDA CESTARI**, brasileira, casada com **ARLINDO CESTARI**, sob o regime da comunhão universal de bens, costureira, inscrita no CPF nº 598.972.529-91 e portadora da CI. RG. nº 4.295.635-0-SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Anchieta, nº 89, em Marialva-PR;
- **JOSEFINA DELMÔNICO CESTARI**, brasileira, casada com **LUIZ FRANCISCO CESTARI**, sob o regime da comunhão universal de bens, costureira, inscrita no CPF nº 878.497.049-91 e portadora da CI. RG. nº 4.610.716-0-SSP/PR, residente e domiciliada na Rua Anchieta, nº 81, em Marialva-PR;
- **SANTO SEGALA DELMÔNICO**, brasileiro, casado com **LOURDES RICCI DELMÔNICO**, sob o regime de comunhão universal de bens, do comércio, inscrito no CPF nº 204.822.059-20 e portador da CI. RG. nº 812.848-0-SSP/PR, residente e domiciliado na Avenida Colombo, nº 375, em Marialva-PR.

(Em conjunto denominados "PROPRIETÁRIOS")

3. REBOUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ("LOTEADORA"), inscrita no CNPJ sob o nº 78.420.999/0001-15, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1453 - Zona 02, Maringá - PR, 87.010-440, neste ato representada por seu representante legal, doravante denominada simplesmente "**ANUENTE**".

4. ENGESUD ENGENHARIA E INTERMEDIÇÃO LTDA (“ENGESUD”), empresa sediada em Maringá/PR, inscrita no CNPJ sob o nº 40.601.637/0001-58, neste ato representada por seu sócio **ROBSON LUIS DA COSTA**, engenheiro civil e corretor de imóveis CRECI-PR nº 41.250, doravante denominada simplesmente **“INTERMEDIADORA”**.

CONSIDERANDO QUE:

- Os **PROPRIETÁRIOS** declaram serem legítimos possuidores e proprietários do imóvel designado por Lote de terras sob nº 117-G, com área de 181.500,00 m² (7,5 alqueires paulistas), situado na Gleba Maringá, devidamente matriculado sob o nº 39.855 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá/PR (**“IMÓVEL”**).
- A **PRIDE** é uma empresa com expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, com interesse em desenvolver um projeto habitacional no **IMÓVEL**, mediante sua transformação em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), nos termos do Programa ProZEIS da Prefeitura Municipal de Maringá (**“ProZEIS”**).
- A **LOTEADORA** possui experiência na execução de obras de infraestrutura e manifesta interesse em eventual parceria para a implantação do empreendimento.
- A **ENGESUD** atua na intermediação de negócios imobiliários e foi responsável pela aproximação das partes para a consecução deste negócio.

Resolvem as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Memorando de Entendimentos (“MOU”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente **MOU** tem por objeto estabelecer as bases e condições para a negociação entre a **PRIDE** e os **PROPRIETÁRIOS**, visando a aquisição do **IMÓVEL** pela **PRIDE** para o desenvolvimento de empreendimento habitacional, mediante a transformação do **IMÓVEL** em **ZEIS**, nos termos do **ProZEIS**.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

2.1. OBRIGAÇÕES DA PRIDE:

2.1.1. Realizar, às suas expensas, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura deste **MOU**, prorrogável por igual período a critério da **PRIDE**, uma *due diligence* completa do **IMÓVEL**, abrangendo aspectos técnicos, jurídicos, ambientais e financeiros, incluindo, mas não se limitando a:

- Levantamento topográfico e planialtimétrico;
- Estudo de viabilidade técnica e econômica do empreendimento;
- Análise da documentação do **IMÓVEL** e dos **PROPRIETÁRIOS**;
- Verificação da existência de ônus, gravames ou ações judiciais que possam recair sobre o

IMÓVEL;

- Avaliação de mercado para determinação do valor do **IMÓVEL**;
- Análise de riscos ambientais e obtenção de eventuais licenças prévias;

Elaboração de estudo preliminar de projeto arquitetônico, para fins de protocolo no ProZEIS

2.1.2. Apresentar aos **PROPRIETÁRIOS** os resultados da *due diligence* e do estudo de viabilidade, de forma transparente e detalhada.

2.1.3. Conduzir as negociações com os **PROPRIETÁRIOS** de boa-fé, buscando um acordo mutuamente benéfico.

2.1.4. Responsabilizar-se pelos custos e pela elaboração dos projetos e demais documentos necessários para a transformação do **IMÓVEL** em **ZEIS** e para a aprovação do empreendimento junto aos órgãos competentes, após anuência dos **PROPRIETÁRIOS** quanto à proposta de implantação do empreendimento e modelo de negócios proposto.

2.1.5. Apresentar aos **PROPRIETÁRIOS** para anuência a proposta de implantação do empreendimento a ser protocolada junto ao ProZEIS.

2.1.6. Arcar com os honorários devidos a **INTERMEDIADORA**, conforme acordo de comissões a ser celebrado entre **PRIDE** e **ENGESUD** (comissões por conta da construtora).

2.2. OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS:

2.2.1. Fornecer à **PRIDE** toda a documentação e informações necessárias para a realização da *due diligence*.

2.2.2. Permitir o acesso da **PRIDE** e de seus prepostos ao **IMÓVEL** para a realização de vistorias, estudos e levantamentos.

2.2.3. Analisar os resultados da *due diligence* e da proposta de implantação apresentados pela **PRIDE**, e se manifestar formalmente sobre eles no prazo de 15 (quinze) dias, quanto ao modelo de negócios proposto, podendo apresentar sugestões e contrapropostas.

2.2.4. Negociar com a **PRIDE** de boa-fé, buscando um acordo para a alienação do **IMÓVEL**.

2.2.5. Providenciar, após a definição do modelo de negócio e assinatura do contrato definitivo, a regularização de eventuais pendências relativas à propriedade do **IMÓVEL**, se necessário, para viabilizar a sua transferência à **PRIDE**.

2.2.6. Abster-se de, durante a vigência do presente **MOU**, negociar o **IMÓVEL** com terceiros, concedendo exclusividade à **PRIDE** nas negociações, exceto se houver manifestação formal de desinteresse por parte da **PRIDE**.

2.3. OBRIGAÇÕES DA LOTEADORA (ANUENTE):

2.3.1. Colaborar com a **PRIDE** e com os **PROPRIETÁRIOS** na busca de soluções para a implantação do empreendimento, compartilhando sua expertise em obras de infraestrutura.

2.3.2. Analisar a viabilidade de parceria com a **PRIDE** para a execução das obras de infraestrutura do empreendimento, apresentando uma proposta formal, caso haja interesse.

2.4. OBRIGAÇÕES DA INTERMEDIADORA:

2.4.1. Auxiliar as partes na condução das negociações, prestando as informações e esclarecimentos necessários.

2.4.2. Zelar pelo cumprimento das obrigações assumidas neste **MOU**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

3.1. A concretização do negócio entre a **PRIDE** e os **PROPRIETÁRIOS** está sujeita às seguintes condições suspensivas:

- Aprovação da transformação do **IMÓVEL** em **ZEIS** pela Prefeitura Municipal de Maringá, nos termos do ProZEIS;
- Conclusão da *due diligence* com resultados satisfatórios para a **PRIDE**;
- Definição consensual do modelo de negócio entre a **PRIDE** e os **PROPRIETÁRIOS** (permuta física, permuta financeira, compra e venda, parceria, etc.);
- Aprovação do projeto arquitetônico e obtenção de todas as licenças necessárias para o desenvolvimento do empreendimento;
- Confirmação, mediante consulta ao Edital nº 03/2024 - SEURBH (ou versão mais atualizada), da exigência de doação de 5% da área líquida da propriedade à Prefeitura, e definição de como essa doação será implementada e por quem será arcada.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO (LINHAS GERAIS)

4.1. O preço e a forma de pagamento para a aquisição do **IMÓVEL** serão definidos em comum acordo entre a **PRIDE** e os **PROPRIETÁRIOS**, após a conclusão da *due diligence* e a definição do projeto a ser desenvolvido.

4.2. As partes desde já manifestam interesse em explorar as seguintes possibilidades, sem prejuízo de outras que possam ser acordadas:

- Permuta Física: Os **PROPRIETÁRIOS** recebem unidades no empreendimento, em pagamento pela área, total ou parcialmente;
- Permuta Financeira: Os **PROPRIETÁRIOS** recebem um percentual do **VGV** (Valor Geral de

- Vendas) do empreendimento, pago de acordo com o fluxo de recebíveis;
- Compra e Venda: A **PRIDE** adquire o **IMÓVEL** por um valor fixo, pago à vista ou a prazo, a depender de negociação;
 - Parceria: Os **PROPRIETÁRIOS** se associam à **PRIDE** no desenvolvimento do empreendimento, participando dos resultados, com ou sem aporte de capital.

4.3. Será considerado, na definição do valor do **IMÓVEL**, a doação de 5% da área líquida à Prefeitura, conforme exigência do **ProZEIS** (a ser confirmado no **Edital nº 03/2023 - SEURBH** ou versão mais atualizada), buscando uma solução equitativa para ambas as partes.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

5.1. O presente **MOU** terá validade de 120 (cento e vinte) dias a, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por mútuo acordo entre as partes.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONFIDENCIALIDADE

6.1. As partes se comprometem a manter em sigilo todas as informações confidenciais a que tiverem acesso em decorrência deste **MOU**, não podendo divulgá-las a terceiros sem o prévio consentimento escrito da outra parte, salvo se obrigatório por lei ou determinação judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES

7.1. O descumprimento das obrigações assumidas neste **MOU** sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa a ser negociada entre as partes, sem prejuízo da reparação das perdas e danos efetivamente comprovados.

7.2. A **PRIDE** terá o direito de desistir da operação, sem qualquer ônus, caso a *due diligence* revele informações ou fatos que, a seu exclusivo critério, tornem o negócio desinteressante ou inviável. Os **PROPRIETÁRIOS** terão o direito de não aceitar a proposta da **PRIDE**, caso considerem os termos e condições, a seu exclusivo critério, desinteressantes.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

8.1. As partes elegem o foro da Comarca de Maringá/PR para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste **MOU**, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

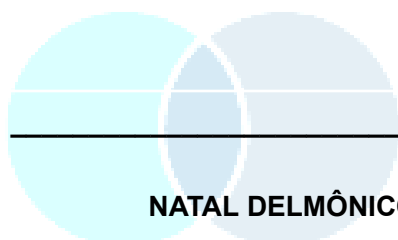
E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Maringá, 20 de janeiro de 2025

CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.

JOSÉ CARLOS DELMÔNICO

CEZIRA BENEDITA DELMÔNICO



NATAL DELMÔNICO

ENGESUD
SMART

HELENA QUIROGA DELMÔNICO

MARIA MARGARIDA VITORETTI

JOÃO VITORETTI

LUZIA APARECIDA CESTARI

ARLINDO CESTARI

JOSEFINA DELMÔNICO CESTARI

LUIZ FRANCISCO CESTARI

SANTO SEGALA DELMÔNICO

LOURDES RICCI DELMÔNICO

REBOUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (ANUENTE)



ENGESUD ENGENHARIA E INTERMEDIACÃO LTDA (INTERMEDIADORA)

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF: