

CONTRATO PARTICULAR
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

SAIBAM QUANTOS ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO, VIREM, que fazem entre si, aos vinte e três dias do mês de março de dois mil e nove (23/03/2009) neste Escritório de Prestação de Serviços, situado a Rua Miguel Regis de Miranda, nº 840, Centro, Reserva, Estado do Paraná, CEP 84.320-000, de um lado outorgante(s) vendedor(a)(s) o/a Sr(a). **IZABEL MARTINS DOS SANTOS PINTO,** brasileiro(a), casada com o Sr. **ACIR DE PONTES PINTO,** maior e capaz, natural de Reserva, Estado do Paraná, aos 18/04/1966, filha de Manoel Ribeiro dos Santos e de Casturina Martins dos Santos, portador(a) da **CI-RG nº 4.113.119-5 SSP-PR,** expedida em 16/05/1984 e inscrito(a) no **CPF-MF nº 032.641.609-94,** residentes e domiciliados na rua Pedro Gonçalves de Paula, nº 06, bairro Bela Vista, Imbau, Estado do Paraná.

E de outro lado o Sr. **GILDO DE JESUS PEREIRA,** brasileiro(a), convivente, agente funerário, portador(a) da **CI-RG nº 6.845.197-3 SSP-SP,** e inscrito(a) no **CPF-MF nº 023.420.209-29,** natural de Reserva, Estado do Paraná, aos 29/11/1977, filho de Lauir Pereira Viana e de Idevir Terezinha Viana, residente e domiciliado na rua Miguel regis de Miranda, nº 1063, bairro Centro, Reserva, Estado do Paraná. Contratam e ajustam mediante as seguintes cláusulas que regem este instrumento de Venda e Compra.

1. OS PRIMEIROS CONTRATANTES SÃO POSSUIDORES DE UM IMÓVEL URBANO, ADQUIRIDO ATRAVÉS DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, DO SR. LEONID SAUTCHUK E

GENI DE OLIVEIRA SAUTCHUK , DATADO EM 02/03/2009, IMÓVEL URBANO COM AS CARACTERÍSTICAS A SEGUIR:

A) IMÓVEL URBANO LOCALIZADO LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA, RESERVA, ESTADO DO PARANA, COSTANTE DA QUADRA Nº 01, LOTE Nº 05, COM ÁREA DE 312,50 M2, (TREZENTOS E DOZE METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), SEM BENFEITORIAS.

2. Os primeiros contratantes denominados VENDEDORES prometem vender o IMÓVEL supra descrito ao(a) segundo(a) contratante denominado(a) COMPRADOR(A), que declara ter vistoriado o lote objeto da presente negociação, achando-o conforme com as especificações aqui expressas e de acordo com a exposição que lhe foram feita pelos Vendedores.

3. O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA A VENDA E COMPRA É DE **R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS)**, COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO: ATRAVES DE PAGAMENTO A VISTA QUE OS VENDEDORES DÃO PLENA E IREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGA E SATISFEITO PARA NÃO MAIS VIR RECLAMAR OU REPETIR EM TEMPO ALGUM.

4. Fica determinado que o imóvel não possui escritura publica de Venda e Compra e este instrumento de compra e venda terá a mesma validade até a homologação da escritura publica de venda e compra, sendo que os vendedores ou proprietário do loteamento, se comprometem assinar a escritura de posse e direito a/o comprador(a), após esgotados todos os procedimentos legais e levantados todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.

5. Os vendedores se comprometem entregar o imóvel devidamente desocupado por inquilinos livre de qualquer ação judicial ou extra judicial, ações trabalhistas, que possa causar prejuízos de qualquer natureza a/o comprador(a).

6. A venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, devendo este ser fielmente cumprido pelas mesmas partes, seus herdeiros e sucessores, tal como fica estipulado neste instrumento.

7. Ambas as partes se comprometem e se responsabilizam pelo negocio efetuado, dando total condição de transferência de direito de posse do imóvel, principalmente os vendedores.

8. Todos os impostos e taxas de exercícios anteriores do imóvel, que por ventura não estiverem quitados até a presente data serão quitados pelos outorgantes vendedores, e prometem fazer a venda, sempre boa, firme e valiosa, consoante à Lei e ao Direito, e prometem transferi-lo por escritura, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dividas,

embargos, parceiros, inquilinos, hipotecas, comodatos ou problemas de divisas, e demais documentos indispensáveis à perfeição da transferência de titularidade de domínio a comprador(a), tais como: Certidões Negativas de ônus e Aliações; Certidões Negativas Municipais, Estadual e Federal, Certidões Negativas, Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Certidões Negativas de Protesto da Comarca de Situação dos imóveis e Residência, comprometendo-se ainda os vendedores, por qualquer tipo de ação que por ventura venha existir no imóvel negociado, bem como ação trabalhista, multas federais, inventários ou qualquer outro tipo e ação.

Parágrafo Único: Correrão por conta do(a) Comprador(a) as despesas de ITBI/ITCMD, sobre a venda ora prometida, lavratura e registro da escritura. Devendo o/a Vendedor(a) apresentar os impostos devidamente legalizados..

Parágrafo Segundo: A inadimplência dos Vendedores, consistente na recusa a outorga das escrituras ou Escritura, ou ainda, na apresentação incompleta de documentos necessários para a lavratura desse ato, dá ao(a) comprador(a) o direito de pedir a adjudicação do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas tendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

9. O/A comprador(a) poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorem deste contrato, independente de anuência do(a) vendedor(a).

10. Os vendedores declaram que não tem contra si nenhuma ação, protesto ou procedimento judicial que prejudique a perfeição jurídica deste instrumento, respondendo pelos riscos da evicção na forma da Lei, manifestando ainda que o imóvel ora transacionado encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, legais, fiscais ou convencionais.

11. As partes elegem o Fórum da Comarca de Reserva para dirimir quaisquer dúvidas que vierem surgir durante a vigência deste instrumento de compra e venda. Arcando a parte culpada ou vencida, com o pagamento da custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

12. Fica Ajustado que qualquer parte das partes poderá requerer perante o Sr. Oficial de Registro de Imóveis do Fórum competente o registro do presente instrumento, nos termos legais.

E, por estarem justos e contratados, mandaram datilografar este instrumento em duas vias de igual teor, forma e conteúdo, na presença de duas testemunhas maiores e capazes.

Reserva, 23 de março de 2009.

IZABEL MARTINS DOS SANTOS PINTO
IZABEL MARTINS DOS SANTOS PINTO
(Vendedora)

ACIR DE PONTES PINTO
ACIR DE PONTES PINTO
(Espos)

GILDO DE JESUS PEREIRA
GILDO DE JESUS PEREIRA
(Comprador)

1ª Testemunha

2ª Testemunha

2

CONTRATO PARTICULAR
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

SAIBAM QUANTOS ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO, VIREM, que fazem entre si aos dezanove dias do mês de Agosto de dois mil e vinte, (19/08/2020), neste Escritório de Prestação de Serviços, situado na Avenida Coronel Rogério Borba, nº. 300, Centro, Reserva, Estado do Paraná, CEP 84.320-000.

De um lado outorgantes vendedores os Srs. **ODAIR PEREIRA DOS SANTOS e sua esposa a Sra. ADRIANA SAETTONE**, brasileiros, casados, maiores e capazes, Ele auxiliar de sondador, portador da **CI-RG nº. 8.691.965-6 SESP-PR**, e inscrito no **CPF-MF nº. 035.021.999-06**, natural de Manoel Ribas, Estado do Paraná, aos 27/07/1981, filho de Belarmina Pereira dos Santos; Ela zeladora, portadora da **CI/RG nº 10.758.195-2 SESP/PR** expedida em 27/01/2006 e inscrita no **CPF/MF 068.939.629-59**, nascido aos 24/09/1990, filha de Angelino Saettone e de Maria Elzita Fonseca, residentes e domiciliados na Estrada Jose Lacerda, Bairro Jardim Alvorada, Município de Reserva, Estado do Paraná. (42) 9 9961-3317

E de outro lado Outorgados compradores os Srs. **GILDO DE JESUS PEREIRA e sua esposa a Sra. MARIA SIRLEI DOS SANTOS**, brasileiros, casados, maiores e capazes, Ele autônomo, portador da **CI-RG nº. 6.845.197-3 SESP-PR**, expedido em 28/08/2006 e inscrito no **CPF-MF nº. 023.420.209-29**, natural de

LUIZ CARLOS MARTINS - RESERVA

LFM - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - LUIZ CARLOS MARTINS

ESCRITORIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO LUIZ CARLOS

CNPJ - 09.062.190.0001/46

FONE: 42 - 3276-3031 - 8814-6589

AVENIDA CORONEL ROGERIO BORBA, 300, CENTRO - RESERVA - PR - CEP. 84.320-000

Reserva, Estado do Paraná, aos 29/11/1977, filho de Laurir Pereira Viana e de Idever Terezinha Viana; Ela do lar, portadora da **CI/RG nº 8.404.049-5 SESP/PR** expedida em 28/05/1998 e inscrita no **CPF/MF 051.876.609-85**, nascido aos 15/11/1980, filha de Moacir Jose dos Santos e de Izabel Ferreira dos Santos, residentes e domiciliados na Estrada Jose Lacerda, Bairro Jardim Alvorada, Município de Reserva, Estado do Paraná. (42) 9 9925-2047

Contratam e ajustam mediante as seguintes cláusulas que regem este Instrumento Particular de VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO.

Inicialmente os presentes, doravante denominados outorgantes vendedores bem como os outorgados compradores, declaram sob de responsabilidade civil e penal que todos os documentos que apresentaram para a elaboração deste instrumento particular de venda e compra, a eles pertencem e são autênticos.

1. Então, por eles outorgantes vendedores, declaram sob penas da lei, neste ato e por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, e na melhor forma de direito, que são proprietário de um lote Urbano adquirido do Sr. LEONID SAUTCHUK e sua esposa a Sra. GENI DE OLIVEIRA SAUTCHUK, através de contrato de compra e venda, datado em 11/01/2005;

1.1 LOTE URBANO Nº. 06, QUADRA 01, COM AREA MEDINDO 312,5 M2 (TREZENTOS E DOZE METROS E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS), OU 12,5 X 25 M, COM UMA BENFEITORIA MISTA, MEDINDO APROXIMADAMENTE 50,0 M2 (CINQUENTA METROS QUADRADOS) COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:

-DE FRENTE CONFRONTA COM A RUA ESTADA JOSE LACERDA, MEDINDO 5 METROS;

-LADO ESQUERDO CONFRONTA COM O LOTE DO SR. GILDO DE JESUS PEREIRA, MEDINDO 5 METROS;

-LADO DIREITO CONFRONTA COM O LOTE DA SRA. SIRVANIR, MEDINDO 5 METROS;

-E AOS FUNDOS CONFRONTA COM O LOTE DO SR. VALDECIR, MEDINDO 5 METROS;

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Pag. 02

Vendedores: Odair Pereira dos Santos e esposa - Compradores: Gildo de Jesus Pereira

Elaborado por Poliana Pereira Baumam, quarta-feira, 19 de agosto de 2020 - Reserva Pr

O presente contrato é em observância ao Novo Código Civil Brasileiro - Lei 10.406, de 10/01/2002 - Título IV - Capítulo I - Art. 481 a 532 - Página 125 a 131.

TOTALIZANDO A AREA ACIMA DESCRITA.

2. Os segundos contratantes denominados **COMPRADORES** declararam ter vistoriado o lote objetos da presente negociação, achando-o conforme com as especificações aqui expressas e de acordo com a exposição que lhes foram feitas pelos Vendedores.

3. O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA A COMPRA E VENDA SERÁ NO VALOR DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 - O VALOR DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) ATRAVES DE PAGAMENTO A VISTA QUE OS VENDEDORES DÃO PLENA E IRREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGOS E SATISFEITOS PARA NÃO MAIS VIREM RECLAMAR OU REPETIR EM TEMPO ALGUM.

3.2 R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) REPRESENTADO POR 17 (DEZESSETE) PARCELAS NO VALOR DE R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS) CADA, SENDO A PRIMEIRA PARCELA PARA O DIA 19/09/2020 E ASSIM CONSECUTIVAMENTE TODO DIA 19 (DEZENOVE) DE CADA MÊS, SENDO A ULTIMA PARCELA NO VALOR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS).

4. O presente contrato é regido pela CLAUSULA RESOLUTIVA, conforme preceitua o Art. 475 do Código Civil, Art. 475. A parte lesada pelo inadimplente pode pedir a resolução do contrato, e não proferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos. Como também fica de pleno acordo regido pela Clausula resolutive expressa (isso quer dizer que independente de qualquer notificação judicial o negocio não cumprido, quaisquer um dos pagamentos, será rescindido o contrato de pleno direito, sendo inserida pelas a partes de comum acordo, bem como tem conhecimento dos efeitos da clausula resolutoria, deste contrato, da quitação final e cancelamento.

Parágrafo Único: Em caso de mora no pagamento da parcela ficará os Cessionários obrigados ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

5. O negocio foi realizada com a **CLÁUSULA AD CORPUS**, que no caso de haver dúvida quanto da área vendida, apesar de no título de propriedade de do imóvel constar a área exata, e não podendo os vendedores/compradores afirmarem com exatidão a área realmente existente da área a legalizar, segue cláusula *ad corpus* para que não haja prejuízo para os vendedores ou para os compradores:

5.1 A PRESENTE VENDA É FEITA COM A CLÁUSULA AD CORPUS, SENDO A ÁREA RETRO MENCIONADA APENAS ENUNCIATIVA, NOS TERMOS DO § 3º DO ARTIGO

500 DO CÓDIGO CIVIL EM VIGOR, NÃO IMPORTANDO EM RESPONSABILIDADE PARA OS OUTORGANTES VENDEDORES E COMPRADORES A EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR OU MENOR QUE A ENUNCIADA, NEM EM OBRIGAÇÃO DOS OUTORGADOS COMPRADORES BEM COMO OS VENDEDORES DE PAGAR MAIS NA HIPÓTESE DE EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR, CABENDO A AMBOS, SE LHE APROUVER, PROMOVER O LEVANTAMENTO DA ÁREA REALMENTE EXISTENTE, E PROMOVER A RETIFICAÇÃO JUNTO AOS ÓRGÃOS COMPETENTES.

6. Fica determinado que o imóvel não possui Escritura Pública/matricula da área total e este instrumento de compra e venda terá a mesma validade até a homologação da escritura pública de venda e compra, sendo que a vendedores/antecessores, ou a quem de direito em lei obrigado for, se compromete assinar a escritura de posse e direito aos compradores, após esgotados todos os procedimentos legais e levantados todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.

6. Os vendedores se comprometem entregar o imóvel devidamente desocupado por inquilinos livres de qualquer ação judicial ou extrajudicial, ações trabalhistas, que possa causar prejuízos de qualquer natureza aos compradores.

7. A venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, devendo este ser fielmente cumprido pelas mesmas partes, seus herdeiros e sucessores, tal como fica estipulado neste instrumento.

8. Ambas as partes se comprometem e se responsabilizam pelo negocio efetuado, dando total condição de transferência de direito de posse do imóvel, principalmente os vendedores.

9. Todos os impostos e taxas de exercícios anteriores do imóvel, que por ventura não estiverem quitados até a presente data serão quitados pelos outorgantes vendedores/antecessores, e prometem fazer a venda, sempre boa, firme e valiosa, consoante à Lei e ao Direito, e prometem transferi-lo por escritura, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dividas embargos, parceiros, inquilinos, hipotecas, comodatos ou problemas de divisas, e demais documentos indispensáveis à perfebilização da transferência de titularidade de domínio aos compradores, tais como: Certidões Negativas de ônus e Alienações; Certidões Negativas Municipais, Estadual e Federal e trabalhista, Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Certidões Negativas de Protesto da Comarca de Situação dos imóveis e residência, comprometendo-se ainda os vendedores/antecessores, por qualquer tipo de ação que por ventura venha existir nos imóveis negociados, bem como ação trabalhista, multas federais, inventários ou qualquer outro tipo e ação.

Parágrafo Primeiro: Correrão por conta dos Compradores as despesas de ITBI/ITCMD, sobre a venda ora prometida, lavratura e registro da escritura. Devendo a Vendedora apresentar os impostos devidamente legalizados.

Parágrafo Segundo: A inadimplência dos Vendedores consiste na recusa a outorga das escrituras ou Escritura, ou ainda, na apresentação incompleta de documentos necessários para a lavratura desse ato, dá os compradores o direito de pedir a adjudicação do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas tendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

10. OS compradores não poderão ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste sem anuência dos vendedores.

11. Os vendedores declaram que não tem contra si nenhuma ação, protesto ou procedimento judicial que prejudique a perfeição jurídica deste instrumento, respondendo pelos riscos da evicção na forma da Lei, manifestando ainda que o imóvel ora transacionado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, legais, fiscais ou convencionais.

12. E desde já os vendedores cedem e transfere-lhe toda a posse, jus, domínio, direitos e ação que exercia sobre os bens ora vendido, para que dele os mesmos compradores possa usar, gozar, e livremente dispor como seu que fica sendo de hoje em diante, podendo edificar benfeitorias, se achar necessário a fazer, sendo que os compradores poderão ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato sem anuência dos vendedores.

13. Fica estabelecido que o descumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, de modo a vulnerá-lo total ou parcialmente, imporá à parte culpada, em favor da parte inocente, multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do CONTRATO, que se constitui, nos termos do 585, II do Código de Processo Civil, em dívida líquida, certa e exigível.

14. Os casos omissos do presente CONTRATO serão regulados pela legislação civil vigente e demais disposições legais atinentes à espécie.

15. As partes elegem o Fórum da Comarca de Reserva para dirimir quaisquer dúvidas que vierem surgir durante a vigência deste instrumento de compra e venda. Arcando a parte culpada ou vencida, com o pagamento da custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

16. Enfim dado, passado e negociados, ambos assumem suas responsabilidades, e que declaram estar cientes dos deveres assumidos, fazendo a venda sempre boa, firme, valiosa, dentro da lei e direitos, para não mais haver queixas e ações entre as partes.

LUIZ CARLOS MARTINS - RESERVA

LFM - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - LUIZ CARLOS MARTINS

ESCRITORIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO LUIZ CARLOS

CNPJ - 09.062.190.0001/46 - FONE: 42 - 3276-3031 - 8814-6589

AVENIDA CORONEL ROGERIO BORBA, 300, CENTRO - RESERVA - PR - CEP. 84.320-000

17. Fica Ajustado que qualquer uma das partes poderá requerer perante o Sr. Oficial de Registro de Imóvel e/ou Títulos e Documentos do Fórum competente o registro do presente instrumento, nos termos legais.

18. Para todos os efeitos legais, e porque o(s) **PRIMEIROS(S) CONTRATANTE(S) VENDEDORES** e o(s) **SEGUNDOS CONTRATANTE(S) COMPRADORES**, aceitam este contrato nos termos em que é feito, depois de lido e achado conforme, assinam na presença de duas testemunhas maiores e capazes o presente instrumento, em duas (02) vias de igual teor e forma.

Reserva, 19 de Agosto de 2020.

Odair Pereira dos Santos

Odair Pereira dos Santos
(Primeiro Contratante - Vendedor)

Adriana Saettone

Adriana Saettone
(Primeira contratante - Vendedora)

Gildo de Jesus Pereira

Gildo de Jesus Pereira
(Segunda Contratante - Comprador)

Maria Sirlei dos Santos

Maria Sirlei dos Santos
(Segunda Contratante - Compradora)

1ª Testemunha

2ª Testemunha



Selo Digital nº rCp9P.M5J4f.IvvoE, Controle: TAHCX.LGvF8.
Consulte em <http://funarpen.com.br>. Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas de ODAIR PEREIRA DOS SANTOS, ADRIANA SAETTONE, GILDO DE JESUS PEREIRA e MARIA SIRLEI DOS SANTOS. *0006* 160378A*. Dou fé. Custas: R\$33,64 (43,60VRC), Funrejus: R\$8,40, Selo Funarpen: R\$0,80, FADEP: R\$1,68 Total= R\$44,52. RESERVA-Paraná, 19 de agosto de 2020.

Em Test: *[Assinatura]* da Verdade.

SABRINA DRANKA DE MELLO - ESCRIVENTE

