

## CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Pelo presente instrumento particular de cessão de direitos e obrigações, de um lado, **OLEGARIO PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, Professor aposentado, portador do RG. 1884436-2 e CPF 308 498 619-34, proprietário legal do lote de terra urbano 72 setenta e dois) da quadra 04 (quatro) no distrito de Ourilândia/município de Barbosa Ferraz Pr, imóvel cadastrado na prefeitura sob n. 72001, conforme segue:

Pelo valor certo e combinado de R\$ 12,000 (doze mil reais) VENDE E TRANSFERE o referido imóvel supra citado, bem como subestabelece os direitos plenos sobre a guia e autorização de escritura definitiva em seu próprio nome, para **CLAUDIA ANTUNES FREITAS**, brasileira, maior, Assistente administrativo, portador do RG.7,907,195-1 CPF.035,204,459-48 residente e domiciliado a Rua Cezar Constante Schiavon 51, CEP 81925-568 Sitio Cercado, Curitiba Pr.

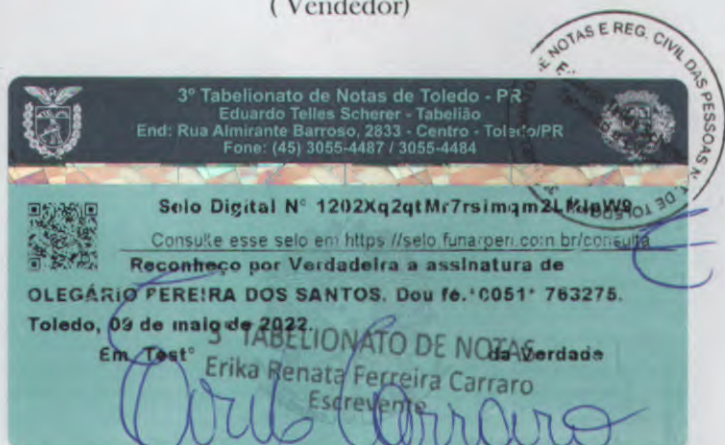
Por via da presente cessão de direitos e obrigações, o CEDENTE autoriza, que o comprador possa lavrar escritura definitiva em seu próprio nome, ou a quem indicar ou negociá-la, com terceiros, em que o cedente dará por firme e valioso.

Toledo Pr, 09 de Maio de 2022

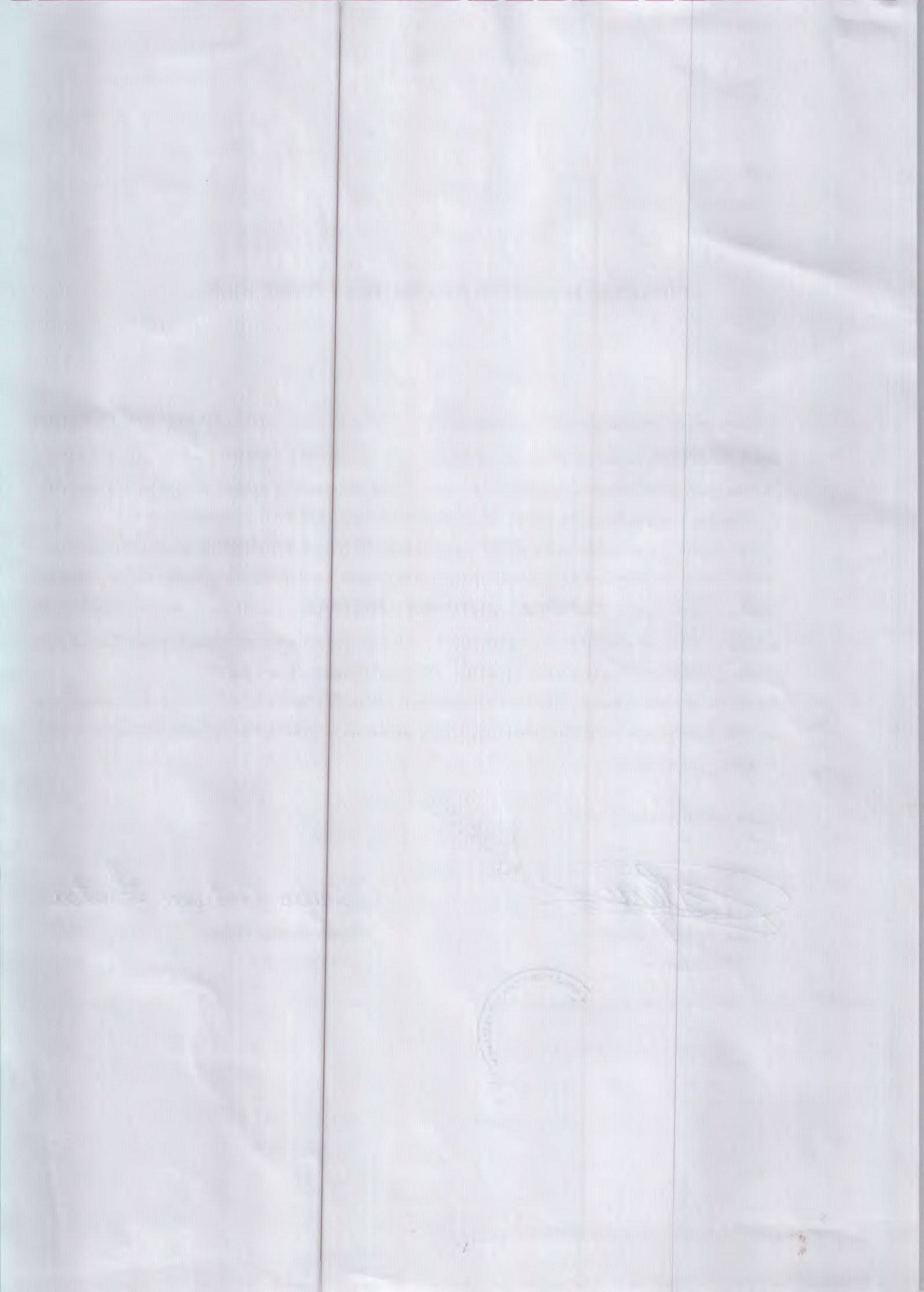
Olegario Pereira dos Santos  
( Vendedor)



Claudia Antunes Freitas  
( Comprador )









## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, entre as partes a seguir denominadas e ao final assinadas, a saber:

**PROMITENTE VENDEDOR: OLEGÁRIO PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, professor aposentado, portador da Cédula de Identidade RG nº 1884436-2 SESP-PR., e inscrito no CPF sob o nº 308.498.619-34, residente e domiciliado na Rua Waldemar Turatti, nº 124, Bairro Santa Clara V, na Cidade de Toledo, Estado do Paraná.

**PROMITENTE COMPRADORA: CLAUDIA ANTUNES FREITAS**, brasileira, capaz, maior, nascido em 01/05/1981, assistente administrativo, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.907.195-1 SESP-PR., inscrito no CPF sob o nº 035.204.459-48, residente e domiciliada na Rua Cezar Constante Schiavon, nº 51, CEP 81925-568, Sítio Cercado, na Cidade de Curitiba – Estado do Paraná.

Que tem entre si, ajustados, contratados e prometidos, o seguinte negócio imobiliário, conforme convenionadas nas cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - Do imóvel:

O **PROMITENTE VENDEDOR** declara ser proprietário e possuidor, de modo livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus (reais, pessoais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais), arrestos ou seqüestros, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, dúvidas, dívidas, litígios ou impostos e taxas de qualquer natureza, inclusive ações persecutórias objeto deste compromisso de Venda e Compra do imóvel a seguir:

**IMÓVEL:** Lote Urbano nº 72, da Quadra nº 004, com área de 450,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua XV de Novembro, Distrito de Ourilândia, no Município de Barbosa Ferraz, Estado do Paraná.

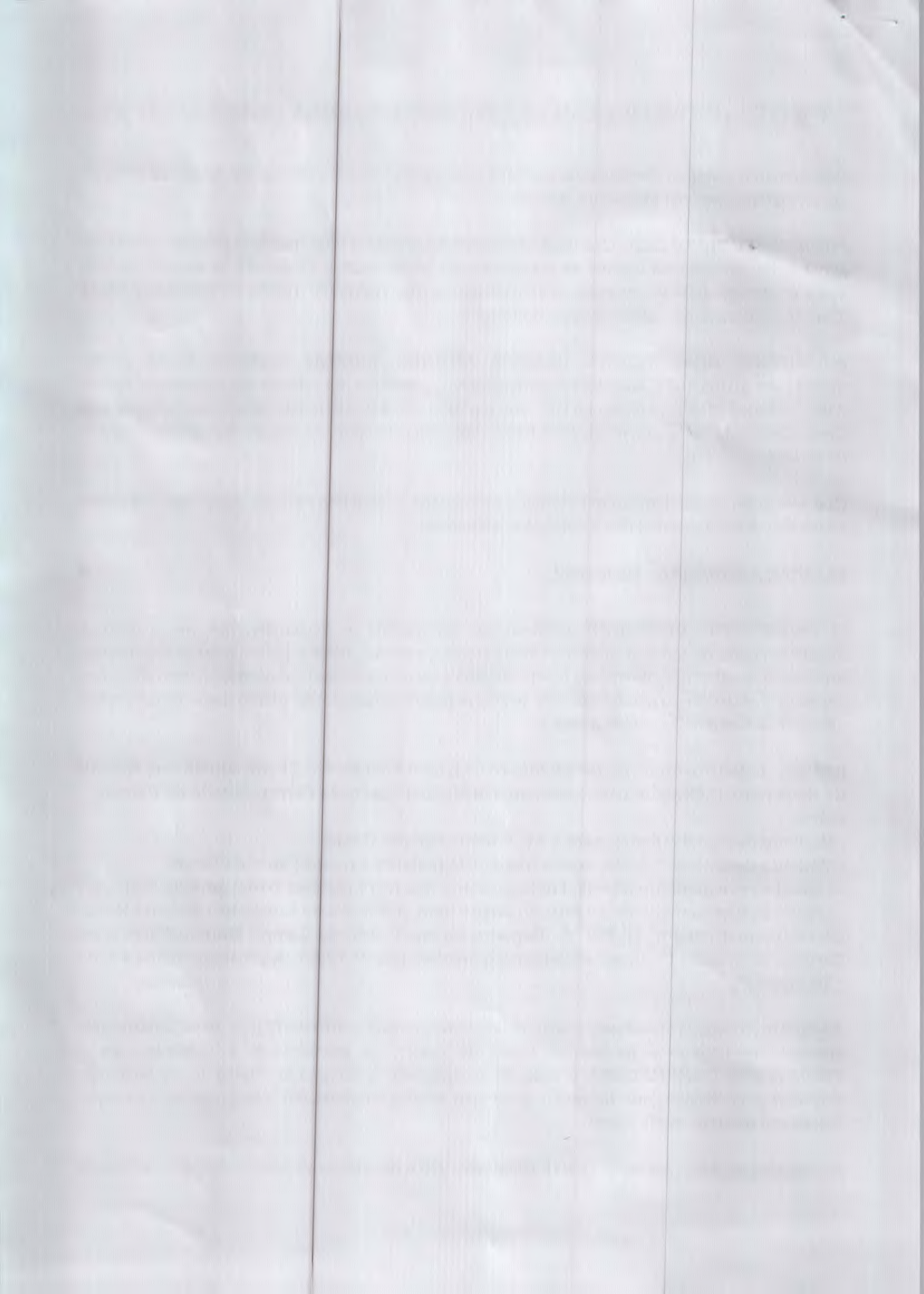
Sendo:

- Medindo de frente: 15 mts, para a Av. Paraná, sentido Oeste;
  - Medindo de fundos: 15 mts com o lote nº 074 (setenta e quatro) sentido Leste;
  - Lateral direita medindo 30 mts, limitado com o lote nº 71 (setenta e um) sentido Sul;
  - Lateral esquerda medindo 30 mts, limitando com a Rua XV de Novembro, sentido Norte.
- Objeto da matrícula nº 19.780. do Registro de Imobiliário de Campo Mourão Paraná, no Cartório de Imóvel, 1º Ofício, e Cadastro Municipal sob nº 72001. A presente venda é feita "Ad-Corpus".

**Parágrafo Primeiro:** Que assim possuindo o referido imóvel, o **PROMITENTE VENDEDOR**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, se compromete a vendê-lo para a **PROMITENTE COMPRADORA** e este se compromete a comprá-lo, mediante as seguintes cláusulas e condições, que de mútuo e comum acordo estabelecem, obrigando-se a cumprir, respeitar e assumir, quais sejam:

**Parágrafo Segundo:** A **PROMITENTE COMPRADORA** declara ter visitado, vistoriado, conhecido







o imóvel e o receberá nas condições conhecidas e negociadas neste contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA - Do valor e da forma de pagamento** - O preço certo e ajustado para a venda do imóvel acima descrito é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)** que será pago, na data da assinatura desse instrumento particular de venda e compra.

**Parágrafo Primeiro:** O **PROMITENTE VENDEDOR**, dará quitação dos valores, mediante apresentação do comprovante de depósito bancário ou PIX, e através de conferência junto a instituição financeira indicada para a transferência dos valores.

**Parágrafo Segundo:** Efetuados os pagamentos na forma acima pactuada, os mesmos serão reconhecidos como recebidos em caráter irrevogável e irretratável pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA TERCEIRA- Da entrega do imóvel:**

**Parágrafo Primeiro:** O **PROMITENTE VENDEDOR**, deverá efetuar a entrega e posse precária do imóvel desocupado a **PROMITENTE COMPRADORA**, na data da assinatura deste documento.

**Parágrafo Segundo:** A posse definitiva do imóvel a **PROMITENTE COMPRADORA**, poderá ser providenciada logo após quitação dos valores avançados no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda, e se dará mediante a lavratura da escritura pública e registro em cartório.

**Parágrafo Terceiro:** A **PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a transferir para seu nome, nas concessionárias de serviços públicos e demais órgãos públicos, as contas de água, energia elétrica, impostos ou outras, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento do imóvel.

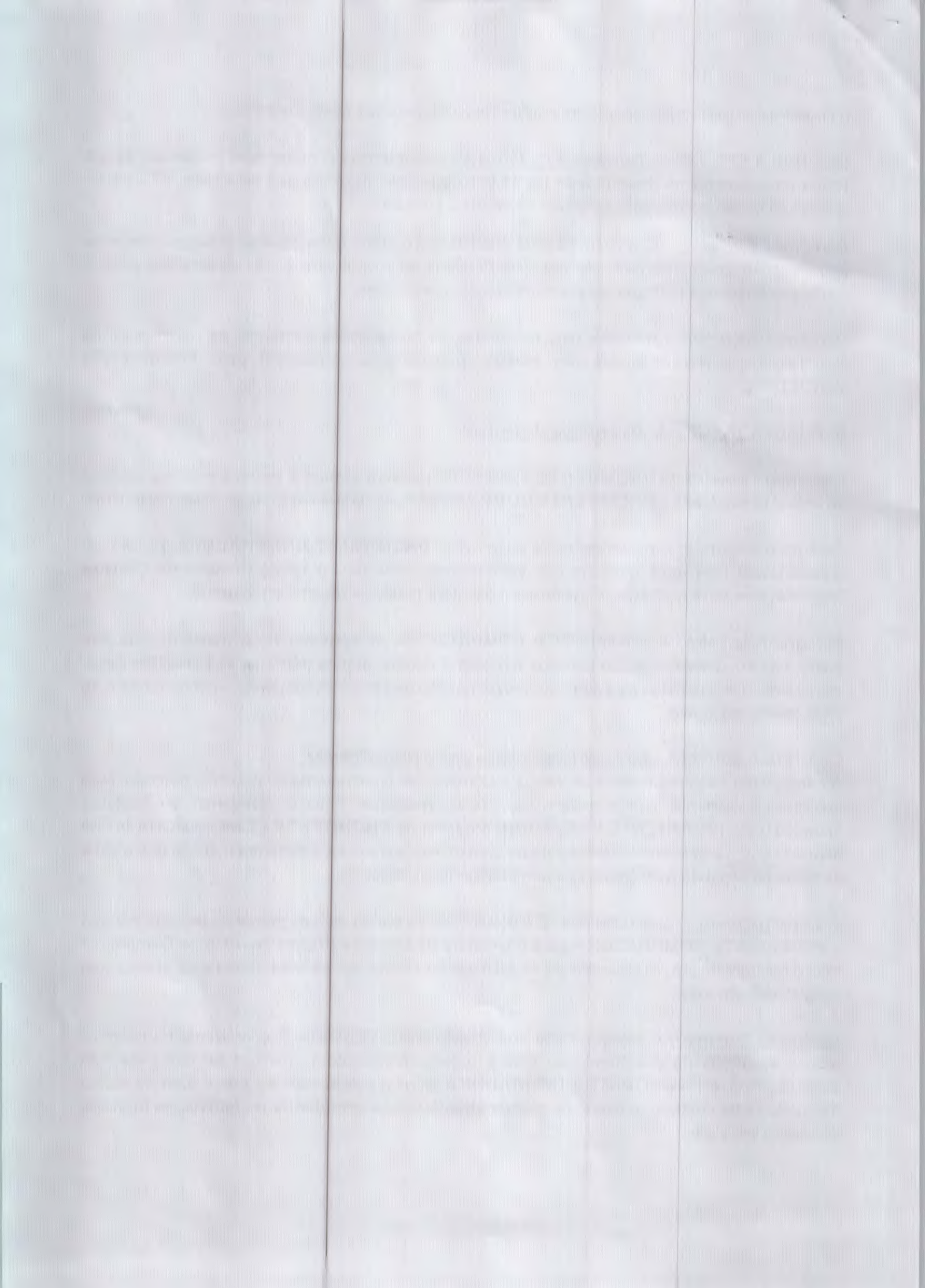
**CLÁUSULA QUARTA - Da Escritura Pública de Venda e Compra:**

A competente Escritura Pública de Venda e Compra, em cumprimento do presente contrato, será outorgada totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, em favor da **PROMITENTE COMPRADORA** ou em nome de quem legalmente a represente na data da sua lavratura e assinaturas, desde que o valor na cláusula segunda avançados estejam totalmente quitados.

**Parágrafo Primeiro:** O **PROMITENTE VENDEDOR** se obriga, sob as penas da lei, pela entrega a **PROMITENTE COMPRADORA** para a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, de toda a documentação, as pessoais ou as relativas ao imóvel, em perfeita ordem e de acordo com a legislação em vigor.

**Parágrafo Segundo:** A inadimplência do **PROMITENTE VENDEDOR** consistente na eventual recusa à entrega da documentação e/ou à outorga da escritura definitiva de que trata esta cláusula, dará a **PROMITENTE COMPRADORA**, com o pagamento do preço total de venda pactuado neste contrato, o direito de pedir a **adjudicação compulsória do imóvel**, na forma da legislação em vigor.







**Parágrafo Terceiro:** Todas as despesas com a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, FUNREJUS, ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), despesas com certidões, registro da escritura junto ao Registro de Imóveis e/ou outras relacionadas à transferência do imóvel, são de responsabilidade da **PROMITENTE COMPRADORA**.

**Parágrafo Quarto:** As partes, **PROMITENTE VENDEDOR** e **PROMITENTE COMPRADORA**, declaram que estão plenamente de acordo entre si e cientes dos valores de escrituração do imóvel e dos valores relativos a tributos, taxas e impostos, tanto federais, estaduais e municipais, incidentes sobre esta transação imobiliária.

**Parágrafo Quinto:** As partes estão cientes e de acordo que qualquer eventual problema que possa surgir quanto à documentação do imóvel, conteúdo das certidões das partes, e quitação dos valores aqui contratados, estes deverão ser resolvidos diretamente pelas partes **PROMITENTE VENDEDOR** e **PROMITENTE COMPRADORA** por ser responsabilidade exclusiva delas. E que devam ser feitas no menor espaço de tempo possível para evitar a prorrogação de pagamentos e ocasionar eventuais multas sobre a negociação em questão.

**CLÁUSULA QUINTA - Dos impostos, taxas e contribuições fiscais:**

Todos os impostos, taxas e contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel ora compromissado para venda e as devidas, eventualmente, junto a terceiros, a fornecedoras de água e energia elétrica, ou outras, existentes até a data da entrega do imóvel a **PROMITENTE COMPRADORA**, ficam a cargo e sob a responsabilidade do **PROMITENTE VENDEDOR** e, a partir daquela data, correrão por conta exclusiva da **PROMITENTE COMPRADORA**, devendo ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** ou de terceiros. **O IPTU deverá estar quitado pelo PROMITENTE VENDEDOR**, assim como as parcelas vencidas, devidamente quitadas, até a data da assinatura desse documento. Os exercícios posteriores a entrega do imóvel, ficam a cargo da **PROMITENTE COMPRADORA**.

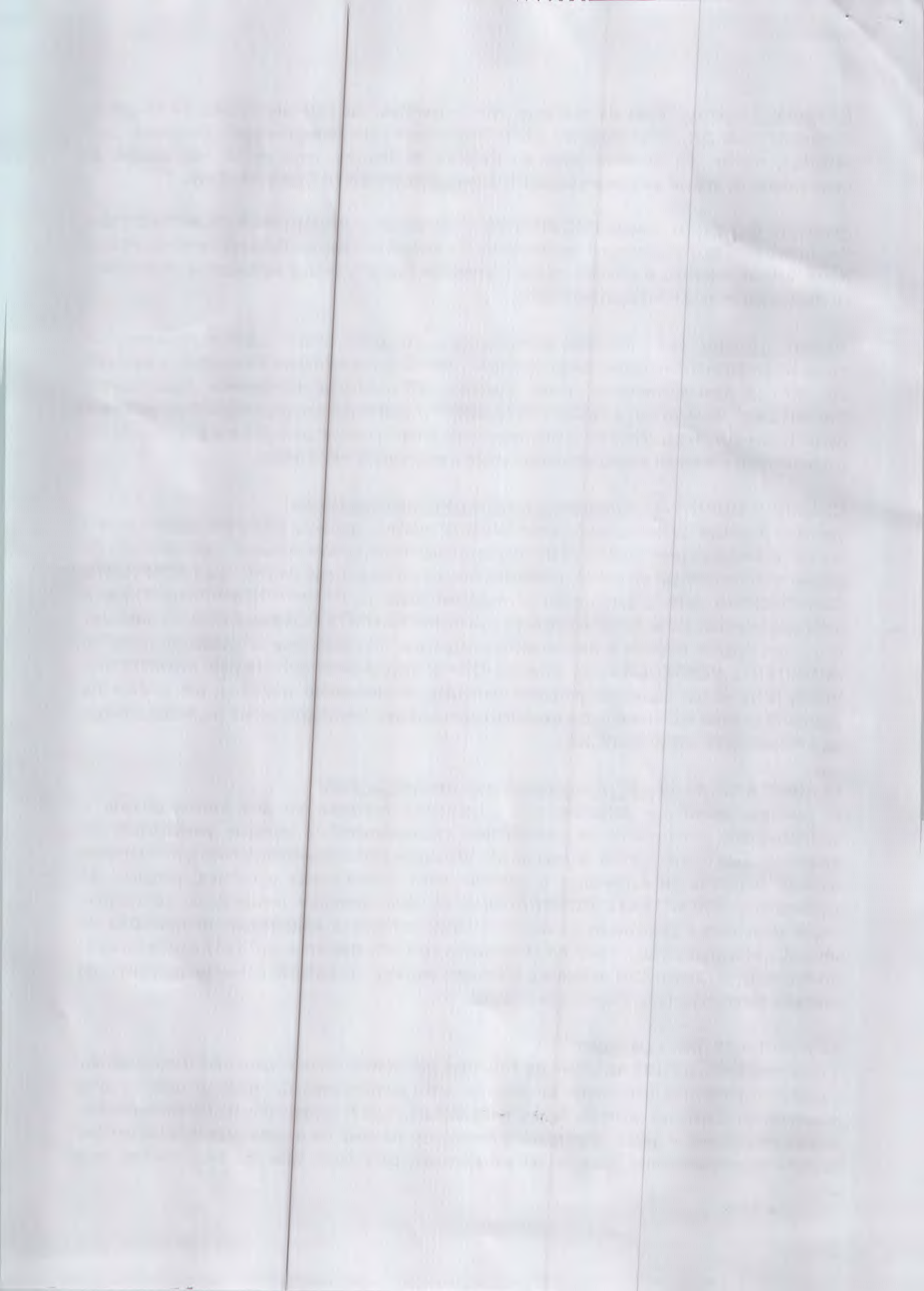
**CLÁUSULA SEXTA - Da irretratabilidade e da irrevogabilidade:**

O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando os contratantes, expressamente, a qualquer possibilidade de arrependimento ou desistência, obrigando não apenas as partes aqui mencionadas, mas também os seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, sendo venda e compra, podendo, se necessário, a **PROMITENTE COMPRADORA**, ou seus eventuais herdeiros ou sucessores, requererem, com o pagamento do valor total deste contrato, a **adjudicação compulsória do imóvel**, nos termos da lei n.º 649, de 11 de março de 1.949, dos Artigos n.º 1.417 e 1.418 da lei n.º 10.406/2002, o Código Civil, e demais legislação em vigor, independentemente do registro do presente contrato junto ao Registro de Imóveis.

**CLÁUSULA SÉTIMA - Da multa:**

Fica estabelecida a multa na ordem de **10% (dez por cento)** sobre o valor total deste contrato, aplicada à parte que descumprir ou dificultar o fiel cumprimento de qualquer uma de suas cláusulas ou condições, além de ficar a parte infratora sujeita ao pagamento de emolumentos, custas processuais e legais, honorários advocatícios, no caso de a parte prejudicada tiver que recorrer a procedimentos judiciais ou extrajudiciais para fazer valer os seus direitos. cuja







penalidade, se eventualmente aplicada, não poderá, em nenhuma hipótese, implicar em prejuízo da irretratabilidade e irrevogabilidade, previstas na "Cláusula Sexta" deste contrato.

**CLÁUSULA OITAVA - Da força de título executivo:**

O presente contrato constitui-se em título executivo extrajudicial, nos termos da legislação em vigor, podendo ser executado por qualquer dos contratantes em caso do não cumprimento de qualquer das cláusulas aqui estipuladas.

**CLÁUSULA NONA - Sobre feitos ajuizados:**

O PROMITENTE VENDEDOR declara, sob responsabilidade civil e criminal, não existir quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao bem em apreço.

**CLÁUSULA DÉCIMA - Da cessão:**

A cessão e transferência deste contrato, sem a expressa interveniência do PROMITENTE VENDEDOR, somente terá valor se todas as obrigações assumidas pela PROMITENTE COMPRADORA estiver comprovadamente cumpridas.

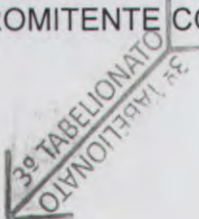
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Do foro:**

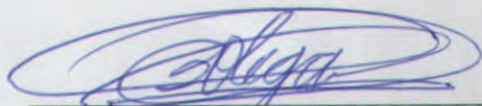
Os casos eventualmente omissos, aqui não expressamente definidos, serão regulados pelos demais termos da legislação em vigor, ficando eleito o foro desta comarca de Toledo-PR para serem dirimidas as possíveis dúvidas decorrentes deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - As partes, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA através do presente instrumento, tomam ciência e conhecimento de todas as cláusulas e condições que regem a venda do imóvel em questão, ficando a critério delas, levar o presente instrumento para análise de seus advogados a fim de esclarecer qualquer dúvida em relação ao contrato. Em não o fazendo e após assinado o presente instrumento, concordam com todas as cláusulas e condições descritas, não cabendo, qualquer questionamento futuro sobre estas.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, de mútuo e comum acordo, declarando terem elaborado, lido e compreendido todas as cláusulas e condições acima pactuadas, as partes, PROMITENTE VENDEDOR e PROMITENTE COMPRADORA, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma.

PR, 09 de Maio de 2022.



  
OLEGÁRIO PEREIRA DOS SANTOS

  
CLAUDIA ANTUNES FREITAS  
Promitente Compradora

3º Tabelionato de Notas de Toledo - PR  
Eduardo Telles Scherer - Tabelião  
End: Rua Almirante Barroso, 2833 - Centro - Toledo/PR  
Fone: (45) 3055-4487 / 3055-4484

Selo Digital N° 1202Xq2qtMr7IsimqPjMlpWt  
Consulte esse selo em <https://selo.funarper.com.br/consultar>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de  
OLEGÁRIO PEREIRA DOS SANTOS. Dou fé. 0051 763258.  
Toledo, 09 de maio de 2022

Em Teste: Erika Renata Ferreira Carraro  
Estrevente

