



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal

# CPF

Cadastro de Pessoas Físicas

Número de Inscrição

**061.326.819-90**

Nome

**ANGELA RECXENETE**

Nascimento

**19/04/1989**



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel, tem os abaixo assinados, de um lado na qualidade de COMPROMITENTE VENDEDORES, a seguir denominados : **MARCIANO VIANA DOS SANTOS**, brasileiro, mecânico, portador da carteira de identidade nº 9.022.239-2-SSPPR e CPF nº 052.201.209.48 e **DANIELE TRAVAGLIA DOS SANTOS**, brasileira, portadora do CPF nº 063.202.789-43, residentes e domiciliados na Cidade de Reserva – Estado do Paraná. E de Outro lado na qualidade de COMPROMISSÁRIO COMPRADOR **RODRIGO LUBCZYKI**, brasileiro, agricultor, nascido aos 11.01.1980, filho de Romualdo Lubczyki Sobrinho e Roseli de Fatima Lubczyki, portador da CI.RG nº 7.927.536-0-Pr e CPF nº 045.808.849-81, casado no regime de Comunhão parcial de bens com **ANGELA RECEXENETE LUBCZYKI**, conforme certidão de casamento lavrada neste Ofício, livro 12, fls 006, termo 453 em data de 10.03.2010, brasileira, auxiliar administrativa, nascida aos 19.04.1989, filha de Estefano Recexenete e Slauka Seneiko Recexenete, portadora da CI.RG nº 101701190 e CPF 061.326.819-90, residentes e domiciliados em Tereza Cristina, Município de Cândido de Abreu/Pr, As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**  
Os vendedores declaram que são proprietários e legítimos possuidores de um **DE UM IMÓVEL RURAL COM A AREA DE 7.497,00 METROS QUADRADOS (SETE MIL, QUATROCENTOS E NOVENTA E SETE METROS QUADRADOS)** localizado no lugar chamado Tereza Cristina, Zona Rural de Cândido de Abreu – Pr, com as medidas e confrontações do contrato originário anexo a este contrato, assinado por Ezilda de Quadros dos Santos e anuentes em data de 06/10/2021.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO, FORMA E CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**  
Assim, na condição retro mencionada de proprietário e legítimos possuidores do imóvel, já descrito, os VENDEDORES se comprometem a vender e os COMPRADOR a adquirir inteiramente livre e desembaraçado de qualquer ônus, mesmo reais, pelo preço certo e ajustado de R\$ 44.000,00, pao da seguinte forma: **R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) pago a vista pelo comprador representados por três cheques, sendo dois deles no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e outro no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).**

**R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) representado por um cheque para dia 05.06.2023.**

**CLÁUSULA TERCEIRA; a posse do imóvel passara ao comprador quando da assinatura deste instrumento,** passando a responder pelo pagamento de todos os encargos relativos à ocupação do mesmo, tais como impostos, taxas, ainda que lançados em nome dos VENDEDORES.



CLÁUSULA QUARTA - DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS E ALIENAÇÕES  
O VENDEDOR, declara neste ato, que o imóvel objeto do presente, encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, penhoras, arrestos, seqüestras, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, em que os VENDEDORES figurem como devedores, e grave o aludido imóvel, respondendo os mesmos a qualquer tempo pela EVICÇÃO DE DIREITO na forma da Lei.

CLÁUSULA QUINTA - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE  
O presente negócio é pactuado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando as partes à faculdade de se arrependem desta transação, que obriga as partes ou seus sucessores, no fiel cumprimento de todas as cláusulas aqui especificadas.

CLÁUSULA SEXTA – O VENDEDOR SE COMPROMETE por si e seus herdeiros e sucessores a assinar a Escritura definitiva do imóvel em favor do comprador ou ainda em nome de quem por ele for indicado, após o pagamento final livre e desembaraçado de quaisquer onus e embargos. Este instrumento vincula os herdeiros e sucessores das partes contratantes, apresentando as características da irrevogabilidade e a irretratabilidade contratual

CLAUSULA SETIMA: os dados para a elaboração deste contrato, apresentação dos documentos comprobatórios e especialmente qualificação do outorgante e do outorgado, são de inteira e exclusiva responsabilidade dos mesmos, estando cientes de que a ausência ou a informação não verídica acarreta em responsabilidades civis e criminais a quem o declarou.

CLÁUSULA OITAVA- Para qualquer ação ou questão oriunda do presente contrato, desde já fica eleito o Fórum de Cândido de Abreu /Pr, estipulado desde já à multa ou pena convencional de: Sobre o valor do presente contrato, além das custas de advogados e demais despesas, que a parte culpada pagará a parte inocente que recorreu aos meios judiciais para a defesa de seu interesse e direito

TEREZA CRISTINA, 05 de dezembro de 2022.

Marciano Viana dos Santos

Daniele Traglia dos Santos

Roseli de Fátima

TABELIONATO  
Tereza  
Cristina

TABELIONATO  
Tereza  
Cristina

TABELIONATO DO DISTRITO DE TEREZA CRISTINA - MUNICÍPIO E COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU-PR CEP 84490-000 - tel. (043) 34131113 e-mail- [roselicartorio@hotmail.com](mailto:roselicartorio@hotmail.com) .ROSELI DE FATIMA LUBCZYKI - TABELIÃ. RECONHEÇO POR ( X ) SEMELHANÇAS AS ASSINATURAS DE: MARCIANO VIANA DOS SANTOS E DANIELE TRAVAGLIA DOS SANTOS, do do que dou fé. Tereza Cristina, 05 de janeiro de 2023.

Em Test<sup>o</sup> Roseli de Fátima Lubczyk da Verdade.  
Roseli de Fátima Lubczyk - Tabeliã

FUNARPEN  
SELO DIGITAL  
F186X.WVqtM.hkAsI  
seK3f.Ebe29  
<https://selo.funarpen.com.br>

Roseli de Fátima Lubczyk  
Oficial do Serviço Distrital  
de Tereza Cristina  
Cândido de Abreu - PR  
[roselicartorio@hotmail.com](mailto:roselicartorio@hotmail.com)

**CONTRATO PARTICULAR**  
**DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAL**

**SAIBAM QUANTOS ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RURAL, VIREM**, que fazem entre si, aos seis dias do mês de outubro de dois mil e vinte e um (06/10/2021), neste Escritório de Prestação de Serviços, situado na Avenida Coronel Rogério Borba, nº. 300, Centro, Município de Reserva, Estado do Paraná, CEP 84.320-000.

De um lado outorgante(s) vendedores O Sr. **EZILDA DE QUADROS DOS SANTOS**, brasileira, viúva, maior e capaz, aposentada, portadora da **CI-RG nº. 4.811.22-2 SSP/PR**, expedida aos 10/11/1986 e inscrita no **CPF/MF. nº 021.447.309-03**; natural de Ponta Grossa, Estado do Paraná aos 25/11/1954, Filha de Dilceo de Quadros e de Nair de Quadros, residente e domiciliada na localidade de Tereza Cristina, Zona rural do Município de Candido De Abreu, Estado do Paraná.

E de outro lado outorgado Comprador o Sr. **MARCIANO VIANA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, maior e capaz, mecânico, portador da **CI-RG nº. 9.022.239-2 SSP-PR** e inscrito no **CPF/MF nº. 052.201.209-48**, natural de Candido de Abreu, Estado do Paraná, aos 19/08/1984, filho de Joaquim Viana dos Santos e de Lucia Braga Machado, residente e domiciliado na Localidade de Tereza Cristina, Zona rural do Município de Candido de Abreu, Estado do Paraná. (42) 9 9832-5359.

**ANUENTES CONCORDATARIOS:**

A Filha Adotiva Sra. **JULIANA CARLA BILIX DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior e capaz, do lar, portadora da **CI-RG nº. 9.237.081-0 SSP-PR** expedida aos 23/10/2019 e inscrita no **CPF/MF nº. 041.655.489-01**, natural de Candido de Abreu, Estado do Paraná, aos 01/09/1983, filha Maria Bilix dos Santos, residente e domiciliada na Localidade de Tereza Cristina, Zona rural do Município de Candido de Abreu, Estado do Paraná.

*Ezilda Juliana*

*Marciano Viana dos Santos*

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL

Vendedores: Ezilda de Quadros dos Santos-Comprador: Marciano Viana dos Santos

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 - Pagina 125 a 131.

Pag. 01

O Filho Adotivo Sr. **PAULO CEZAR BINEMANN**, brasileiro, convivente, maior e capaz, eletricitista, portador da **CI-RG nº. 7.866.284-0 SSP-PR** e inscrito no **CPF/MF nº. 019.429.269-01**, residente e domiciliado no município de Ponta Grossa, Estado do Paraná.

Contratam e ajustam mediante as seguintes cláusulas que regem este instrumento de **Venda e Compra de Imóvel Rural**.

Inicialmente os presentes, doravante denominados outorgantes vendedores, bem como o outorgado comprador, declaram sob 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.

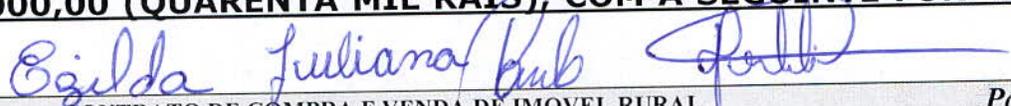
**1. ENTÃO, POR ELA(S) OUTORGANTE(S) VENDEDORA, DECLARA NESTE ATO E POR ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RURAL, E NA MELHOR FORMA DE DIREITO, SOB PENAS DA LEI, QUE É PROPRIETÁRIA DO SEGUINTE IMÓVEL RURAL ADQUIRIDO ATRAVES DE HERANÇA, IMOVEL COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:**

**1.1 - IMOVEL RURAL COM AREA DE APROXIMADAMENTE 7.497,00 M<sup>2</sup> (SETE MIL QUATROCENTOS E NOVENTA E SETE METROS QUADRADOS), LOCALIZADO NO LUGAR DENOMINADO "TEREZA CRISTINA", ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE CANDIDO DE ABREU, ESTADO DO PARANÁ, TERRENO EM FORMA DE "L" COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:**

- A FRENTE CONFRONTA COM A RUA DA PRAINHA, MEDINDO 70,00M;**
- O LADO ESQUERO CONFRONTA COM AS TERRAS DO SR. TANAZIR MOREIRA, MEDINDO 82,00 M;**
- O LADO DIREITO CONFRONTA COM AS TERRAS DO SR. WELLINGTON NEVES PEREIRA, MEDINDO 30,00M, SEGUINDO EM PARALELO COM A RUA CONFRONTANDO COM AS TERRAS DA PROPRIA VENDEDORA MEDINDO 71,00 M; E SEGUINDO EM LINHA RETA ATÉ A FRENTE DO IMOVEL CONFRONTANDO COM AS TERRAS DA VENDORA, MEDINDO 28M;**
- OS FUNDOS CONFRONTANDO COM AS TERRAS DO SR. PEDRO DERBI E COM O RIO, MEDINDO 130,00 M;**

2. Os primeiros contratantes denominados **VENDEDORES** prometeram e venderam **O IMOVEL ACIMA SUPRA DESCRITO**, que o **COMPRADOR** que declara ter vistoriado o **IMÓVEL** objeto da presente negociação, achando-o conforme com as especificações aqui expressas e de acordo com a exposição que lhe foi feita pelos Vendedores.

**3. O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA VENDA E COMPRA FOI DE R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL RAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:**



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL RURAL

Vendedores: Eizilda de Quadros dos Santos-Comprador: Marciano Viana dos Santos

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

**3.1 A VISTA NO ATO DA ASSINATURA DO PRESENTE CONTRATO ONDE OS VENDEDORES DÃO PLENA E IRREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGOS E SATISFEITOS PARA NÃO MAIS VIR RECLAMAR OU REPETIR EM TEMPO ALGUM.**

5. O negocio foi realizada com a **CLÁUSULA AD CORPUS**, que no caso de haver dúvida quanto da área cedido, apesar de no título de propriedade ou da posse dos imóveis constar a área exata, e não podendo os vendedores 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 o comprador:

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 A EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR OU MENOR QUE A ENUNCIADA, NEM EM OBRIGAÇÃO DO OUTORGADO COMPRADOR DE PAGAR MAIS NA HIPÓTESE DE EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR, OU OS VENDEDORES EM DEVOLVER EM NA HIPOTESE DE AREA MENOR, CABENDO AO OUTORGADO COMPRADOR, 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 Publica de Venda e Compra/Matrícula/Transcrição. E este instrumento de venda e compra terá a mesma validade para a área negociada, até a homologação da Escritura Pública de venda e compra, sendo que Ambos ou a quem de direito por lei for, se compromete assinar a escritura de posse e direito ao comprador e vendedores, após esgotados todos os procedimentos legais e levantados todos os documentos e pendências, necessários para a lavratura da escritura. E que as partes ficam cientes da legislação, direitos e deveres.

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 negócio efetuado, dando total condição de transferência de direito de posse de cada respectivo imóvel.

*Ezilda Juliana Kub* *Marciano Viana dos Santos*

9. Todos os impostos e taxas de exercícios anteriores do imóvel, que por ventura não estiverem quitados até a presente data serão quitados pelos respectivos proprietários, e prometem fazer a venda, sempre boa, firme e valiosa, consoante à Lei e ao Direito, e promete 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 ao comprador, tais como: Certidões Negativas de ônus e Alienações; Certidões Negativas Municipais, Estadual e Federal; Certidões do IAP, 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 nos imóveis negociados, bem como ação trabalhista, multas federais, inventários ou qualquer outro tipo e ação.

**Parágrafo Primeiro:** Correrão por conta de cada adquirente as despesas de ITBI/ITCMD/USUCAPIÃO, sobre a venda ora prometida, lavratura e Registro da Escritura. Devendo ambos contratantes apresentar os impostos devidamente legalizados.

**Parágrafo Segundo:** A inadimplência de Ambos no ato da escrituração, consiste na recusa a outorga das escrituras ou Escritura, ou ainda, na apresentação incompleta de documentos necessários para a lavratura desse ato, dá ao comprador 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. O Adquirente poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorem deste contrato, sem a anuência dos vendedores.**

11. Ambos 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.

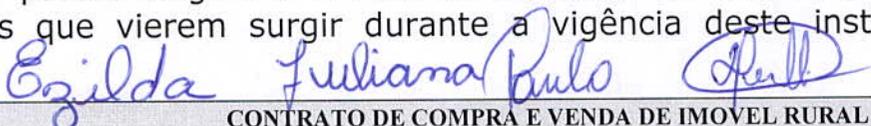
12. E desde já os outorgados compradores cedem e transfere-lhe toda a posse negociada, jus, domínio, direitos e ação que exerciam sobre os bens ora vendidos/arrolados, para que dele o mesmo adquirente possa usar, gozar, e livremente dispor como seu que fica sendo de hoje em diante, podendo edificar benfeitorias, se achar necessário a fazer.

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, bem como o mesmo tratamento se dará às condições previstas na cláusula anterior.

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

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

16. As partes elegem o Fórum da Comarca de Reserva, para dirimir quaisquer dúvidas que vierem surgir durante a vigência deste instrumento de compra e



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL

Pag. 04

Vendedores: Ezilda de Quadros dos Santos-Comprador: Marciano Viana dos Santos

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.

venda. Arcando a parte culpada ou vencida, com o pagamento da custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

17. Para todos os efeitos legais, e porque o(s) **PRIMEIROS CONTRATANTE(S) VENDEDORES** e o(s) **SEGUNDO CONTRATANTE(S) COMPRADOR**, 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, 06 outubro de 2021.

*Ezilda de Quadros dos Santos*

Ezilda de Quadros dos Santos  
(Primeiro Outorgante Vendedor)



*Marciano Viana dos Santos*

Marciano Viana dos Santos  
(Segundo Outorgante Comprador)



*Juliana Carla Bilix dos Santos*

Juliana Carla Bilix dos Santos  
(Primeira Outorgante Vendedora)

*Paulo Cezar Binemann*

Paulo Cezar Binemann  
(Primeira Outorgante Vendedora)

Wellington Neves Pereira  
RG: 8.751.355-6  
1ª Testemunha

*Ademar Abidala Derbli Junior*

Ademar Abidala Derbli Junior  
RG: 1.086.873-63  
2ª Testemunha

TABELIONATO DO DISTRITO DE TEREZA CRISTINA - MUNICÍPIO E COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU-PR CEP 84490-000 - tel. (043) 34131113 e-mail-[roselicartorio@hotmail.com](mailto:roselicartorio@hotmail.com) ROSELI DE FATIMA LUBCZYKI – TABELIÃ. RECONHEÇO POR  VERDADEIRA (S)  SEMELHANÇA A (S) FIRMA (S) DE: POR SEMELHANÇA EZILDA DE QUADROS DOS SANTOS, MARCIANO VIANA DOS SANTOS E JULIANA CARLA BILIX DOS SANTOS, do que dou fé. Tereza Cristina, 11 de outubro de 2021.

Em Test°  da Verdade.



Roseli de Fátima Lubczyki – Tabeliã

FUNAR PEN



SELO DIGITAL

0186n.aIDuu.8F6Hp

SC0Z8.0Z1jE

<https://selo.funarpen.com.br>

*Roseli de Fátima Lubczyki*  
Oficial de Serviço Distrital  
de Tereza Cristina  
Cândido de Abreu - PR  
[roselicarterio@hotmail.com](mailto:roselicarterio@hotmail.com)

Stamp: TABELIONATO DO DISTRITO DE TEREZA CRISTINA - MUNICÍPIO E COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU-PR  
Stamp: TABELIONATO DO DISTRITO DE TEREZA CRISTINA - MUNICÍPIO E COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU-PR  
Stamp: TABELIONATO DO DISTRITO DE TEREZA CRISTINA - MUNICÍPIO E COMARCA DE CÂNDIDO DE ABREU-PR