



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 42.342.33-9

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 - JARDIM. ALEGRE - PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 - INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.036.757/0001-47, com sede e foro na cidade de Jardim Alegre, Estado do Paraná, à Rua Tapuias, 09, Centro, por seu representante legal CARLOS EDUARDO RIBEIRO, brasileiro, empresário, casado, residente em Jardim Alegre, na Rua Tapuias, 09, Centro, no Estado PR, portador do RG 4.144.151-0, emitido pelo SSP/PR e CPF/MF 980.172.339-49, adiante denominada VENDEDOR, e NICOLAU HOLOWATE, brasileiro, casado, ajudante pedreiro, portador do RG n 5.572.862-3 SSP/PR e CPF/MF n 075.605.969-91 residente na Rua Ubasinho-3 Bairro Balsa Velha, município de Candido Abreu Estado do Paraná, doravante denominado COMPRADOR, têm acordado por si, seus herdeiros e sucessores, o presente COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO: A VENDEDORA, sendo senhora e possuidora de um terreno na quadra 06 lote 01 com área de 358,85 (TREZENTOS E CINQUENTA E OITO METROS E OITENTA E CINCO CENTIMETROS) m², do loteamento urbano denominado **PARAISO DAS SERRAS** perímetro urbano da Cidade de Candido Abreu Estado do Paraná.

LOTE Nº 01 QUADRA 06 - ÁREA 358,85 M²

DE QUEM DA RUA OLHA:

FRENTE Confronta-se com o Prolongamento da Rua Ubasinho (trecho 01), medindo 14,00 m.

LADO ESQUERDO: Confronta-se com a Rua Projetada D, medindo 25,63 m.

FUNDOS: Confronta-se com o Lote nº 02, medindo 14,00 m.

LADO DIREITO: Confronta-se com o Lote nº 18, medindo 25,63 m.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR: O preço total certo e ajustado desta venda é de R\$ 65.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS), o qual o COMPRADOR se confessa devedor e se obriga a pagar da seguinte forma:

- O Valor de R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS), importância esta que foi paga A VISTA através de depósito bancário no Banco do Brasil agência 0633-5 conta corrente 38563-8 no dia 19 de abril de 2021, sendo favorecido a própria vendedora acima discriminada, neste ato da qual a VENDEDORA dá plena, total e irrevogável quitação da entrada.
- O restante, no valor de R\$ 55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais), o COMPRADOR se obriga a pagar nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O COMPRADOR pagará à VENDEDORA, o valor fixo mensal de R\$ 458,33 (quatrocentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos) durante os primeiros 12(doze) meses, após esse período será extraído após a aplicação do método PRICE sobre o saldo devedor previsto na alínea "b"

Nicolau Holowate



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 42134-0/PR

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 - JARDIM. ALEGRE - PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 - INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

da CLÁUSULA SEGUNDA deste instrumento particular, com juros de 0,42% (zero virgula quarenta e dois por cento) ao mês, com CET (Custo Efetivo Total) de 5% (cinco por cento) ao ano, durante 108 meses restante, totalizando ao final deste contrato 120 parcelas pagas na Rede Bancária, na modalidade Ficha de Compensação, vencendo-se a primeira em 05 de junho de 2021 e a última em 05 junho de 2031, sendo que o saldo devedor do preço será reajustado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, a cada 12 (doze) meses da assinatura deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: O resíduo do valor resultante da atualização monetária estabelecida pelas partes será incorporado ao saldo devedor de capital a cada período de 12 (doze) meses, ou no menor prazo que venha a ser permitido em lei, cujo montante será rateado para ser pago em tantas prestações ainda restarem, conforme metodologia prevista neste *caput*, quantas forem necessárias à liquidação do valor acrescido, sendo certo inclusive, que este saldo devedor continuará a ser atualizado pelo mesmo indexador incidente, até a sua integral liquidação.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da extinção ou impossibilidade de aplicação do indexador pactuado, a atualização do valor das parcelas será feito, mediante a utilização, pela ordem, do IPC da FIPE ou IGP-DI da FGV, ou outro que venha a substituí-los.

Parágrafo Terceiro: As partes estabelecem e reconhecem que a manutenção dos reajustes pactuados é condição essencial do negócio e ao equilíbrio econômico da contratação, pelo que, com o ato jurídico perfeito, não poderá vir a ser prejudicada por legislação posterior.

Parágrafo Quarto: Não obstante o acima previsto, na eventualidade de, em consequência de medidas legais ou judiciais a VENDEDORA estar impossibilitada de aplicar os reajustes na periodicidade pactuada, as partes desde já estabelecem que as prestações e o saldo devedor continuarão a ser reajustados como avençado, com responsabilidade e compromisso entre si.

Parágrafo Quinto: O pagamento de qualquer prestação fica condicionado à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas.

Parágrafo Sexto: Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento, não exime o COMPRADOR da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nas datas de seus respectivos vencimentos, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

Parágrafo Sétimo: O pagamento de qualquer parcela corrigida de maneira diversa da estabelecida neste *caput*, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo COMPRADOR e a sistemática de cálculos dos valores estabelecida neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo COMPRADOR no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do recebimento do aviso que a


Nicolau Holowato



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 07110 0-PP

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 - JARDIM. ALEGRE - PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 - INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

VENDEDORA lhe dirigir neste sentido.

Parágrafo Oitavo: A tolerância da VENDEDORA, ou de seu preposto, no recebimento de qualquer prestação ou encargos, de maneira diversa da estabelecida neste contrato, não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções, decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da VENDEDORA deste direito, podendo vir a exercê-la a qualquer tempo.

Parágrafo Nono: É assegurada ao COMPRADOR a liquidação ou amortização antecipada das prestações devidas, nas condições a seguir estabelecidas:

- a) A liquidação ou amortização antecipada dar-se-á sempre na ordem inversa dos respectivos vencimentos, salvo solicitação expressa do COMPRADOR e concordância da VENDEDORA em outro sentido, através de aditivo de retificação a este instrumento particular, cujos pagamentos somente serão aceitos pelos valores integralmente corrigidos da maneira prevista neste contrato, incidindo juros e correção monetária até a data do seu efetivo pagamento.
- b) Para a preservação do equilíbrio econômico deste contrato, não será permitida a antecipação de parcelas ou prestações em período de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando forem iminentes os aumentos extraordinários da correção das prestações em decorrência de fato previsível.
- c) Os pagamentos antecipados somente poderão ser efetuados mensalmente, no mesmo dia do vencimento da prestação devida, ou no anterior dia útil, salvo instruções expressas da VENDEDORA, autorizando os pagamentos antecipados em datas diferentes.

CLÁUSULA QUARTA – INADIMPLÊNCIA: A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações mencionadas neste instrumento, conforme CLÁUSULA TERCEIRA, importará na cobrança de seu valor corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo do estabelecido no parágrafo primeiro desta cláusula:

- a) A impontualidade "pró-rata dia" no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, será com base no sistema de reajuste estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA.
- b) Juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na letra "a" supra.
- c) Cláusula Penal de 10,00% (dez por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas letras "a" e "b" desta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES SOBRE O LOTE: Todos os impostos, taxas, contribuições, multas, demais tributos de qualquer origem ou natureza, quer sejam federais, estaduais ou municipais, ou outras responsabilidades que doravante venham a recair sobre o terreno e seus acessórios, sobre o presente contrato, ou sobre a


Nicolau Holowate



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 42131/0199

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 – JARDIM. ALEGRE – PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 -INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

VENDEDORA, serão assumidos em sua totalidade pelo COMPRADOR ou seus herdeiros e sucessores a partir da assinatura deste instrumento, para ressalva de seus direitos. Entretanto, a VENDEDORA reserva o direito de efetuar o pagamento de importâncias que forem devidas pelos motivos expostos, sendo obrigado o COMPRADOR ao ressarcimento destas no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o já citado pagamento, acrescidas da taxa de 20% (vinte por cento), a título de administração.

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR declara, neste ato, que conferiu e concorda com os limites e confrontações do lote objeto deste instrumento particular da forma em que se encontra e que, a partir de agora é o único e exclusivo responsável sobre a demarcação e a manutenção dos marcos do lote citado neste *caput* e por possíveis demandas ou questionamentos judiciais ou extrajudiciais por invasão na propriedade de seus confrontantes, por ocasião de edificação de cercas, muros, paredes, e afins, isentando a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades sobre o tema.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR declara-se ciente que sempre deverá buscar as informações relativas às coordenadas para a correta demarcação do lote acima citado junto ao órgão público municipal competente.

CLÁUSULA SEXTA – CONSERVAÇÃO: O COMPRADOR se obriga a manter o referido lote em perfeito estado de limpeza, bem como a cumprir todas as exigências das autoridades públicas.

Parágrafo Único: A VENDEDORA poderá executar os serviços necessários, sendo obrigado o COMPRADOR ao ressarcimento destes no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o já citado pagamento, acrescidas da taxa de 20% (vinte por cento), a título de administração.

CLÁUSULA SÉTIMA – PROPRIEDADE E POSSE: A VENDEDORA transmite neste ato ao COMPRADOR a posse do terreno objeto deste compromisso, sendo esta exercida a título precário e em nome da VENDEDORA até que tenha sido efetuado o pagamento integral do preço e de tudo quanto for devido por este contrato, para que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda.

CLÁUSULA OITAVA – DEMANDAS JUDICIAIS: O COMPRADOR se obriga, durante a vigência deste contrato, a tomar todas as providências legais, judiciais ou extrajudiciais, para defender de qualquer turbação ou esbulho a posse do lote ora compromissado em venda, às suas expensas e de dar ciência à VENDEDORA de qualquer demanda cuja pretensão tiver por objeto o domínio ou direitos referentes ou incidentes ao mesmo lote.

Parágrafo Único – O COMPRADOR também se obriga a tomar todas as providências legais para defender a VENDEDORA de possíveis reclamações, sejam cíveis, criminais, familiares, ambientais ou trabalhistas que recaiam sobre a esta por consequência de atos do COMPRADOR sobre o imóvel objeto deste instrumento particular.


Nicolau Holonate



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL | CREA 82139-D/PR

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 – JARDIM. ALEGRE – PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 -INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

CLÁUSULA NONA – ESCRITURA PÚBLICA: Após o pagamento integral do preço e cumprimento das demais obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste contrato, será outorgada a escritura definitiva da compra e venda do lote compromissado, livre e desembaraçado de quaisquer dividas, ônus ou encargos, com observância das demais condições abaixo explicitadas:

CLÁUSULA DÉCIMA – TRANSFERÊNCIA PARA TERCEIROS: O COMPRADOR somente poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações deste contrato, mediante prévia e expressa concordância da VENDEDORA e pagamento da taxa de expediente no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atual do lote, conforme avaliação da VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– RESCISÃO: O COMPRADOR e a VENDEDORA poderão, a qualquer tempo, considerar rescindido este instrumento particular, conforme interesse expresso das partes, através da assinatura de distrato, sendo que, desde já, fica convencionada a cobrança de 20% (vinte por cento) do valor de avaliação do lote à época da rescisão ou o valor deste instrumento particular conforme CLÁUSULA SEGUNDA, o que for maior, à parte motivadora, a título de multa contratual.

Parágrafo Primeiro: Não obstante o previsto acima, a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério, constituir o COMPRADOR em mora, judicial ou extrajudicialmente, e considerar rescindido o presente contrato, caso em que poderá livremente alienar o lote, não obstante seu caráter de irretroatividade, ficando reconhecido e assegurado à VENDEDORA o direito de se reintegrar na posse direta do imóvel e das acesses, utilizando-se do processo de rescisão previsto nos arts. 32 a 35 da lei n° 6.766/79, ou de outro processo por si considerado juridicamente mais eficaz, a seu critério, nas seguintes situações:

- a) Na hipótese de impontualidade no pagamento de 3 (três) prestações, consecutivas ou não;
- b) Se o COMPRADOR ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;
- c) Se o COMPRADOR, também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;
- d) Se contra o COMPRADOR forem movidas ações ou execuções, ou forem decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;
- e) Se contra a VENDEDORA forem movidas ações ou execuções ou forem decretadas quaisquer medidas judiciais por consequência de atitudes do COMPRADOR sobre o lote aqui objetivado;
- f) Se o COMPRADOR não informar mudança de endereço de cobrança à VENDEDORA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- g) Se o COMPRADOR infringir qualquer uma das demais cláusulas deste instrumento particular.


Nicolau Holovate



CARLOS EDUARDO RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL | CREA 62139-D/PR

PECCIL PLANEJAMENTOS E ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA ME.
RUA TAPUIAS 09 – JARDIM. ALEGRE – PARANÁ
CNPJ: 08.036.757/0001-47 -INSCRIÇÃO ESTADUAL: 90569422-78

Parágrafo Segundo: Em caso de rescisão contratual promovida pela VENDEDORA, em razão das situações acima previstas, o COMPRADOR perderá, em favor da VENDEDORA a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) do valor de avaliação do lote à época da ocorrência do fato aqui previsto ou do valor deste instrumento particular, conforme CLÁUSULA SEGUNDA, o que for maior, a título de multa contratual.

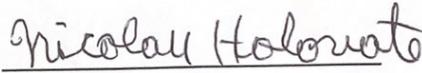
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE: As partes estabelecem, de comum acordo, que este instrumento particular é irrevogável e irretroatável em todas as suas cláusulas e condições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO: Fica eleito o fórum da Comarca de Ivaiporã, Estado do Paraná, ou outra que a substituir legalmente, para serem dirimidas quaisquer dúvidas originadas do presente instrumento.

E, por estarem assim justos e combinados, lavram, datam e assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo.

Jardim Alegre, 19 de abril de 2021.


PECCIL – PLANEJAMENTOS E
ENGENHARIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL
LTDA – ME
CNPJ/MF sob o nº 08.036.757/0001-47
VENDEDORA


NICOLAU HOLOWATE
RG nº 5.572.862-3 SSP/PR
CPF/MF nº 075.605.969-91
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF: