

- 1. Então, por ela outorgante vendedora, disse/declarou sob penas da lei, neste ato e por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, e na melhor forma de direito, que é senhora UM LOTEAMENTO URBANO, DENOMINADO LOTEAMENTO BOA VISTA II, CONSTANTE DA TRANSCRIÇÃO Nº. 10.702, LOTEAMENTO LOCALIZADO NO BAIRRO CRUZEIRO, MUNICIPIO DE RESERVA, ESTADO DO PARANÁ, CONSTITUIDOS PELAS QUADRAS Nº. 01 Á 12.**

E NESTE ATO NEGOCIA-SE O SEGUINTE LOTE:

1.1 LOTE 02: DA QUADRA 02, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: DE FRENTE COM A RUA AMANTINO DE OLIVEIRA XAVIER, MEDINDO 13,1007 METROS;
AOS FUNDOS COM OS LOTE DE Nº 07, MEDINDO 13,1001 METROS;
DO LADO DIREITO COM OS LOTES Nº. 01 E 10, DA MESMA QUADRA, MEDINDO 32,6930 METROS;
E DO LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 03, DA MESMA QUADRA MEDINDO 32,6930 METROS. TOTALIZANDO 425,1250 M2.

- 2. O segundo contratante denominado COMPRADOR, declara ter vistoriado o lote objeto da presente negociação, achando-o conforme com as especificações aqui expressas e de acordo com a exposição que lhes foram feitas pela Vendedora.**

- 3. O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA E VENDA E COMPRA É DE R\$ 35.000,00 (TRINTA E CINCO MIL REAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:**

3.1 ATRAVÉS DE PAGAMENTO A VISTA QUE A VENDEDORA DA PLENA E IRREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGA E SATISFEITA PARA NÃO MAIS VIR RECLAMAR OU REPETIR EM TEMPO ALGUM.

- 4. Fica determinado que o imóvel possui Escritura Pública e Registro DA AREA INTEGRAL DO LOTEAMENTO, e este instrumento de compra e venda terá a mesma validade até a homologação da escritura pública de venda e compra, sendo que a vendedora/antecessora, ou a quem de direito em lei obrigado for, se compromete ou por lei, assinar a escritura de posse e direito ao comprador, após esgotados todos os procedimentos legais, desmembramento e averbações, legalização do loteamento, e levantados todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.**

- 5. A vendedora se compromete entregar o imóvel devidamente desocupados por inquilinos livres de qualquer ação judicial ou extrajudicial, ações trabalhistas, que possa causar prejuízos de qualquer natureza ao comprador.**

- 6. A venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, devendo este**

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Entre: Jose Aguinaldo Leuch e Celso José Pachalki

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.

Pag. 02

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 treze dias do mês de abril de dois mil e treze (13/04/2013) 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 outorgante vendedora a Empresa: **LEUCH & CIA LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no **CNPJ 09.237.367/0001-08**, representada pelo seu proprietário o Sr. **JOSÉ AGUINALDO LEUCH**, brasileiro, solteiro, agropecuarista, portador da **CI-RG nº. 5.370.876-5 SSP-PR**, expedida em 16/06/1988 e inscrito no **CPF-MF nº. 776.395.539-20 SSP-PR**, natural de Reserva, Estado do Paraná, aos 01/09/1972, filho de Eugenio Leuch e de Sueli de Jesus Vieira Leuch. Residente e domiciliado na Rua Leôncio Miro Rocha, nº. 2000, bairro Ferreira, Estado do Paraná. CEP 84.320-000, Fone 42 - 8813-2543.

E de outro lado Outorgado comprador o Sr. **CELSO JOSE PACHALKI**, brasileiro, casado, empresário, portador da **CI-RG nº. 4.435.730-5 SSP-PR**, e inscrito no **CPF-MF nº. 564.699.775-87 SSP-PR**, nascido aos 02/05/1967, filho de Aleixo Pachalki e de Maria Vitoria Iencsmionka Pachalki, residente e domiciliado na rua Marechal Floriano Peixoto, nº. 247, Bairro Santa Helena, Município de Reserva, Estado do Paraná. CEP 84.320-000, Fone 42 - 3276-1345.

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

Inicialmente os presentes, doravante denominada outorgante vendedora, bem como o outorgado comprador, 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.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Entre: Jose Aguinaldo Leuch e Celso José Pachalki

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.

Pag. 01

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 a vendedora.
8. Todos os impostos e taxas de exercícios anteriores do imóvel, que por ventura não estiverem quitados até a presente data serão quitados pela outorgante vendedora/antecessor, 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 perfeibilização da transferência de titularidade de domínio ao comprador, tais como: Certidões Negativas de ônus e Alienações; Certidões Negativas Municipais, Estadual e Federal, Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Certidões Negativas de Protesto da Comarca de Situação dos imóveis e residência, comprometendo-se ainda a vendedora/antecessor, por qualquer tipo de ação que por ventura venha existir no imóvel negociados, bem como ação trabalhista, multas federais, inventários ou qualquer outro tipo e ação.

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

Parágrafo Segundo: A inadimplência da Vendedora 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.

9. O comprador poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato, independente de anuência do vendedor.
10. A vendedora declara 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.
11. E desde já a vendedora cede e transfere-lhe toda a posse, jus, domínio, direitos e ação que exercia sobre o bem ora vendido, para que dele o mesmo comprador 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 o comprador poderá ceder e transferir os

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Entre: Jose Aguinaldo Leuch e Celso José Pachalki

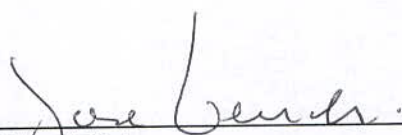
O presente contrato é em observância ao Novo Código Civil Brasileiro - Lei 10.406, de 10/01/2002 - Título IV - Capítulo I - Art. 481 a 532 - Página 125 a 131.

Pag. 03

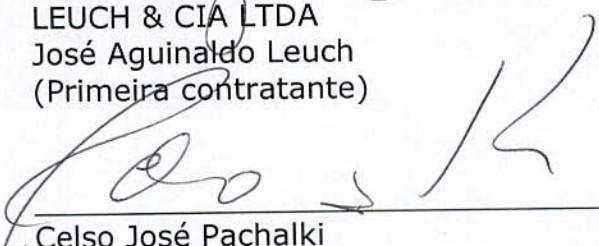
direitos que lhes decorrem deste contrato, independente de anuência da vendedora.

12. 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.
13. Os casos omissos do presente CONTRATO serão regulados pela legislação civil vigente e demais disposições legais atinentes à espécie.
14. 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.
15. Fica Ajustado que qualquer uma das partes poderá requerer perante o Sr. Oficial do Registro de Títulos e Documentos do Fórum competente o registro do presente instrumento, nos termos legais.
16. Para todos os efeitos legais, e porque a **PRIMEIRA CONTRATANTE VENDEDORA** e o **SEGUNDO CONTRATANTE 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, 13 de abril de 2013.



LEUCH & CIA LTDA
José Aguinaldo Leuch
(Primeira contratante)



Celso José Pachalki
(Segundo contratante)

1ª Testemunha

2ª Testemunha

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Entre: José Aguinaldo Leuch e Celso José Pachalki

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.