

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 dois dias do mês de maio de dois mil e dezessete (02/05/2017), 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 vendedor o Sr. **MARCELO FERNANDO BAGGIO**, brasileiro, casado, empresário, maior e capaz, portador da **CI-RG nº. 4.342.050-0 SSP-PR** e inscrito no **CPF-MF nº. 763.779.626-91**, natural de Arapongas, Estado do Paraná, aos 08/07/1970, filho de Assyres Baggio Filho e de Nilde Neia Baggio, residente e domiciliado na Rua Marcilio Dias, Centro, Município de Reserva, Estado do Paraná.

E de outro lado Outorgado comprador o Sr. **CELSO JOSE PACHALKI**, brasileiro, empresário, casado, maior e capaz, portador da **CI-RG nº. 6.435.730-5 SSP-PR**, expedido em 21/08/1985 e inscrito no **CPF-MF nº. 564.699.779-87**, natural de Reserva, Estado do Paraná, aos 02/05/1967, filho de Aleixo Pachalki e de Maria Vitória

Jensmiunka Pachalki, Residente e domiciliado Rua Marechal Floriano, nº. 247, Bairro Santa Helena, Município de Reserva, Estado do Paraná.

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

Inicialmente os presente, doravante denominado outorgante vendedor, bem como o outorgado comprador, declara 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.

Então, por ele(s) outorgante(s) vendedor, disse/declara sob penas da lei, neste ato e por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, e na melhor forma de direito, sob penas da lei que É PROPRIETÁRIO DO SEGUINTE IMOVEL URBANO QUE ADQUIRIDO DO SR. MICHAEL YURI OBINSKI, CONFORME CONTRATO DE PERMUTA DATADO DIA 07/02/2017, HAVIA ADQUIRIDO DO SR. ROGERIO DUARTE, POR FORÇA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL URBANO, QUE FOI ADQUIRIDO DO SR. JOSE AGUINALDO LEUCH, PROPRIETARIO REGISTRAL DO IMOVEL, CONFORME MATRICULA Nº. 7161, REGISTRO GERAL DO SRI DA COMARCA DE RESERVA, ESTADO DO PARANÁ, IMOVEL COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:

**1.3. LOTE Nº. 02: DA QUADRA 16, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: DE FRENTE: COM A RUA "8", MEDINDO 15,2140 METROS;
DO LADO DIREITO: COM O LOTE "03" DA MESMA QUADRA, MEDINDO 18,8762 METROS;
LADO ESQUERDO: COM O LOTE 01, DA MESMA QUADRA, MEDINDO 20,6251 METROS;
E AOS FUNDOS: CONFORNTA COM O LOTEAMENTO BOA VISTA I, MEDINDO 15,5900 METROS.
TOTALIZANDO UMA AREA DE 296,30 M2 (DUZENTOS E NOVENTA E SEIS METROS E TRINTA CENTIMETOS QUADRADOS).**

2. O primeiro contratante vendedor, livre, desimpedido, usando seus direitos promete e vende **O IMOVEL ACIMA DESCRITO**, AO 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 feita pelo Vendedor.

3 - O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA E VENDA E COMPRA É DE R\$ 75.000,00 (SETENTA E CINCO MIL REAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 - O VALOR DE R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS) REPRESENTADOS POR MATERIAL DE CONSTRUÇÃO PERANTE COTAÇÃO DA CONCORRENCIA.

3.2 - O VALOR DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) CONFORME COMBINADO ENTRE COMPRADOR E VENDEDOR.

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 resolutória, 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. Fica determinado que o imóvel possui escritura pública e Registro, e este instrumento de compra e venda terá a mesma validade até a homologação da escritura pública de venda e compra, sendo que o vendedor/antecessores, 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, e levantados todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.

6. O vendedor se compromete entregar o imóvel devidamente desocupado por inquilinos livre de qualquer ação judicial ou extrajudicial, ações trabalhistas, que possa causar prejuízos de qualquer natureza ao comprador.

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 o vendedor.

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 perfeibilização da transferência de titularidade de domínio ao comprador, tais como: Certidões Negativas de ônus e Alienações; Certidões Negativas Municipais, Estadual e Federal e trabalhista, Certidões Negativas, Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Certidões Negativas de Protesto da Comarca de Situação do imóvel 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 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 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 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 comprador poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato, sem anuência do vendedor.

11. O vendedor 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 encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, legais, fiscais ou convencionais.

12. E desde já o vendedor cede e transferem-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 direitos que lhes decorem deste contrato, independente de anuência do vendedor.

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.

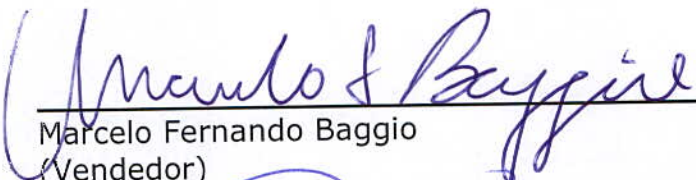
14. Os casos omissos do presente CONTRATO serão regulados pela legislação civil vigente e demais disposições legais atinentes à espécie.

15. 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. Fica Ajustado que qualquer parte 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.

17. Para todos os efeitos legais, e porque o **PRIMEIRO CONTRATANTE VENDEDOR** e o **SEGUNDO CONTRATANTE COMPRADOR** aceita 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, 02 de Maio de 2017.



Marcelo Fernando Baggio
(Vendedor)



Celso Jose Pachalki
(Comprador)

1ª Testemunha

2ª Testemunha