

## CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, que de um lado faz o Sr. **JOSÉ PIRES MENDES**, brasileiro, casado, portador do RG nº 3.412.295-4 e inscrito no CPF nº 468.390.039-49 residente e domiciliado à Rua Palhoça, Centro, município de Piên/PR, denominado como **VENDEDOR**, e de outro lado o Sr. **GERALDO CIESLINSKY**, brasileiro, casado, portador do RG nº 4.639.378-3 e inscrito no CPF nº 633.110.549-20, residente e domiciliado à Rua Palhoça, nº 211, Centro, município de Piên PR, doravante denominado **COMPRADOR**, têm entre si, justo e acordado, conforme segue:

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O presente instrumento tem por objeto a venda de um terreno urbano, medindo 879,00 m<sup>2</sup>, sito a Rua Palhoça, nº 211, Centro, município de Piên PR.

**Parágrafo primeiro:** O COMPRADOR declara ter pleno conhecimento de que os VENDEDORES são os legítimos possuidores do imóvel há pelo menos 50 (cinquenta) anos, ficando ao encargo da adquirente a regularização do imóvel mediante usucapião ou outra forma de regularização legalmente possível, que poderá ser requerida diretamente em seu respectivo nome.

**Parágrafo segundo:** Os VENDEDORES ficam desde já comprometidos em fornecer ao COMPRADOR a documentação em seus nomes que seja necessária para futura regularização do imóvel, bem como a indicar os antecessores à sua posse.

**Parágrafo terceiro:** Fica acordado entre as partes que a venda objeto deste instrumento é feita na forma "ad corpus", ou seja, conforme as metragens pactuadas entre eles, de forma que a existência de medidas reais diversas, maiores ou menores, não implicam em nova negociação entre as partes e nem indenização ou devolução de valores decorrentes de eventuais diferenças.

**Parágrafo quarto:** O COMPRADOR declara haver visitado o imóvel objeto deste contrato, bem como conhecer as características do mesmo, e que está ciente de suas medidas, tendo sido a venda feita em caráter "ad corpus", aceitando o imóvel na forma e no estado de conservação em que se encontra.

### CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os VENDEDORES declaram que vendem o imóvel ao COMPRADOR pelo preço fixo, total e irrevogável de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), à vista, no ato da assinatura do presente contrato.

### CLÁUSULA TERCEIRA: DA POSSE IMEDIATA E DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DO IMÓVEL

A posse do imóvel será transferida de forma imediata ao COMPRADOR na assinatura do presente contrato entre as partes, ocorrendo a transferência definitiva da posse do mesmo quando da quitação do valor integral acordado entre as partes.

### CLÁUSULA QUARTA: DOS IMPOSTOS E DAS TAXAS RELATIVAS AO IMÓVEL

O COMPRADOR fica ciente de que a partir da data da aquisição passa a ter responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel que está

adquirindo.

**Parágrafo primeiro:** Os VENDEDORES se comprometem a entregar o imóvel sem quaisquer débitos, sejam relativos à impostos que existam sobre o terreno, ou sejam eles decorrentes das taxas de água, luz, entre outras, inerentes ao mesmo.

**Parágrafo segundo:** Fica desde já pactuado entre as partes que os VENDEDORES se responsabilizarão por eventuais cobranças retroativas de IPTU relacionados ao imóvel, que sejam referentes aos 50 (cinquenta) anos anteriores à presente negociação entre as partes.

**Parágrafo terceiro:** O COMPRADOR se compromete a realizar dentro do prazo de 30 (trinta) dias a transferência de titularidade das contas de água e luz para seu nome, desvinculando o atual possuidor das mesmas, caso existentes.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS SOBRE O IMÓVEL**

Os VENDEDORES declaram expressamente:

- a) que desconhecem a existência de ações de qualquer natureza que se refiram ao imóvel, objeto deste instrumento;
- b) que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DA IRREVOGABILIDADE DO CONTRATO**

A presente negociação entre as partes e o presente contrato são pactuados em caráter irrevogável e irretratável, e vincula não só os VENDEDORES e o COMPRADOR, mas também seus herdeiros e sucessores, sendo vedado o arrependimento por ambas as partes, que ora renunciam expressamente à faculdade concedida pelo artigo 420 do Novo Código Civil, exceto ocorrendo a situação prevista no parágrafo único da cláusula quinta e no parágrafo terceiro da cláusula sétima, quando poderá o COMPRADOR, por si ou por seus sucessores, desistir do negócio celebrado entre as partes, recebendo o valor pago devidamente corrigido.

**Parágrafo único:** Ocorrendo o falecimento de qualquer uma das partes os herdeiros e/ou sucessores deverão respeitar a vontade da parte expressa no presente instrumento, para o cumprimento integral do mesmo, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO DO CONTRATO**

O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, em caso de descumprimento das cláusulas deste contrato.

**Parágrafo primeiro:** O presente contrato será igualmente rescindido entre as partes em caso de não pagamento do valor acordado por parte do COMPRADOR ao VENDEDOR, sendo o bem imóvel devolvido ao vendedor, sem ressarcimento dos valores já pagos.

#### **CLÁUSULA NONA: DO FORO**



As partes elegem o foro da Comarca de Rio Negro/PR, para dirimir eventuais litígios oriundos deste instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente, em 02 (duas) vias de igual teor, para que produza efeitos entre as partes, inclusive na presença das duas testemunhas abaixo.

Piên/PR., 04 de Julho de 2024.

PIÊN-PR

JOSÉ PIRES MENDES  
VENDEDOR

PIÊN-PR

GERALDO CIESLINSKY  
COMPRADOR

**SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN**  
Rua Bahia, 181, sala 01 - Centro - Piên - Paraná - Tel.: (41) 3632-2489  
consulte selo digital em: [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br)

Selo nº SFTN10GHbbCx4zDmknJP1052q  
Consulte esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/cor/sulta>  
Reconheço por verdadeira a assinatura de GERALDO CIESLINSKY Dou fé Emol: R\$12,07(VRC 43.60), Funrejus R\$3,02, Selo R\$1,00, FUNDEP: R\$0,60 ISSQN: R\$0,36 Total: R\$17,05  
Piên-PR 04 de julho de 2024.  
Em Teste \_\_\_\_\_ da Verdade  
Elaine do Rocio Bueno Franco-Escritora Substituta

**PR**  
SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN  
Rua Bahia, 181  
Sala 01  
(41) 3632-2489  
COMARCA DE RIO NEGRO/PR

**SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN**  
Rua Bahia, 181, sala 01 - Centro - Piên - Paraná - Tel.: (41) 3632-2489  
consulte selo digital em: [www.funarpen.com.br](http://www.funarpen.com.br)

Selo nº SFTN10GEbbCx4zDMknJP1052q  
Consulte esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/cor/sulta>  
Reconheço por verdadeira a assinatura de JOSÉ PIRES MENDES Dou fé Emol: R\$12,07(VRC 43.60), Funrejus R\$3,02, Selo R\$1,00, FUNDEP: R\$0,60 ISSQN: R\$0,36 Total: R\$17,05 Piên-PR, 05 de julho de 2024.  
Em Teste \_\_\_\_\_ da Verdade  
Elaine do Rocio Bueno Franco-Escritora Substituta

**PR**  
SERVIÇO DISTRITAL DE PIÊN  
Rua Bahia, 181  
Sala 01  
(41) 3632-2489  
COMARCA DE RIO NEGRO/PR