

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
E ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DO PARANÁ



RG: 10.600.251-7



POLEGAR DIREITO



Alexandra Bilk Hadena

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALID

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 quatorze dias do mês de Setembro de dois mil e doze (14/09/2012), 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. **ROGERIO DUARTE DE PAULA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, maior e capaz, portador da **CI-RG nº 3.214.226-5 SSP-PR** e inscrito no **CPF-MF nº. 744.672.479-04**, nascido aos 27/06/1982, natural de Apucarana, Estado do Paraná, filho de José Alves de paula Filho e de Zélia Duarta de Paula, residente e domiciliado na rua Miguel Simeão, Aptº 1101, nº 131, edifício montreal, Fone: 43 - 9117-3038, CEP 86.800-210, Bairro Centro, Município de Apucarana, Estado do Paraná.

ANUENTE: 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.

E de outro lado Outorgado comprador o Sr. **JOÃO ERENAR HADENA**, brasileiro, casado, agricultor, maior e capaz, portador da **CI-RG nº. 4.216.589-1 SSP-PR**, expedida aos 10/11/1984

LUIZ CARLOS MARTINS - RESERVA
LFM - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - LUIZ CARLOS MARTINS
ESCRITORIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO LUIZ CARLOS
CNPJ - 09.062.190.0001/46 - FONE: 42 - 3276-3031 - 8814-6589
AVENIDA CORONEL ROGERIO BORBA, 300, CENTRO - RESERVA - PR - CEP. 84.320-000

e inscrito no **CPF-MF nº. 556.648.499-91**, natural de Ivai, Estado do Paraná, aos 28/04/1965, filho de Gregório Hadená e de Mariana Hadená, residente e domiciliado no Bairro Barra Mansa, Zona Rural do 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 presentes, doravante denominado outorgante vendedor, 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.

1. Então, por ele(s) outorgante(s) vendedor, 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 senhor possuidor (es), do(s) seguinte(s) Imóvel(eis).

1.1 - O vendedor é proprietário de uma fração de terra-lotes dentro de uma área maior de UM IMÓVEL URBANO, dentro do perímetro urbano da Cidade de Reserva, adquirido de JOSÉ AGUINADO LEUCH, proprietário Registral do imóvel, conforme Matrícula nº 7161, Registro Geral do CRI da Comarca de Reserva, Estado do Paraná. Cuja aquisição provem de Contrato de Compra e Venda com permuta, de 21/08/2010.

E NESTE ATO NEGOCIA-SE O SEGUINTE LOTE:

LOTE Nº. 10, DA QUADRA 04, LOCALIZADO NA RUA 01, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:

DE FRENTE: COM A RUA 01, MEDINDO 14,5025 MTROS;

DO LADO DIREITO: COM O LOTE 09 DA MESMA QUADRA, MEDINDO 26,2015 METROS;

LADO ESQUERDO: COM O LOTE 01 DA MESMA QUADRA, MEDINDO 26,2015;

E AOS FUNDOS: COM O LOTE 02 DA MESMA QUADRA, MEDINDO 14,5025 METROS.

TOTALIZANDO UMA ÁREA DE 379,99 M² (TREZES E SETENTA E NOVE METROS E NOVENTA E NOVE CENTÍMETROS QUADROS).

2. O segundo contratante denominado COMPRADOR declara ter vistoriado o lote objeto da presente negociação, achando-o conforme com as

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Entre: Rogério Duarte de Paula: Anuente Jose Aginaldo Leuch e Erenar Hadená

Pag. 02

O presente contrato é em observância ao Novo Código Civil Brasileiro - Lei 1, de 10/01/2002 - Título IV - Capítulo I - Art. 481 a 532 - Página 125 a 13

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\$ 37.000,00 (TRINTA E SETE MIL REAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:

3.1. ATRAVES DE PAGAMENTO A VISTA QUE O VENDEDOR DÁ PLENA E IRREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGO E SATISFEITO PARA NÃO MAIS VIR A 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 o vendedor/antecessor, 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. O vendedor se compromete entregar o imóvel devidamente desocupado 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 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 o vendedor. Cujá assinatura da escritura é de responsabilidade do anuente.
8. Todos os impostos e taxas de exercícios anteriores do imóvel, que por ventura não estiverem quitados até a presente data serão quitados pelo outorgante vendedor e ou antecessor proprietário do imóvel integral, 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 perfebilização 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 o vendedor/antecessor/anuente, 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. A legalização de Toda a

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL URBANO

Pag. 03

Entre: Rogério Duarte de Paula: Anuente Jose Aguinaldo Leuch e João Erenar Hadená

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.

LUIZ CARLOS MARTINS - RESERVA

LFM - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - LUIZ CARLOS MARTINS

ESCRITORIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO LUIZ CARLOS

CNPJ - 09.062.190.0001/46

FONE: 42 - 3276-3031 - 8814-6589

AVENIDA CORONEL ROGERIO BORBA, 300, CENTRO - RESERVA - PR - CEP. 84.320-000

documentação aqui expressas e especificadas de responsabilidade do anuente.

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 do Vendedor/anuente 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, somente com a anuência do vendedor.

10. O vendedor/anuente 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 o vendedor 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 direitos que lhes decorrem deste contrato, somente com a anuência do vendedor.

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 30% (trinta 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.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Pag. 04

Entre: Rogério Duarte de Paula: Anuente Jose Aginaldo Leuch e João Erenar Hadená

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.

LUIZ CARLOS MARTINS - RESERVA

LFM - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - LUIZ CARLOS MARTINS

ESCRITORIO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DO LUIZ CARLOS

CNPJ - 09.062.190.0001/46

FONE: 42 - 3276-3031 - 8814-6589

AVENIDA CORONEL ROGERIO BORBA, 300, CENTRO - RESERVA - PR - CEP. 84.320-000

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 o(s) **PRIMEIRO CONTRATANTE(S) VENDEDOR** 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, 14 de Setembro de 2012.




Rogério Duarte de Paula
(Primeiro Contratante - Vendedor)




José Aguinaldo Leuch
(Anuente)




João Erenar Hadená
(Segundo Contratante - Comprador)



Selo Digital nº opNkc.9ihYP.VWsqp, Controle: q05Gu.stTF.
Consulte em <http://funarpen.com.br>

Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas de ROGERIO DUARTE DE PAULA, JOSE AGUINALDO LEUCH e JOAO ERENAR HADENA. *0001* 1241559*. Dou fé. Custas: R\$20,55, Selo Funarpen: R\$0,52 (Lei 13.228/2001). RESERVA-Paraná, 05 de novembro de 2014.

Em Teste da Verdade.


MAURO CESAR PRESTES TABELIAO



1ª Testemunha

2ª Testemunha