

CONTRATO PARTICULAR
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 três dias do mês de Fevereiro de dois mil e vinte (03/02/2020) neste Escritório de Prestação de Serviços, situado na Avenida Coronel Rogério Borba, nº. 300, Centro, Município de Reserva, Estado do Paraná, CEP 84.320-000.

De um lado outorgantes vendedores a Sra. **SIRLENE SCHIRLO BOBALO**, e seu esposo o Sr. **ELIO BOBALO**, brasileiros, casados entre si, maiores e capazes, ela serviços gerais, portadora da **CI-RG nº. 9.261.183-3 SSP-PR**, expedida em 30/08/2017 e inscrita no **CPF-MF nº. 049.664.639-71**, natural de Prudentópolis, Estado do Paraná, aos 14/03/1984, filha Jorge Schirlo e de Nair Semchechen Schirlo; Ele autônomo, portador da **CI-RG nº. 6.808.304-4 SSP-PR**, expedida em 05/05/1993 e inscrito no **CPF-MF nº. 001.293.479-81**, natural de Prudentópolis, Estado do Paraná, aos 16/07/1975, filha Nicolau Bobalo Neto e de Adélia Seniuk Bobalo, residentes e domiciliados na Rua Edgar Gensse, nº. 140, Bairro Jardim Cidade, Município de Prudentópolis, Estado do Paraná.

E outro lado outorgado comprador o Sr. **CELSO JOSE PACHALKI**, brasileiro, empresário, maior e capaz, casado, 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 Peixoto, 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 o presente, doravante denominados outorgantes vendedores, 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. O IMÓVEL:

1.1 - ENTÃO, POR ELES OUTORGANTES VENDEDORES, DECLARAM NESTE ATO E POR ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, E NA MELHOR FORMA DE DIREITO, SOB PENAS DA LEI, QUE SÃO LEGÍTIMOS PROPRIETÁRIOS DE UM IMÓVEL URBANO, COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS, ADQUIRIDO DE DANIEL DA SILVEIRA COMO FORMA DE PAGAMENTO DE LOTE URBANO CONFORME CONTRATO DATADO EM 16/04/2019, QUE HAVIAM ADQUIRIDO DE ROGERIO DUARTE DE PAULA CONFORME CONTRATO DATADO EM 24/07/2013, QUE ADQUIRIU DO SR. JOSÉ AGUINALDO LEUCH, ESTE PROPRIETÁRIO REGISTRAL DO IMÓVEL, CONFORME MATRÍCULA Nº 7161, REGISTRO GERAL DO CRI DA COMARCA DE RESERVA, ESTADO DO PARANÁ. CUJA AQUISIÇÃO PROVEN DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PERMUTA, DE 21/08/2010.

1.2 LOTE URBANO Nº. 01, DA QUADRA 16, LOCALIZADO NA RUA "08", BAIRRO FERREIRA, MUNICÍPIO DE RESERVA, ESTADO DO PARANÁ. COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES:

DE FRENTE: COM A RUA "08",
DO LADO DIREITO: COM A RUA LEONCIO MIRO ROCHA,
DO LADO ESQUERDO: COM O LOTE 02, DA MESMA QUADRA,
AOS FUNDOS: COM LOTEAMENTO BOA VISTA I,
TOTALIZANDO UMA ÁREA DE 741,47 M² (SETECENTOS E QUARENTA E UM METROS E QUARENTA E SETE CENTÍMETROS QUADRADOS).

2. Os primeiros contratantes denominados VENDEDORES, livres, sem interferência de terceiros de plena vontade VENDE **O REFERIDO IMÓVEL** ao segundo contratante denominado **COMPRADOR**, que declara ter vistoriado o imóvel objeto da presente negociação, achando-o conforme com as especificações aqui expressas e de acordo com a exposição que lhe foi feita pelo Vendedor.

3. O VALOR CERTO E AJUSTADO ENTRE AS PARTES PARA A COMPRA E VENDA SERÁ NO VALOR DE R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), COM A SEGUINTE FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) DE ENTRADA NO ATO DA ASSINATURA DO PRESENTE CONTRATO;

3.2- R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) REPRESENTADO POR UM CHEQUE PRE-DATADO PARA O DIA 03/05/2020;

3.3- R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) REPRESENTADO POR UM CHEQUE PRE-DATADO PARA O DIA 03/08/2020;

3.4- E O RESTANTE NO VALOR DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS) REPRESENTADOS PELO SEGUINTE VEICULO:

Dados do Veículo no Detran / PR			
Proprietário	CELSE JOSE PACHALKI		
RENAVAM	00800588444	Placa	CZX6904
Marca / Modelo	Volvo / Nh12 420 4X2T	Ano Fabricação	2003
Tipo / Espécie	Caminhão Trator / Tracao	Capac. Passageiros	0
Combustível	Diesel	Carroceria	
Categoria	Aluguel / Sem Complemento	Licenciamento	Reserva - Pr
Faixa	33453500	Situação	Vigente (Em Circulacao)

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 o Comprador 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. O negocio foi realizada com a **CLÁUSULA AD CORPUS**, que no caso de haver dúvida quanto das áreas vendidas, apesar de no título de propriedade de do imóvel constar a área exata, e não podendo os vendedores/comprador afirmarem com exatidão a área realmente existente da área a legalizar, segue cláusula *ad corpus* para que não haja prejuízo para os vendedores ou para o comprador:

5.1 A PRESENTE VENDA É FEITA COM A CLÁUSULA AD CORPUS, SENDO A ÁREA RETRO MENCIONADA APENAS ENUNCIATIVA, NOS TERMOS DO § 3º DO ARTIGO 500 DO CÓDIGO CIVIL EM VIGOR, NÃO IMPORTANDO EM RESPONSABILIDADE PARA A OUTORGANTE VENDEDORA E COMPRADOR A EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR OU MENOR QUE A ENUNCIADA, NEM EM OBRIGAÇÃO DO OUTORGADO COMPRADOR BEM COMO A VENDEDORA DE PAGAR MAIS NA HIPÓTESE DE EXISTÊNCIA DE ÁREA MAIOR, CABENDO A AMBOS, SE LHE APROUVER,

PROMOVER O LEVANTAMENTO DA ÁREA REALMENTE EXISTENTE, E PROMOVER A RETIFICAÇÃO JUNTO AOS ÓRGÃOS COMPETENTES.

6. Fica determinado que o imóvel possui escritura Publica ou Registro e este instrumento de compra e venda da área total e este instrumento terá a mesma validade até a homologação da escritura pública de venda e compra, sendo que os proprietários ou a quem de direito em lei obrigado for, se comprometem assinar a escritura de posse e direito a compradora/vendedor, após esgotados todos os procedimentos legais e levantados todos os documentos necessários para a lavratura da escritura.

7. Os vendedores se comprometem 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.

8. 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.

9. Ambas as partes se comprometem e se responsabilizam pelo negocio efetuado, dando total condição de transferência de direito de posse do imóvel.

10. 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/antecessor, e prometem fazer a venda, sempre boa, firme e valiosa, consoante à Lei e ao Direito, e prometem transferi-los 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 e trabalhista, Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Certidões Negativas de Protesto da Comarca de Situação do imóvel e residência, comprometendo-se ainda ambos, 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 os Vendedores/antecessores ou proprietário do Loteamento, apresentar os impostos devidamente legalizados.

Parágrafo Segundo: A inadimplência dos Vendedores/Antecessores consistem na recusa a outorga das escrituras ou Escritura, ou ainda, na apresentação incompleta de documentos necessários para a lavratura desse ato, dá a compradora 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.

11. Os vendedores declaram 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 transacionados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, legais, fiscais ou convencionais.

12. O Comprador poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorem deste contrato, sem a anuência dos vendedores.

13. E desde já ambos cedem e transferem-lhes toda a posse, jus, domínio, direitos e ação que exercia sobre os bens ora vendidos, para que deles os mesmos comprador/vendedora possam usar, gozar, e livremente dispor como seu que fica sendo de hoje em diante, podendo edificar benfeitorias, se achar necessário a fazer.

14. O SEGUNDO CONTRATANTE apresentou/declarou por si e seus herdeiros, para concretização do negócio, positivas de multas, expedida pelo DETRAN, (neste caso por consulta da INTERNET), assumindo a responsabilidade cível e criminal pela autenticidade do respectivo documento. E ainda declara ter recebido os respectivos documentos, que foram lidos e de acordos, sem, contudo declinar do direito de cobrança dos eventuais encargos mencionados na cláusula anterior.

15. OS PRIMEIROS CONTRATANTES assumem a partir da assinatura deste instrumento e recebimento do veículo, por quaisquer problemas que vier a ocorrer com os referidos veículos hora envolvido na negociação, que doravante fica em seu poder, tais como: dividas, acidentes, multas, IPVA, seguro/DPVAT, vistorias, averiguações, problemas mecânicos e apreensões por conduta inadequada, civil e criminalmente.

16. O SEGUNDO CONTRATANTE assume até a data da assinatura deste instrumento e recebimento do veículo, por quaisquer problemas que surgir vinculado ao referido veículo hora envolvido na negociação até então sob seu poder, tais como: dividas, acidentes, multas, IPVA, seguro/DPVAT, vistorias, averiguações, problemas mecânicos e apreensões por conduta inadequada, civil e criminalmente.

17. O veículo, objeto deste contrato é usado, apresentando um desgaste natural decorrente do tempo, já visto e inspecionado pelos CONTRATANTES, os quais tomaram ciência de sua condição e estado de conservação.

18. 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.

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

20. 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.

21. 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.

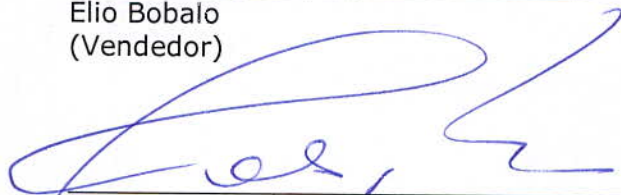
22. Para todos os efeitos legais, e porque os(s) **PRIMEIROS CONTRATANTE(S) VENDEDORES** e o(s) **SEGUNDO CONTRATANTE(S) COMPRADOR**, aceitam este contrato nos termos em que é feito, depois de lido e achado conforme, assinam na presença de duas testemunhas maiores e capazes o presente instrumento, em duas (02) vias de igual teor e forma.

Reserva, 03 de Fevereiro de 2019.

Sirlene Schirlo Bobalo
(Vendedora)



Elio Bobalo
(Vendedor)



Celso José Pachalki
(Comprador)

1ª Testemunha

2ª Testemunha