

## COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como PROMITENTE VENDEDOR, **RS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 13.034.078/0001-79, com sede na Rua Bandeirantes nº 1180, sobrado 05 – Caiobá/Matinhos Paraná – C.E.P. 83.260-000, representados pelos sócios **Sr SILVIO AUGUSTO SCHIMIDT SALDANHA**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 01471557770, expedida pelo DETRAN/SP, e portador do CPF 263.771.058-60, Nascido em 03/10/1977, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 12/01/2008 com **Caroline Torres Schmidt Saldanha**, brasileira, Farmacêutica, portadora do RG nº 27.382.218-4, inscrita no CPF nº 290.391.928-39, nascido em 02/01/1981, residentes e domiciliados Av. Paranaguá, nº 6034, Balneário Betaras, Matinhos – PR, CEP 83.260-000, fone (041) 3453-1664 // 9733-7050, Email sa.saldanha@uol.com.br e seu sócio **DIEGO LEONARDO DE MATTOS RAPOSO**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 02529885754, expedida pelo DETRAN/PR, e portador do CPF 045.389.289-25, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, em data de 22/09/2007 com **Maria Fernanda Schmidt Saldanha Raposo**, brasileira, Farmacêutica, portadora do RG nº 136067079, inscrita no CPF nº 302895498-25, nascido em Itapeva-SP, residentes e domiciliados Rua Bandeirantes, nº 1.180, Sobrado 05, Caiobá Matinhos – PR, CEP 83260000, fone (041) 3453-6355, Email diegohiperfarma@yahoo.com.br. Doravante denominado simplesmente **VENDEDOR** e de outro lado, como **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, **Sr DENER MATIOLE ANTONIO**, inscrito no CPF nº 838.754.099-49, portador do RG nº 5.288.344-0 PR, Brasileiro, Empresário, Nascido em 03/10/1971, Casado, Comunhão Parcial de Bens, **MARILZA DOMINGOS LOPES ANTONIO**, RG nº 8.266.082-8, CPF nº: 838.754.099-49, Nascida em 29/10/1982, Brasileira, Cabeleireira, fone (041) 8511-5799 / (041) 3453-1835, ambos residentes e domiciliados a Av. Paraná, nº 334, C.E.P: 83260-000, Matinhos - Paraná, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**, tem entre si como justo e contratado o que segue:

Têm entre si certo e ajustado a presente promessa de compra e venda, onde o vendedor declara ser legítimo proprietário do imóvel cujas características principais. Encontram-se enunciadas no quadro resumo abaixo, regulando-se pelas cláusulas e condições seguintes:

### QUADRO RESUMO:

#### ITEM 01 – DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DA CONSTRUÇÃO:

Casa nº 06 do Residencial Itapeva contendo 02 quartos, sala de estar, jantar, cozinha, banheiro social, área de serviço, vaga descoberta de estacionamento, estando em ora em construção no imóvel indicado no item II deste quadro de resumo.

#### ITEM 02 – DADOS DO TERRENO:

As frações ideais do solo acima descrito recaem sobre o imóvel constituído pelo Lote de terreno n.º 5 (cinco), da Quadra n.º 107 (cento e sete) da Planta CIDADE BALNEÁRIA CAIUBÁ, situado entre os Balneários de Matinhos e Caiobá, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR; medindo 14,00 metros de frente para Rua Diomar Renato (Seto) da Cunha, (anteriormente denominada uma Rua Projetada), por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados; confrontando do lado direito com o lote n.º 06, pelo lado esquerdo com o lote n.º 04, e na linha de fundos, onde mede 14,00 metros, confronta com o lote n.º 27, sem benfeitorias, perfazendo a área total de 560,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, localizado do lado impar da referida rua e distante 79,50 metros da esquina mais próxima. Indicação Fiscal: 1E005 107 0005 0001. Conforme Matrícula Mãe nº 34.748 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos Paraná.

#### ITEM 03 – PREÇO DE VENDA:

O PROMITENTE VENDEDOR, pelo presente instrumento, compromete-se a vender, e o PROMISSÁRIO COMPRADOR a adquirir o imóvel supra descrito, pelo preço certo de R\$ 88.000,00 (Oitenta e Oito mil reais), nas seguintes condições:

A) R\$5.000,00 (Cinco Mil reais), sinal de negócio pago através de cheque nº AS-000069, ag. 3894-0, c.c. 18148-0.

B) R\$10.000,00 (Dez Mil Reais), que deverá ser pago na assinatura deste contrato.



C) Parcelas de R\$1.000,00 (Um Mil Reais) a serem pagas mensalmente e consecutivamente, até que saia a averbação do imóvel, para então realizar o financiamento bancário.

D) Financiamento bancário do saldo devedor, referente à data de averbação e aptidão do imóvel para o financiamento através de instituição financeira.

**ITEM 04 – APROVAÇÃO DO PROJETO**  
**Alvará: Numero 4376 de 24/03/2011.**

**DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

CLAUSULA PRIMEIRA: A posse precária do imóvel ora compromissado, desde já, é transferida ao COMPRADOR, que deverá defendê-la de qualquer turbação ou esbulho.

CLAUSULA SEGUNDA: O presente contrato fica enquadrado nos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, ou seja, a venda ora pactuada poderá ser desfeita de pleno direito, a critério exclusivo dos VENDEDORES, na falta de pagamento de qualquer das parcelas mencionadas, por força da condição resolutiva aqui instituída, independente de notificação judicial ou extrajudicial dos COMPRADORES. Em caso de necessidade ou desejo de notificação ou intimação de quaisquer das partes, as mesmas declaram que as receberão no endereço aqui declarado ficando avençadas as seguintes regras sobre este negócio e caso de não pagamento pontual de quaisquer das parcelas supra: 1º - DA MORA: Acordam os contratantes que, vencido o prazo e não paga qualquer uma das parcelas, aos VENDEDORES concede uma tolerância máxima de 05 (Cinco) dias para seu pagamento, acrescida da multa moratória de 2% (dois por cento), sobre o valor da parcela vencida, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; em cujo período aos VENDEDORES, na forma representada, compromete-se a não promover a resolução do negócio, ficando, no entanto expressamente determinado e claro para as partes que este ajuste é mera liberdade pelos VENDEDORES, não constitui intenção de novar e não prejudicará o seu direito ao exercício de resolução supra estabelecido, tão logo expirado o período de tolerância, quando então poderá notificar judicialmente ou extrajudicialmente os COMPRADORES; 2º - MULTA PELA RESOLUÇÃO: No caso de desfazimento da presente transmissão por falta de pagamento, nos prazos estabelecidos, de quaisquer das parcelas, os COMPRADORES responderão por multa de 10% (DEZ POR CENTO) sobre o valor total do negócio, e pelas despesas de corretagem e cobrança, e outras necessárias para promover a sua rescisão, tais como custas, emolumentos e honorários advocatícios, bem como pelo pagamento de alugueis, pelo valor de mercado, pelo tempo de posse do imóvel, e outras indenizações cabíveis, tudo compensável com as quantias já pagas; 3º - DA RESTITUIÇÃO: O excedente restituível será devolvido aos compradores da mesma forma como foi recebido, ficando certo que esta restituição será feita a partir da desocupação do imóvel; 4º - DA REINTEGRAÇÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR – Os COMPRADORES ficarão obrigados a restituir de pronto o imóvel ao patrimônio dos VENDEDORES, reintegrando-a na posse do mesmo, imediatamente após a notificação da intenção legítima de resolução deste negócio.

CLAUSULA TERCEIRA: O comprador se compromete a providenciar, através de financiamento bancário ou por outro meio, a quitação do saldo devedor deste contrato, assim que a documentação do imóvel citado no ITEM 01 estiver regularizada junto ao cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos.

CLAUSULA QUINTA: O COMPRADOR terá responsabilidade, a partir desta data, pelo pagamento de todos os impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel, inclusive que vierem a ser criados ou os acrescidos dos já existentes, e deverá paga-los na forma e prazo legais, ainda que lançados em nome do PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMEIRO – O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara estar ciente de que serão de sua responsabilidade, a partir da entrega das chaves do imóvel ora descrito no ITEM 01, todas as despesas decorrentes das seguintes situações:

- Taxas e despesas de condomínio, incidentes sobre a(s) unidade(s) imobiliária(s) e respectivas vagas de garagem;
- Despesas de lavratura e registro da escritura pública definitiva da(s) unidade(s) imobiliária(s), objeto deste compromisso de compra e venda;
- Pelos emolumentos do tabelionato e do Registro de Imóveis.
- IPTU - Imposto predial e territorial urbano;
- Taxas e contribuições fiscais de qualquer natureza, incluindo o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).



PARAGRAFO SEGUNDO: São de responsabilidade do PROMITENTE VENDEDOR a regularização da obra junto aos órgãos competentes e a responsabilidades por todos os ônus dos encargos sociais, previdenciários e trabalhistas relativos aos serviços e obras executados, no período da construção e até o término da regularização da documentação junto ao cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos Paraná.

CLAUSULA SEXTA: O PROMITENTE VENDEDOR declara expressamente:

- a) Que desconhece a existência de quaisquer ações de qualquer natureza que se refiram, ao imóvel, objeto deste instrumento;
- b) Que não existe qualquer locatário, sublocatário, comodatário ou terceiros ocupante no imóvel;
- c) Que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais.

CLAUSULA SETIMA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara que não possui informações cadastrais negativas ou medidas judiciais ou extrajudiciais, que de qualquer forma comprometem sua solvabilidade, para atender o avençado no presente instrumento.

CLAUSULA OITAVA: A entrega das chaves e da posse precária do imóvel deverá ocorrer, o PROMISSÁRIO COMPRADOR, juntamente com um representante da PROMITENTE VENDEDORA, farão uma vistoria em sua unidade autônoma, compreendendo a mesma a verificação do funcionamento das janelas, das portas, ferragens, aparelhos sanitários, acabamentos e pisos, paredes, tetos, pinturas, cobertura e demais serviços relacionados com a execução da obra.

PARÁGRAFO UNICO: Após a realização da vistoria, o PROMISSÁRIO COMPRADOR fará declaração, por escrito, de que recebe sua unidade autônoma em perfeitas condições de funcionamento e em ordem, nada tendo a reclamar quanto à execução e acabamento da mesma.

DA TRANSFERÊNCIA DEFINITIVA DO IMÓVEL

CLAUSULA NONA: Na ocasião da averbação do CVCO – Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, expedido pela Prefeitura Municipal de Matinhos e da averbação das unidades independentes, o PROMITENTE VENDEDOR transferirá a propriedade da unidade imobiliária e vaga de garagem descritas no item 1 do Quadro Resumo, cabendo ao mesmo providenciar o devido registro da mesma junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como perante o Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Matinhos, e providenciar o pagamento das despesas de I.T.B.I. (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

CLAUSULA DECIMA: Com a expressa anuência por escrito do PROMITENTE VENDEDOR, o PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, ou indicar terceiro(s) que receberá(ão) a escritura pública definitiva das obrigações deste instrumento, mediante a confecção de instrumento público de Cessão de Direitos e Obrigações.

PARAGRAFO ÚNICO: O PROMISSÁRIO COMPRADOR fica desde já ciente de que, em caso de cessão ou transferência, nas hipóteses previstas nesta cláusula, prevalecerão as mesmas condições e valores estabelecidos neste contrato; e havendo lavratura de escritura pública definitiva em nome de terceiro(s), o PROMISSÁRIO COMPRADOR deverá, também, comparecer como ANUENTE.

DO CONDOMINIO

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara-se ciente de que, após o recebimento das chaves, deverá concorrer com as despesas e taxas de condomínio, incidentes sobre o apartamento, objeto desta promessa de compra e venda. PARÁGRAFO ÚNICO: Enquanto o condomínio do Empreendimento não estiver formalmente instalado, a PROMITENTE VENDEDORA fará a administração do mesmo, diretamente ou por intermédio de administradora de condomínio especializada, contratada por aquela com este objetivo, rateando previamente entre as unidades imobiliárias autônomas as respectivas despesas.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR fica ciente aceita, como definidora dos direitos e deveres recíprocos dos coproprietários e condôminos do Empreendimento mencionado no item 4 do Quadro





Resumo, a Convenção do Condomínio, bem como projeto, orçamento, cronograma físico-financeiro, memorial descritivo e demais documentos relativos ao empreendimento.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Qualquer tolerância de uma das partes quanto à exigência do cumprimento de qualquer obrigação oriunda deste contrato não implicará em renúncia ao respectivo direito, nem induzirá novação, precedente ou alteração do contrato, constituindo-se em mero ato de liberalidade.

CLAUSULA DECIMA QUARTA: CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA: Fica eleito o foro da Comarca de Matinhos/Pr, para serem dirimidas dúvidas, eventuais litígios oriundos do presente compromisso.

E, por estarem, justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas instrumentais.

Matinhos/Pr, 20 de Maio de 2013.

PROMISSÁRIO COMPRADOR

DENER MATIOLE ANTONIO  
DENER MATIOLE ANTONIO  
CPF nº: 838.754.099-49

MARILZA D. LOPES ANTONIO  
MARILZA DOMINGOS LOPES ANTONIO  
CPF. Nº: 838.754.099-49

PROMITENTES VENDEDORES

SILVIO AUGUSTO SCHIMIDT SALDANHA  
SILVIO AUGUSTO SCHIMIDT SALDANHA  
CPF nº: 263.771.058-60

CAROLINE TORRES SHIMIDT SALDANHA  
CAROLINE TORRES SHIMIDT SALDANHA  
CPF nº: 290.391.928-39

DIEGO LEONARDO DE MATTOS RAPOSO  
DIEGO LEONARDO DE MATTOS RAPOSO  
CPF nº: 045.389.289-25

MARIA FERNANDA SCHIMIDT S. RAPOSO  
MARIA FERNANDA SCHIMIDT S. RAPOSO  
CPF nº: 302.895.498-25

TESTEMUNHAS

Valdemar Salvador Marques  
Nome: Valdemar Salvador Marques  
CPF nº: 492 521 279-68

Pauline Maria de Mattos  
Nome: Pauline Maria de Mattos  
CPF nº: 440-235.709-82



Seio j3VBc.9wJR5.nzbCM, Controle: 12DMC.YYcD  
Consulte esse seio em <http://funarpen.com.br>  
Reconheço por Semelhança as assinaturas de SILVIO AUGUSTO SCHIMIDT SALDANHA, CAROLINE TORRES SCHIMIDT SALDANHA.  
Dou Fé. \*0029 \*1285075.  
Matinhos-PR, 11 de dezembro de 2014.  
Em Teste da Verdade.  
Ana Cristina Leite Marques Skroch

Seio e3VBc.9w0R5.msMn2, Controle: F4sVy.wmCD  
Consulte esse seio em <http://funarpen.com.br>  
Reconheço por Semelhança as assinaturas de DENER MATIOLE ANTONIO, MARILZA DOMINGOS LOPES ANTONIO. Dou Fé \*0029 \*122598A.  
Matinhos-PR, 11 de dezembro de 2014  
Em Teste da Verdade.  
Ana Cristina Leite Marques Skroch



Seio 93VBc.9w8R5.A60cj, Controle: 8kQxp.bVcD  
Consulte esse seio em <http://funarpen.com.br>  
Reconheço por Semelhança as assinaturas de VALDEMAR SALVADOR MARQUES e IONILDA MARIA DE MATTOS. Dou Fé. \*0029 \*10868A3.  
Matinhos-PR, 11 de dezembro de 2014.  
Em Teste da Verdade.  
Ana Cristina Leite Marques Skroch  
Agente Delegada Designada

Seio z3VBc.9wwR5.g70Kn, Controle: jbkVj.66cD  
Consulte esse seio em <http://funarpen.com.br>  
Reconheço por Semelhança as assinaturas de DIEGO LEONARDO DE MATTOS RAPOSO, MARIA FERNANDA SCHIMIDT SALDANHA RAPOSO. Dou Fé. \*0029 \*1373072.  
Matinhos-PR, 11 de dezembro de 2014.  
Em Teste da Verdade.  
Ana Cristina Leite Marques Skroch

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USAD 882DJ MWAZV KG3PR