

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**LOTEAMENTO SUMARÉ
LOTE Nº 10-13/A-14 – GLEBA RIBEIRÃO MORANGUEIRO
CONTRATO Nº 01.11.0678**

Quadra nº. 153, Lote nº.03.

Por este instrumento particular de Compromisso de Compra e Venda, ausente dos vícios que comprometem a validade dos atos jurídicos, tais como erro, dolo, coação, simulação ou fraude, configurando, por isso, ato jurídico perfeito e acabado que entre si celebram, de um lado, como **PROMITENTE VENDEDORA, WEGG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.189.032/0001-87, com sede à Rua Vereador Basílio Sautchuk, 90, Zona 1, Centro, na cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, neste ato representada por intermédio de seu procurador, Sr. WALDEMAR GUIOMAR, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade com Registro Geral sob nº 355.734-SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 107.576.279-00, residente e domiciliado na cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, adiante denominada simplesmente “**VENDEDORA**”, e, de outro lado, como **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), SONIA BEATRIZ HIRTH, brasileira, comerciante, solteira, maior e capaz, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1/C-3.322.676 SSP/SC, e inscrita no CPF nº 488.141.139-04, residente e domiciliada na Avenida Sophia Rasgulaeff, nº 445, Jardim Alvorada, em Maringá - PR,** adiante denominado (s) simplesmente “**COMPRADOR(ES)**”, as partes têm entre si, justo e contratado a venda e compra do imóvel abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA — DO TÍTULO DE DOMÍNIO E OBJETO DO NEGÓCIO: A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora, com ônus de servidão de passagem, do Lote nº 10-13/A-14, Gleba Ribeirão Morangueiro, encravado no Perímetro Urbano desta cidade, com divisas e confrontações constantes, na Matrícula nº 70.785, do Cartório do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, cuja área foi loteada, na forma descrita na lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sob a denominação de LOTEAMENTO SUMARÉ, com o PROJETO DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO aprovado pela Prefeitura Municipal de Maringá e nos demais Órgãos Estadual e Municipal competentes, projeto esse devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis referido, na forma prevista no art. 18, do citado Diploma Legal;

Parágrafo Primeiro: A área acima foi loteada nos termos da Lei Federal nº. 6766, de 19/12/79 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, sob a denominação de LOTEAMENTO SUMARÉ, aprovado através do Alvará de Licença sob nº. 043/2007, de 21/02/2007, da Prefeitura Municipal de Maringá;

Parágrafo Segundo: A **VENDEDORA** compromete-se a vender e o(s) **COMPRADOR(ES)** a comprar(em) em caráter “*ad corpus*”, a **Data de Terras sob nº 03 (três), da Quadra nº 153 (cento e cinquenta e três), do LOTEAMENTO SUMARÉ, com área de 363,38 m² (trezentos e sessenta e três virgula trinte e oito metros quadrados)**, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: DIVIDE-SE: Com a Rua 46.051, no rumo SE 48°23'05" NO, numa distância de 15,98 metros; com a data 02, no rumo SO 41°36'55" NE, numa distância de 21,72 metros; com parte da data 04, no rumo NO 48°23'05" SE, numa distância de 17,48 metros; e finalmente com a Rua José Leonidas Nerone, no rumo NE 45°34'38" SO, numa distância de 21,78 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao norte verdadeiro, conforme mapa e memorial descritivo em anexo;



CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DO NEGÓCIO E SEU PAGAMENTO:

- a) A **VENDEDORA** compromete-se a vender a(s) Data(s) descrita(s) no Parágrafo Segundo, da Cláusula Primeira, pelo preço certo, real e ajustado de **R\$ 91.198,70 (noventa e um mil e cento e noventa e oito reais e setenta e centavos)**, cujo pagamento será realizado da seguinte forma:
- b) R\$ - (-), em parcela única, a vista;
- c) Sinal ou Arras de **R\$ 22.378,70 (vinte e dois mil e trezentos e setenta e oito reais e setenta centavos)** que será pago em 12 (doze) parcela(s) mensal(is), e consecutivas, sendo as duas primeiras parcelas no valor R\$ 6.539,35 (seis mil e quinhentos e trinta e nove reais e trinta e cinco centavos) cada uma, com o vencimento em 25 de agosto de 2009 e 25 de setembro de 2009; as demais no valor de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais) cada uma, com vencimento todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, a partir de 25 de outubro de 2009, cujo valor, no pagamento, será computado ao valor do contrato;
- d) o saldo de **R\$ 68.820,00 (sessenta e oito mil e oitocentos e vinte reais)** será pago em parcela(s), representadas por bloquetes e/ou Notas Promissórias, a critério da **VENDEDORA**, a ser(em) paga(s) no escritório desta, ou onde esta indicar por escrito, da seguinte forma: 74 (setenta e quatro) parcela(s) mensal(is), igual(is) e consecutivas, no valor de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais) cada uma, na exata seqüência das parcelas descritas na alínea "c" correspondente ao Sinal ou Arras;
- e) as parcelas objeto deste Instrumento Particular de Compra e Venda, sofrerão correção periódica anual de acordo com a lei pelo IGPM da FGV, contados a partir da data da assinatura do presente instrumento, sendo que as mesmas não sofrerão eventual deflação;
- f) Os pagamentos realizados com cheques só serão considerados liquidados com o seu saque e/ou compensação;
- g) na hipótese de não publicação, extinção ou suspensão do índice de atualização de correção monetária eleito, a correção das prestações permanecerá em pleno vigor, utilizando-se, como substituto um dos índices adiante nomeados: IGP-DI (FGV), IPCA (IBGE), INPC (IBGE) ou IPC (FIPE), a critério da **VENDEDORA**;
- h) **ALTERAÇÕES DA POLÍTICA ECONÔMICA** – Nos valores das prestações do presente instrumento não estão embutidos juros como os praticados pelas instituições financeiras e, sendo assim, em caso de eventual alteração na política econômica financeira, referidas parcelas não sofrerão qualquer tipo de deflação, não estando, inclusive, sujeitas a eventuais tablitas impostas pelo Governo Federal e, na eventualidade de ocorrer alterações econômicas entre a data da contratação e do final do pagamento das prestações, as condições contratadas serão revistas, especialmente quanto a periodicidade dos reajustes;

Parágrafo Primeiro: o(s) comprador(es) fará(o) jus a um desconto de 3% (três por cento), para pagamento em dia ou antecipado das parcelas, a critério da **VENDEDORA**;

Parágrafo Segundo: o recebimento de prestações em atraso, além de não quitar parcela anterior, não constitui alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte da **VENDEDORA**;

Parágrafo Terceiro: ocorrendo atraso no pagamento das prestações, incidirá sobre o mesmo, juros de 1% (um por cento) ao mês; multa de 2% (dois por cento); mais aplicação da correção monetária, sem prejuízo da aplicação da cláusula penal de 10% (dez por cento), sobre o valor do contrato, conforme permissão contida no inciso V, do art. 26, da Lei 6.766/79, no caso de intervenção judicial ou mora superior a 3 (três) meses, ficando a **VENDEDORA** com o direito de inscrever seu nome no "SCPC" ou "SERASA" até a regularização da inadimplência;

Parágrafo Quarto: se o(s) **COMPRADOR(ES)** deixar(em) de efetuar(em) o pagamento das prestações previstas neste contrato, a **VENDEDORA** constituirá o **COMPRADOR** em mora, no termos do art. 32, da Lei 6.766/79, para os devidos fins de direito;

Parágrafo Quinto: ocorrendo a rescisão contratual, serão devolvidas ao(s) **COMPRADOR(ES)** as importâncias pagas, ressalvadas as exclusões dos parágrafos seguintes, em tantas parcelas quanto tiver pago até a data da efetiva rescisão, abatido o valor da cláusula penal descrita no Parágrafo Segundo desta Cláusula, a título de perdas e danos;

Parágrafo Sexto: também serão deduzidas do valor da devolução as despesas tributárias tidas pela



3

VENDEDORA, dentre as quais CONFINS, IRPJ, PIS, Contribuição Sobre o Lucro Líquido – CSLL, IPTU, despesas tidas com corretagem (6%) e eventuais taxas de roçadas, dentre outros, que por ventura incidirem sobre o imóvel e de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, se estiverem em aberto até a data da efetiva rescisão, seja judicial ou extrajudicial;

Parágrafo Sétimo: não serão devolvidos os valores correspondentes a juros e multas por atraso no pagamento das parcelas, assim como valores eventualmente pagos a título de despesas cartoriais;

Parágrafo Oitavo: rescindido o contrato, por iniciativa do(s) **COMPRADOR(ES)**, não havendo a **VENDEDORA** dado motivo à rescisão, o valor correspondente ao sinal ou arras do negócio e princípio de pagamento, descrito no item “c”, do *caput* da presente cláusula, não será incluído na devolução, aplicando-se o disposto previsto no artigo 418, primeira parte, do Código Civil;

Parágrafo Nono: quando do(s) **COMPRADOR(ES)** partir a iniciativa de rescindir o contrato, sem que a **VENDEDORA** tenha dado causa para a rescisão, não serão indenizadas as benfeitorias voluptuárias ou úteis;

CLÁUSULA TERCEIRA — A posse da data ora compromissada é transmitida nesta data, a título precário, ao(s) **COMPRADOR(ES)**, para que o(s) mesmo(s) a exerça(m) em nome da **VENDEDORA**, ficando a posse definitiva e a outorga da escritura pública de Compra e Venda condicionada ao pagamento integral do preço pactuado;

Parágrafo único: A data objeto do presente negócio, até o final cumprimento do contrato, não poderá ser objeto de hipoteca, nem ser oposto em face da **VENDEDORA** o benefício de bem de família, ainda que o(s) **COMPRADOR(ES)** edifique(m) sobre ele e aí resida(m), nos termos estabelecidos pelo inciso II, do art. 3º, da Lei 8.009/90;

CLÁUSULA QUARTA — todos os impostos, taxas e tributos que incidam sobre o imóvel objeto do presente contrato são, a partir desta data, de inteira responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros;

Parágrafo Único: a **VENDEDORA** desde já fica autorizada a informar a Prefeitura Municipal de Maringá, para fins de cadastro e tributação sobre o referido objeto do presente Instrumento de Compra e Venda, sendo que ao(s) **COMPRADOR(ES)** compete(m) a retirar o carnê de pagamento dos impostos e taxas municipais;

CLÁUSULA QUINTA — DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: No caso de liquidação antecipada, as parcelas serão atualizadas até a data do pagamento. O pagamento antecipado só será aceito até a metade do prazo da correção;

Parágrafo Primeiro: Todas as despesas decorrentes da lavratura e registro da escritura referidos neste contrato correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**, tais como custas do Tabelião, ITBI, certidões negativas pessoais e do imóvel, taxas, guia para escritura, custas do Registro de Imóveis;

Parágrafo Segundo: Declaram o(s) **COMPRADOR(ES)** aceitar todas as notificações ou intimações que lhe(s) for(em) feita(s) no endereço residencial ou comercial especificado no contrato e/ou proposta, no caso em que a Compra e Venda pertencer a mais de um comprador, ficando autorizados, isoladamente, receber notificações e intimações e, em caso de mudança de endereço obriga(m)-se a comunicar a **VENDEDORA**, tendo plena validade as notificações e intimações realizadas no endereço descrito na promessa/proposta, mesmo após a mudança de endereço que não tenha sido comunicada a **VENDEDORA**;

CLÁUSULA SEXTA — É livre a escolha de tabelionato para a lavratura da escritura referida no Parágrafo Primeiro, da Cláusula Quinta, porém se a mesma recair em tabelionato com sede fora dos distritos da sede de Maringá, por escolha do **COMPRADOR(ES)**, arcará este (s) com as despesas de locomoção e diárias da **VENDEDORA**, inclusive de hotel, ser for o caso;

CLÁUSULA SÉTIMA — A critério da **VENDEDORA**, poderá ela ser representada no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda competente, por procurador de sua livre escolha,



[Handwritten signatures]

sem prejuízo do estipulado na cláusula sexta se a outorga se der em outra praça, que não aquelas ali indicadas;

CLÁUSULA OITAVA — Obriga(m)-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a receber a competente escritura, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados do pagamento final do preço combinado, sob pena de ser(em) o(s) mesmo(s) notificado(s) para tal recebimento por carta "AR", que lhe concederá novo prazo de 30 (trinta) dias à tal finalidade;

CLÁUSULA NONA — Correndo esse novo prazo sem que o(s) **COMPRADOR(ES)** venha(m) receber a escritura definitiva, a **VENDEDORA** ingressará no juízo competente com a ação compatível no sentido de compelir o(s) **COMPRADOR(ES)** ao recebimento do referido título, correndo, nessa hipótese, às custas processuais, honorários advocatícios e demais despesas de sucumbência por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**;

CLÁUSULA DÉCIMA — Obriga-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a satisfazer todas as exigências das autoridades competentes, necessárias ao cumprimento das normas do Código de Postura Municipal e demais legislação Municipal atinente a espécie e, acaso necessário, do IAP (Instituto Ambiental do Paraná), naquilo que disser respeito ao terreno em apreço e às benfeitorias nele realizadas, arcando, ainda, com a responsabilidade de multas ou penalidades a que der(em) causa, as quais, na falta de pagamento do(s) **COMPRADOR(ES)**, se cobrados da **VENDEDORA** e venha esta a pagá-las, serão tais despesas reembolsadas, por ocasião do vencimento e conseqüente pagamento da primeira prestação que se seguir ao dia do pagamento do tributo, multa ou penalidade referidos, com o acréscimo de cláusula penal de 10% (dez por cento) sobre esse valor, à título de indenização;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — Ocorrendo o cancelamento do contrato, a permanência do(s) **COMPRADOR(ES)** na Data constitui "esbulho possessório", e qualquer despesa para imissão ou reintegração da **VENDEDORA**, na posse do imóvel, será de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, sem prejuízo da perdas e danos que couber;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — **TRANSFERÊNCIA A TERCEIRO:** O(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão), ceder ou transferir seus direitos e obrigações oriundos deste contrato mediante a expressa anuência da **VENDEDORA**, desde que esteja em dia com as obrigações assumidas, pagando, a título de taxa de administração, a quantia de 1 (um) salário mínimo vigente no País;

Parágrafo Único: Ocorrido a cessão prevista nesta cláusula, sem a anuência da Promitente **VENDEDORA**, obriga-se o cessionário a registrar a cessão, no prazo de 15 (quinze) dias, na Matrícula do imóvel cujos direitos foram cedidos, para atendimento ao contido no § 2º, do art. 31, da Lei 6766/79, sob pena de não valer a cessão, obrigando-se o oficial Registrador competente, a cientificar, por escrito a **VENDEDORA** de tal cessão, para fins de cobranças futuras;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — No caso de falecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** a escritura definitiva, uma vez quitado o preço da promessa ora feita, será outorgada aos sucessores a quem tocar o direito respectivo, a vista do Formal de Partilha ou em cumprimento a Alvará Judicial, à pessoa ali determinada, observada as condições aqui estipuladas, para a outorga da escritura se vivo fosse o(s) **COMPRADOR(ES)**;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — a **VENDEDORA** executará, por sua conta e responsabilidade, as seguintes infra-estruturas:

- a) Abertura das vias de circulação;
- b) Demarcação dos logradouros, quadras e datas;
- c) Rede de distribuição de água potável;
- d) Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;



- e) Rede de galerias de águas pluviais;
- f) Rede coletora de esgoto sanitário;
- g) Pavimentação asfáltica;
- h) Arborização e urbanização de canteiros;

Parágrafo Primeiro: as infra-estruturas relacionadas nesta cláusula serão executadas em conformidade com o Cronograma Físico de Execução aprovado pela Prefeitura Municipal de Maringá, ficando o(s) **COMPRADOR(ES)** ciente(s) de que somente poderá efetuar qualquer tipo de construção após o término dos serviços de implantação de infra-estrutura definidas nesta cláusula, salvo liberação pelo órgão competente;

Parágrafo Segundo: todas as demais infra-estruturas necessárias serão de exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA — As construções a serem edificadas no imóvel ora compromissado, deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados junto aos Poderes Públicos (Prefeitura Municipal, Sanepar, Copel, Corpo de Bombeiros, etc.), comprometendo-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a iniciar tais edificações somente após a aprovação pela Prefeitura Municipal de Maringá do(s) respectivo(s) projeto(s);

Parágrafo Primeiro: As construções residenciais a serem edificadas no imóvel objeto deste contrato deverão ter a área mínima de 70,00 m² (setenta metros quadrados), sendo vedada a construção com área inferior à mencionada, sob pena de se considerar, tal atitude, infração contratual ensejadora de rescisão contratual;

Parágrafo Segundo: Não serão computados na área mínima a ser construída eventuais edículas que o(s) **COMPRADOR(ES)** opte(m) por construir no imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a manter(em) limpo o terreno objeto deste contrato, executando roçadas periódicas. Caso seja esse serviço executado pela Prefeitura e/ou Loteadora, seu custo será pago diretamente a elas;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA — O(s) **COMPRADOR(ES)** assume(m) o compromisso perante a **VENDEDORA** de registrar o presente instrumento junto ao Cartório do Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, para garantia de seus direitos de propriedade/possessórios, correndo as custas de registro por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**, ficando convencionado que, caso não ocorra o registro, não responderá a **VENDEDORA** por quaisquer atos que venham recair sobre a matrícula do referido imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA — Os casos, porventura omissos neste contrato serão resolvidos pelo Código Civil Brasileiro e pela Lei 6.766, de 19.12.1979, no que couber;

CLÁUSULA DÉCIMA NONA — Na hipótese de serem dois ou mais **COMPRADORES**, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste contrato, nomeando-se todos os **COMPRADORES**, reciprocamente, bastando procuradores uns dos outros, para o fim especial de receber notificações, citações ou intimações judiciais ou extrajudiciais, que visem ao cumprimento ou rescisão de quaisquer obrigações estabelecidas neste contrato;

Parágrafo Único: se o estado civil do(s) **COMPRADOR(ES)** for o de casado, este, desde já, nomeia e constitui seu bastante procurador o seu cônjuge devidamente identificado e qualificado no *caput* deste contrato, e vice versa, para os mesmos fins previstos nesta cláusula;



6

CLÁUSULA VIGÉSIMA — o presente instrumento é feito em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, dele não cabendo arrependimento, obrigando as partes ao seu integral cumprimento, assim como seus herdeiros e/ou sucessores legais;

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA — o presente instrumento configura título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, II, do CPC;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA — ELEIÇÃO DO FORO: Fica eleito o Foro da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente contrato;

Este contrato é reproduzido em 03 (três) vias de igual teor e forma, que foram integralmente lidas e aprovadas por todos os contratantes e testemunhas presentes, e estando assim ajustados e contratados o assinam para todos os fins e efeitos de direito.

Maringá – PR, 18 de agosto de 2009.

WEGG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
VENDEDORA

SONIA BEATRIZ HIRTH
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

THIAGO DE FARIA SCHORRO
RG. 7.385.793-7 SSP/PR
CPF 045.690.189-20

RICARDO MARIANI
RG: 5.324.667-2 SSP/PR
CPF: 019.739.369-17

