

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda, o **PROMITENTE/VENDEDOR**, nomeado e qualificado no item 01 do anexo "A", o qual faz parte integrante deste contrato para todos os seus efeitos legais e obrigações, adiante denominado apenas **VENDEDOR**, e o **PROMITENTE/COMPRADOR**, nomeado e qualificado no item 02 do anexo "A", doravante denominado simplesmente **COMPRADOR(ES)**, têm entre si justo e contratado a promessa de compra e venda do imóvel, adiante descrito e caracterizado, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL

O **VENDEDOR**, declara ser legítimo senhor e possuidor do imóvel descrito e caracterizado no item 03 (três) do anexo "A", cuja respectiva origem está mencionada no item 04 (quatro).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO TOTAL

O preço total da presente promessa de compra e venda é o constante no item 05 (cinco) do anexo "A" e é composto de uma parte correspondente ao sinal de negócio, descrito no item 06 (seis) do anexo "A", para todos os efeitos do artigo nº 1.095 do Código Civil, e outra parte correspondente ao saldo do valor total, descrito nos itens 07 (sete) e 08 (oito) do anexo "A".

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ENTRADA

Quanto à entrada indicada no item 06 (seis) do anexo "A", por sua vez, é considerado o seguinte:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **VENDEDOR** declara haver recebido como sinal e princípio de pagamento a importância constante do item 06 do Anexo "A", da qual dá plena e geral quitação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O saldo do valor total será pago na forma constante dos itens 07 (sete) e 08 (oito) do Anexo "A", a contar desta data. As parcelas constantes do item 08 (oito) do Anexo "A" serão representadas por igual número de notas promissórias, expressas em Reais. Os valores constantes do item 08 (oito) do Anexo "A" serão corrigidas pelo **CUB PR (Custo Unitário Básico do Paraná)** mais juros de 1% (um por cento) ao mês, ou na sua falta, de outro índice idôneo aferido com base em variação do custo dos insumos utilizados na construção civil.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos termos da Legislação vigente, o reajuste acima previsto observará a periodicidade de 12 meses, incidindo sobre o débito de todo o período e será aplicado inclusive sobre as parcelas pagas, para apuração das diferenças decorrentes da atualização, obrigando-se o **COMPRADOR(ES)** pelo seu pagamento juntamente com o saldo devedor atualizado.

PARÁGRAFO QUARTO: O valor do reajuste apurado em cada período será dividido e acrescido para cobrança sobre as prestações vincendas na ocasião, ou, quando não mais existam estas, será

PARÁGRAFO QUARTO: O valor do reajuste apurado em cada período será dividido e acrescido para cobrança sobre as prestações vincendas na ocasião, ou, quando não mais existam estas, será cobrado de uma só vez. O **VENDEDOR** fica autorizada a emitir títulos cambiários representativos das parcelas de cada reajuste, os quais serão acatados e aceitos pelo **COMPRADOR(ES)**. A não aceitação destes títulos ensejará a cobrança judicial do valor do reajuste apurado, através de execução deste instrumento que possui nos termos do artigo 585, inciso II, do código de processo civil, caráter de título executivo extra judicial.

PARÁGRAFO QUINTO: Se por disposição legal, judicial ou de qualquer outra natureza, vier a ser reduzida a periodicidade de 12 meses do reajuste, ora vigente, as partes estabelecem, desde já e em caráter irrevogável que a correção do preço passará automaticamente a ser feita na menor periodicidade que for permitida.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO, DO PARCELAMENTO E SALDO DA ENTRADA

Os pagamentos das parcelas mencionadas no item 08 (oito) do anexo "A", serão efetuadas pelo **COMPRADOR(ES)** ao **VENDEDOR**, no endereço por este indicado, devendo ser respeitadas rigorosamente, as datas de vencimentos de cada uma das parcelas da dívida e independente de qualquer aviso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nas parcelas em atraso, será cobrada multa de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso, além dos juros de 12% (doze por cento) ao ano, mais correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O atraso superior a 60 (sessenta) dias no pagamento das parcelas mencionadas no item 08 (oito) do anexo "A", consecutivas ou não, importará na rescisão de pleno direito deste contrato, implicando ainda no vencimento antecipado de toda a dívida, independente de interpelação judicial, perdendo o **COMPRADOR(ES)** em favor do **VENDEDOR**, 50% (cinquenta por cento) de que já houver pago, em relação a esta Promessa de Compra e Venda, sem direito a outra indenização ou compensação de qualquer natureza, ficando o **VENDEDOR**, desde logo, autorizado a negociar o objeto deste Instrumento, com quem entender e com quem desejar, obrigando-se ainda o **COMPRADOR(ES)**, a restituir (caso já tenha recebido a unidade) "incontinente", a unidade objeto deste contrato, sem direito a qualquer indenização e/ou retenção por benfeitorias. A devolução será feita no mesmo prazo e na mesma forma de correção pago pelo(s) **COMPRADO(ES)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considerar-se-ão, ainda, vencidas as parcelas vincendas, tornando-as exigíveis de imediato, com relação aos seus pagamentos.

PARÁGRAFO QUARTO: Qualquer recebimento de parcelas indicadas no item 08 do Anexo "A", ou outras importâncias devidos por este Instrumento de Promessa de Compra e Venda, feito fora dos prazos aqui especificados, será mera tolerância do **VENDEDOR** para o **COMPRADOR(ES)** não podendo este fato ser invocado como precedente ou novação deste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a manter o **VENDEDOR** atualizado quanto a seu endereço para qualquer comunicação decorrente deste Contrato de Compra e Venda.



CLÁUSULA QUINTA - DO FINANCIAMENTO JUNTO AO AGENTE DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se a renda familiar do(s) **COMPRADOR(ES)** à época da escritura definitiva de compra e venda somente permitir financiamento junto ao Agente Financeiro, em quantia inferior à pleiteada pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, esta diferença não financiada deverá ser paga pelo(s) **COMPRADOR(ES)** ao **VENDEDOR**, no prazo máximo de 12 (doze) meses, devidamente corrigida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nas hipóteses dos parágrafos primeiro e segundo desta cláusula, o não pagamento ao **VENDEDOR**, nos prazos estabelecidos, da quantia não financiada pelo Agente Financeiro, implicará na não assinatura da escritura definitiva, e na rescisão de pleno direito deste Contrato, cumulada com o vencimento antecipado de toda a dívida pendente, perdendo o(s) **COMPRADOR(ES)**, em favor do **VENDEDOR**, 20% (vinte por cento) do que houver pago em relação a este Contrato de Promessa de Compra e Venda, sem direito a outra indenização, retenção e/ou compensação de qualquer natureza, mesmo no caso de eventuais benfeitorias feitas no imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O comprador, poderá obter o financiamento descrito no item 7 do Anexo A em outro Agente Financeiro, porém respeitando todas as condições avençada, e respondendo por qualquer dano, prejuízo ou despesa causadas ao vendedor.

CLÁUSULA SEXTA - DA HABILITAÇÃO

Para obtenção do financiamento junto ao Agente do Sistema Financeiro de Habitação, mencionado na cláusula quinta, deverá(o) o(s) comprador(es) apresentar ao **VENDEDOR**, na data solicitada, os seguintes documentos:

- A) Certidões negativas dos distribuidores, inclusive da Justiça Federal, abrangendo o período de 20 (vinte) anos, desta capital e da Comarca de domicílio do(s) **COMPRADOR(ES)**. Se quaisquer certidões forem positivas, deverão ser as mesmas acompanhadas no caso de ações, de certidões explicativas dos feitos existentes e, no caso de protesto de títulos, a prova de pagamento dos mesmos;
- B) Cartão do C.P.F. do Ministério da Fazenda;
- C) Cédula de Identidade Civil;
- D) Título de Eleitor;
- E) Prova de estado civil;
- F) Certidão de nascimento ou Certidão de casamento;
- G) Ficha de informações cadastrais;
- H) Comprovação de renda familiar mensal, segundo normas do agente financeiro e suficiente à época da lavratura da escritura definitiva;
- I) Outros documentos e/ou papéis que possam vir a ser exigidos pelo Agente Financeiro, não especificamente mencionados neste instrumento.



Ressalvando os casos de força maior, bem como os prazos necessários a execução de eventuais modificações na construção e nas especificações por quaisquer motivo supervenientes ou por exigência dos poderes públicos, o presente empreendimento, feita pela melhor técnica atual, será concluído no Segundo trimestre de 2000. Concluída a unidade, obriga-se o(s) **COMPRADOR(ES)** a vistoriá-la e, receberá suas chaves. A partir daí, todos os impostos, taxas de contribuição e melhorias, taxas de condomínio ou quaisquer outras relativas à mesma correrão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR**, bem como, juntamente com os demais condôminos, as despesas de instalação e regulamentação do condomínio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **VENDEDOR** reserva-se o direito de executar quaisquer serviços não especificados no memorial descritivo e de lhe introduzir modificações, bem como no projeto as alterações que se fizerem necessárias ou impostas pelos poderes públicos, desde que não atinjam diretamente ao conjunto objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda.

CLÁUSULA OITAVA - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

O projeto foi aprovado conforme alvará de licença sob o nº: 114477, classe "A", devidamente expedido pela Prefeitura Municipal de Curitiba, estando o mesmo, juntamente com os documentos exigidos pelo Decreto Lei nº: 55.815/65 (Memorial de Incorporação), pelo regime instruído pela Lei Federal sob nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais legislações aplicáveis a espécie - arquivado e registrado sob a matrícula nº: 16.141, da Sétima Circunscrição Imobiliária de Curitiba.

CLÁUSULA NONA - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O(s) **COMPRADOR(ES)**, aceita(m) como definidoras dos direitos e deveres, em conjunto com os demais co-proprietários do Empreendimento Imobiliário, cláusulas e condições da Minuta de Convenção de Condomínio, a qual faz parte do Memorial de Incorporação, reconhecendo-a de antemão como obrigatória.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA TRANSFERÊNCIA

O imóvel, objeto do presente Contrato não poderá ser cedido ou transferido a terceiros sem o expresso consentimento do **VENDEDOR**, sendo que qualquer venda ou cessão efetuadas à revelia deste dispositivo serão considerados nulas de pleno direito. A transferência dos direitos do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda ou do imóvel a terceiros antes da quitação total do preço, somente será possível com a anuência por escrito do **VENDEDOR**, assegurada a este a preferência na aquisição de tais direitos em igualdade de preços e condições.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de transferência ou cessão de direitos a terceiros, sempre com expresso consentimento do **VENDEDOR**, o(s) **COMPRADOR(ES)** ficará(ão) condicionado(s) as seguintes restrições:

- 1 - Reunir o(s) cessionário(s) as condições individuais exigidas pelo Agente Financeiro para aquisição do imóvel;
- 2 - Estar o(s) **COMPRADOR(ES)** em dia com todas as suas obrigações contratuais.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de transferência ou cessão a qualquer título dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o **COMPRADOR(ES)** pagará ao **VENDEDOR**, a taxa

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de transferência ou cessão a qualquer título dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o **COMPRADOR(ES)** pagará ao **VENDEDOR**, a taxa de 2% (dois por cento) sobre o montante das parcelas pagas (atualizadas monetariamente), dependendo sempre de prévia e expressa anuência desta, assegurada também na aquisição de tais direitos em igualdade de condições.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA POSSE DO IMÓVEL

O imóvel descrito no item 03 (três) do Anexo "A", objeto do presente instrumento particular de contrato, somente será entregue ao(s) **COMPRADOR(ES)** após a lavratura da Escritura Pública definitiva de Compra e Venda e desde que o(s) mesmo(s) esteja(m) em dia com seus pagamentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESPONSABILIDADE

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que é (são) de sua inteira responsabilidade a validade e autenticidade de todos os documentos exigidos e apresentados, e que não possui restrições cadastrais ou medidas judiciais que, de alguma forma, comprometam sua solvabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - PLANTÃO DE VENDAS

Concorda e autoriza o **COMPRADOR(ES)**, em caráter irrevogável, que o **VENDEDOR** mantenha no imóvel objeto do presente Compromisso de Compra e Venda, em local que lhe aprouver, "stander" de venda, com corretores de plantão, placas, painéis publicitários e outros, até a finalização total das vendas do empreendimento, não sendo devida qualquer remuneração em favor do **COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(s) **COMPRADOR(ES)** tem conhecimento de que o material de propaganda a ser utilizado para promover as vendas do empreendimento, a que faz parte do imóvel objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, é meramente ilustrativo, bem como de que todos os detalhes de construção e acabamento do imóvel em questão são aqueles constantes do Memorial Descritivo próprio da planta da unidade, o qual, sob a forma de anexo faz parte integrante e complementar deste Contrato Particular.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA SUCESSÃO E FORO

O falecimento do(s) **COMPRADOR(ES)**, ou qualquer alteração no **VENDEDOR**, não dissolverá este Contrato de Promessa de Compra e Venda, que se transmitirá aos seus herdeiros e/ou sucessores, ficando eleito o foro de Curitiba, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões dele oriundas, obrigando-se a parte que sucumbir judicialmente ao pagamento, além das custas processuais que forem apuradas, os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, penalidades estas que vigorarão até o cumprimento integral de todas as obrigações aqui convencionadas, cumuladas com a multa de 10% (dez por cento) mais perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

1 - O presente instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, reger-se-á pelo disposto dos artigos nº: 1.094 à 1.097 (LEI DE ARRAS), do Código Civil Brasileiro.



2 - Assina(m) o presente contrato como **FIADOR(ES)**, solidariamente com o **COMPRADOR(ES)** pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato o(a) Sr(a).

residente e domiciliado à rua _____,

Curitiba - Paraná, portador da cédula de identidade nº: _____

e C.P.F. nº: _____, assumindo todos os aumentos, reajustes e correções que vierem a ocorrer e constantes do contrato, incluindo multas, responsabilidades estas que prevalecerá enquanto o **COMPRADOR(ES)** não quitar integralmente todas as parcelas assumidas no presente Contrato, respondendo ainda, pelas custas e honorários advocatícios a que vier a ser condenado o(s) **COMPRADOR(ES)**, em ação judicial que eventualmente venha a ser proposta por falta de pagamento. O(s) **FIADOR(ES)** e sua esposa renunciaram expressamente quanto ao benefício previsto no artigo nº: 1.492 do Código Civil, bem como, à faculdade que lhes assegura o artigo nº: 1.500, do mesmo Código, em razão do que firma o presente.

3 - O **COMPRADOR(ES)** nomeia(m) e constitui(m), por este documento, seu procurador, em caráter irrevogável e irretratável, o **VENDEDOR**, para os fins específicos de requerer e assinar, junto a Prefeitura Municipal de Curitiba ou de qualquer órgão competente, tudo o que se relacionar com o imóvel objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda.

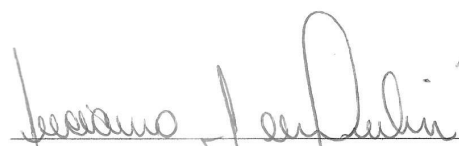
4 - Fica acordado pelo presente que, no caso de não haver participação na transação do Agente Financeiro, as cláusulas referentes ao mesmo perdem efeito, especificamente nos direitos e obrigações que digam respeito ao Agente Financeiro da Habitação, prevalecendo aquelas cláusulas no que tange às obrigações assumidas junto ao **VENDEDOR**.

5 - Acordam, finalmente que, todas as despesas de Escritura, I.T.B.I., Registro de Imóveis, FUNREJUS, e outras que por ventura tiverem, serão pagos pelo **COMPRADOR**.



E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, que tem caráter irrevogável e irretratável, em 03 (três) vias de igual teor, forma e validade jurídica, rubricando todas as folhas, inclusive o anexo "A", na presença de 02 testemunhas abaixo mencionadas.

Curitiba, 16 de Março de 2.000.



Vendedor: **BRUMER SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA.**

CGC/MF nº 75.156.950/0001-09



Comprador: **MARCELO LUIZ NADALIN**

C.P.F. nº: 672.390.219-04

C.I. nº: 4.147.627-3 / PR

FIADOR:

C.P.F. nº:

C.I. nº:

FIADORA:

C.P.F. nº:

C.I. nº:



Testemunha: **Elcio Gomes**

C.P.F. nº: 641.575.719-91

C.I. nº 3.825.362 - 0 Pr.



Testemunha: **Leandro Rossatto Cantelli**

C.P.F. nº: 838.963.099-00

C.I. nº 4.725.460 Pr.

