

G.LAFFITTE INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ 78.448.602/0001-01 - CRECI J- 2904
Av. Winston Churchill, 1920 - Pinheirinho - Fone/Fax: (041) 346-3848
CEP 81130-000 CURITIBA - PARANA

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL
MORADIAS DOS EVANGELICOS I - CURITIBA/PR
CONTRATO Nº 2623**

Por este instrumento particular de contrato, na forma do disposto no art. 26 da Lei 6766/79 e alterado pela lei 8785/99, firmam as partes abaixo qualificadas no presente **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL**, que será regido pelas seguintes cláusulas contratuais:

DAS PARTES

PROMITENTES VENDEDORES: IRMÃOS ALADIO E CIA LTDA pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital na Rua José Naves da Cunha nº 89, representado neste ato por seu bastante procurador, **G. LAFFITTE INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Curitiba/Pr, na Avenida Winston Churchill, 1920, Pinheirinho, Curitiba/Pr, inscrita no CNPJ sob n. 78.448.602/001-01, por seu representante legal no final assinado, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDOR**.

1. PROMITENTE(S) COMPRADORE(S):

NOME: JOSÉ NATALINO DOS SANTOS
RG Nº: 1.769.052/PR **CPF Nº:** 321.275.889-91
DATA NASC.: 20/03/1958 **PROFISSÃO:** MOTORISTA
ESTADO CIVIL: CASADO
CÔNJUGE: MARIA TEREZA DE BRITO DOS SANTOS
RG Nº: 3.163.637-0/PR **CPF Nº:** 019.130.299-64
DATA NASC.: 23/08/1958 **PROFISSÃO:** DO LAR
ENDEREÇO: RUA: ODIR GOMES DA ROCHA Nº 365
BAIRRO: TATUQUARA **CIDADE:** CURITIBA/PR
CEP: 81470-400

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O PROMITENTE VENDEDOR pelo presente instrumento declara-se proprietário do lote nº 23 da quadra nº 26 e localizado no lugar denominado **MORADIA DOS EVANGELICOS I, Curitiba/Pr**, possuindo as seguintes medidas e confrontações:

FRENTE	12.00 metros com a Rua Odir Gomes da Rocha
FUNDOS	12.00 metros com o lote nº 03 e 04
LADO DIREITO	30.00 metros com o lote nº 22
LADO ESQUERDO	30.00 metros com o lote nº 24
ÁREA TOTAL	360.00 m2

IMÓVEL: Lote A, resultante da unificação dos lotes nº 24,25,26,27 e 28 da Planta Chácara Boa Esperança, situado no lugar "Campo de sant'ana", Distrito de Tatuquara, nesta cidade de Curitiba de formato irregular, medindo 242.000.00 metros quadrados de frente para Rua de

Código W 330, pelo lado direito, de quem da referida Rua olha o imóvel, confronta com os lotes de indicações Fiscais nº 89.045.001-000 e 002.000, numa extensão de 400.00 metros segue pelo direito de quem da referida Rua olha o imóvel num outro segmento, confrontando com os lotes de Indicações Fiscais nº 89.045.003-000, numa extensão de 500.00 metros quadrado. Pelo lado esquerdo confronta com o lote de Indicação Fiscal nº 89.115.001-000, numa extensão de 410.66 metros. Segue ainda pelo mesmo lado esquerdo, num outro segmento, confrontando com os lotes de Indicações Fiscais nº 89.115.001-000 e 012-000, numa extensão de 702.54 metros quadrados. No fundos faz frente para a Rua Presidente João Goulart, numa extensão de 309.00 metros quadrados, encerrando o perímetro e perfazendo a área total de 242.000.00 metros quadrados, sem Benfeitorias, Indicações Fiscal, Setor 87, Quadra 075, Lote 006.000. Imóvel matricula sob nº 91.353 da 8ª. Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/Pr e loteamento denominado "MORADIA DOS EVANGELICOS I" registrado sobre o nº R-5/ 91.353.

Parágrafo Primeiro:

Em 07/01/2000, o promitente vendedor firmou com o promitente comprador um **TERMO DE CONCESSÃO DE USO DE SOLO**, contrato nº 2623 e consta a obrigação de transforma-lo em **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOVEL**, que esta sendo formalizado com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **PROMITENTE VENDEDORA**, promete vender e o **PROMITENTE COMPRADOR** a comprar nas seguintes condições:

- O preço de tabela para venda a vista nesta data (07/01/2000) era de:
- **R\$ 22.008,18 (Vinte e dois mil e oito reais e dezoito centavos).**
- a) Como sinal e princípio de pagamento (artigo 417 e 420 do código civil brasileiro) foi a importância de:
 - **R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais).**
- Que foi pago da seguinte forma:
 - **R\$ 1.500,00 para o dia 10/02/2000.**
- b) O saldo remanescente do preço do lote era no valor de:
 - **R\$ 20.508,18 (Vinte mil quinhentos e oito reais e dezoito centavos).**

CLAUSULA TERCEIRA:

O contrato estabelece o valor do lote em **R\$ 42.858,00 (Quarenta e dois mil oitocentos e cinquenta e oito reais)**, em 180 (cento e oitenta) parcelas no valor inicial de **R\$ 238,10 (Duzentos e dezoito reais e dez centavos)**.

Parágrafo Primeiro:

O valor de dívida inicial de **R\$42.858,00 (Quarenta e dois mil oitocentos e cinquenta e oito reais)**, em 180 (cento e oitenta), reajustado anualmente pelo índice **IGPM/FGV**, (Índice Geral de Preços de Mercado), (divulgação pela Fundação Getulio Vargas).

Parágrafo Segundo:

A parcela mensal inicial de **R\$ 238,10 (Duzentos e dezoito reais e dez centavos)**, reajustado anualmente pelo índice **IGPM/FGV**, (Índice Geral de Preço de Mercado), divulgação pela Fundação Getulio Vargas.

Parágrafo Terceiro:

O **Promitente Comprador e Promitente Vendedora**, resolvem de comum acordo fazer transformação contratual prometida por força da aprovação e Registro do loteamento no Cartório de Imóveis e do respectivo parcelamento do debito existente **05/09/2003** em que os pagamentos foram suspensos em 15/05/2002.

Parágrafo Quarto:

O saldo devedor nesta data **05/09/2003**, passa a ser no valor de **R\$ 57.328,59(Cinquenta e sete mil trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos)**, que será anualmente reajustado pelo índice do **INPC/IBGE (Índice Nacional de Preço ao Consumidor)**, divulgação pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Parágrafo Quinto:

O valor consolidado do saldo devedor é de **R\$ 57.328,59(Cinquenta e sete mil trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos)**, dividido pelo valor da nova parcela mensal que é de **R\$ 306,57 (trezentos e seis reais e cinquenta e sete centavos)**, resultando em 187 parcelas a serem pagas mensalmente, sendo a primeira a partir de **15/09/2003**, e as demais mensais consecutivas e sucessivamente, o valor da parcela será reajustada anualmente pelo índice do **INPC/IBGE (Índice Nacional de Preço ao Consumidor)**, divulgação pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sem residual de contrato.

Parágrafo Sexto:

A parcela e o saldo devedor permanecem reajustados a cada período de 12 (meses) a partir de **ABRIL/2004**, abrangendo o período de **ABRIL/2003 à MARÇO/2004**.

O saldo do preço constante do item do **Parágrafo Quinto** será representado por carnês ou boletos bancário que ficarão vinculados ao presente contrato. O recebimento de prestações fora dos prazos fixados será considerado mera tolerância do **PROMITENTE VENDEDOR** e não importará em precedente, novação ou alteração de cláusulas contratuais e dos compromissos assumidos pelo senhor **PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUARTA – O PRIMITENTE COMPRADOR(S), em razão dos compromissos assumidos neste contrato, se obrigam a efetuar o pagamento da importância de **R\$ 57.328,59(Cinquenta e sete mil trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos)**, em 187 parcelas mensais com valor inicial de **306,57 (Trezentos e seis reais e cinquenta e sete centavos)**, cada uma, vencendo a primeira no dia **15/09/2003** e as demais consecutivas e sucessivas.

Parágrafo Primeiro – A cada período de 12 (meses), a contar da data da assinatura do presente instrumento, o saldo das parcelas mensais devido pelos Promitentes **Compradores**, será reajustado através da variação do **INPC/IBGE (INDICE NACIONAL DO PREÇO AO CONSUMIDOR)** divulgação pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Parágrafo Segundo – Se em virtude de lei subsequente, que venha permitir alteração na periodicidade de 12 (doze) meses para correção das prestações devidas, na forma estabelecida pelo parágrafo primeiro, concordam as partes, que a prevista correção das parcelas seja realizada mensalmente, ou no menor prazo que venha a ser permitido pela legislação em vigor na época respectiva.

Parágrafo Terceiro – Em havendo extinção ou modificação que venha a alterar a forma de apuração do índice adotado no parágrafo primeiro acima (**INPC/IBGE**), para correção monetária das prestações devidas pelo, as partes concordam, desde logo, que seja o mesmo substituído por outro índice ainda que não oficial, mas que melhor reflita a variação dos

preços ou da inflação do período, para o pagamento das prestações remanescentes do preço, aceitando as partes, se não existir impedimento legal, a adoção do mesmo índice adotado pelo Governo Federal para fins de cobrança de tributos;

Parágrafo Quarto – O valor da primeira prestação, com vencimento para o dia 15/09/2003 e as demais sempre no dia 15 dos meses subsequentes, acrescentando-se a este valor os reajustes aplicáveis, conforme parágrafos primeiro e segundo devedor ser pagas através de carnê próprio, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, no escritório da **G.LAFFITTE INC.E EMP.IMOB.LTDA**, sito á Av.Winston Churchill, 1920-Pinheirinho-Curitiba/Pr, ou por opção do **Promitente Comprador** por intermédio de Boletos Bancários. Esta opção será feita através de carta declaratória e a taxa administrativa bancaria será por conta do **Promitente Comprador**, que deverá pagar a emissão dos boletos, anualmente ou quando houver reajuste das prestações.

Parágrafo Quinto – O preço á vista na data da Proposta de Compromisso de Compra e Venda é obtido deduzindo do preço parcelado a taxa de juros e eventual projeção de correção monetária aplicada, durante o prazo do parcelamento, acrescido de eventual sinal de negocio/entrada.

CLÁUSULA QUARTA – As prestações em atraso serão pagas pelo seu valor corrigido na data da liquidação, acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento). Os juros e a multa serão calculados sobre o valor da prestação já corrigida na data do efetivo pagamento e eventuais despesas de cobrança.

CLÁUSULA QUINTA – Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** poderá realizar, em qualquer mês, amortização extraordinária de parcelas do preço, ou ainda, a liquidação antecipada do saldo devedor, desde que as prestações e o referido saldo devedor sejam reajustados monetariamente **PRORRATA**, revistos e atualizados, segundo os critérios convencionados neste instrumento, obedecendo-se ainda, as seguintes estipulações:

- a) as amortizações incidirão sempre das últimas para as primeiras prestações vincendas;
- b) para atualização das prestações e do saldo devedor, aplicar-se-á, a partir do último reajuste, a variação mensal do índice vigente na época da amortização.

CLÁUSULA SEXTA – O atraso de 3 (três) prestações ou o inadimplemento de qualquer das condições estabelecidas neste instrumento, implicará na rescisão deste contrato, nos termos do art. 32 da Lei 6.766 de 19/12/79 e alterada pela Lei 9785/99, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** com o direito de se reintegrar imediatamente na posse do imóvel, obrigando-se o **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

Parágrafo Primeiro – A restituir imediatamente, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, o lote ocupado em consequência deste contrato, no estado em que se encontrava na data da compra, passando a serem considerados possuidores ilegítimos e de má fé. As benfeitorias exigidas deverão ser levantadas pelos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Em caso de ser impossível o levantamento das benfeitorias, e interessando a **PROMITENTE VENDEDORA** que permaneçam no imóvel, serão as mesmas pagas pelo seu valor de mercado, no prazo de 30 (trinta) dias após a nova venda do imóvel a terceiros; exceto no caso de ação judicial que poderá haver compensação com perdas e danos.

Parágrafo Segundo – Pagar as despesas extrajudiciais, judiciais e honorários de advogado, estes na base de 10 % (dez por cento) se a rescisão ocorrer por transação particular e 20 % (vinte por cento), se judicialmente.

Parágrafo Terceiro – A PROMITENTE VENDEDORA poderá deduzir do pagamento de indenizações das benfeitorias, eventuais débitos pendentes decorrentes de falta de pagamento de IPTU, contribuição de melhoria, consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, TV a cabo, taxa de iluminação e coleta de lixo, bem como despesas com custas e honorários da **Promitente Vendedora** em ação de reintegração de posse.

CLÁUSULA SÉTIMA – A rescisão acima dar-se-á também pelo não cumprimento de quaisquer das outras cláusulas do presente contrato, para qualquer espécie de rescisão, a multa será de 10% do valor do Contrato e aplicar-se-á o artigo 413 do Código Civil.

CLÁUSULA OITAVA – Ao **PROMITENTE(S) COMPRADOR(S)** é assegurado em caso de rescisão, desde que tenham cumprido 1/3 do contrato conforme código de defesa do consumidor e a Lei de Parcelamento de Solo, receberem parte do valor das parcelas pagas e nessa na hipótese, do valor pago será descontado da taxa de administração, comissão da intermediação, lucros cessantes pelo tempo da mora, aluguel pelo uso e posse do terreno e débitos relativos a impostos, taxas, serviços e melhorias públicas municipais, telefonia, Tv a cabo, água e esgoto, energia elétrica. Essa restituição poderá ser parcelada e os valores a descontar e compensar serão calculados e atualizados ao tempo da desistência, do inadimplemento e devolução do terreno livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA NONA – Qualquer tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** relativa ao cumprimento por parte dos **PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES)**, das condições estipuladas no presente contrato, inclusive aquelas referentes a pontualidade no pagamento das prestações devidas, serão tomadas como meras liberalidades, não significando, em qualquer hipótese, novação ou renúncia de direitos, os quais poderão ser exercidas em qualquer tempo.

CLAUSULA DECIMA - Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaram neste contrato terem procedido a verificação do terreno, achando-o de acordo com a exposição que lhe foi feita pelo representante da **PROMITENTE VENDEDORA**, cabendo-lhe ainda desta data em diante defender o terreno objeto deste contrato contra perturbações de terceiros, bem como atender qualquer exigência dos poderes públicos que não seja obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo Único – Entende-se por obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** as benfeitorias exigidas pelos poderes públicos constantes do projeto aprovado pelos órgãos competentes.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA - Ficam a cargo dos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas as despesas com a escritura pública de compra e venda, ITBI, Registro de Imóveis, Laudêmio, Taxa, Impostos que venham a incidir sobre o terreno objeto deste contrato, a partir da data da assinatura do presente instrumento. Todavia, para ressalva de seus direitos, a **PROMITENTE VENDEDORA** reserva-se o direito de efetuar o pagamento do Imposto devido sobre o lote objeto deste contrato, cobrando-o dos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** na próxima prestação a vencer, com acréscimo de uma taxa de administração de 10% (dez por cento) sobre o valor pago.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA – A posse do lote ora compromissado é transmitida aos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, porém a título precário para ser exercida em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando sujeito ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas.

Parágrafo Único – As instalações, benfeitorias ou construções que os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** vierem a realizar no referido lote deverão obedecer as normas e exigências da Prefeitura Municipal ou de qualquer outro órgãos da Administração Publica a que estiverem sujeitas.

CLAUSULAS DECIMA TERCEIRA – Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, desde que tenha o consentimento por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, pode ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe cabem por força do presente contrato, sujeitando-se ao pagamento da taxa de emolumentos e de despesas de expediente no valor de uma prestação vigente na data da transferência.

Parágrafo Primeiro – A **PROMITENTE VENDEDORA**, em igualdade de condições, terá direito de preferência de compra, podendo exercer esse direito depositando em Juízo o valor da transação efetuada, nos termos da lei.

Parágrafo Segundo – **Parágrafo Segundo** – A transferência só será possível estando às prestações rigorosamente em dia e Cedente e Cessionário apresentem a documentação pessoal necessária e comprovante de quitação de IPTU, energia elétrica, coleta de lixo água e esgoto.

CLAUSULA DECIMA QUARTA – Qualquer diferença que se verificar nas medidas do terreno prometido para venda, superior a 1/20 (um vinte avos), para mais ou menos, será retificada antes da lavratura da escritura de **COMPRA** e **VENDA**, compensando-se mutuamente, pelo preço de venda efetuada. O presente compromisso de compra e venda é celebrado em caráter ad corpus.

CLAUSULA DECIMA QUINTA – Pago o valor integral do preço ajustado na forma estabelecida neste contrato pelo **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, ficará a **PROMITENTE VENDEDORA** obrigada a outorgar e assinar escritura definitiva de compra e venda em favor daqueles.

Parágrafo Único – É de responsabilidade dos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, solicitar no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de 90 (noventa) dias após integralizado o pagamento, a documentação para a escritura definitiva, sob pena de multa de 10% (dez por cento) mensal da ultima prestação para manutenção do cadastro e arquivo.

CLAUSULA DECIMA SEXTA – No caso de falecimento dos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ou separação judicial, a escritura definitiva de compra e venda do lote somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do competente Alvará Judicial ou Formal de partilha.

CLAUSULA DECIMA SETIMA – O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores, ficando assegurado aos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, após o pagamento integral do preço, o direito de adjudicação compulsória do imóvel, exceto no caso de reintegração de posse por inadimplência ou transferência irregular.

CLAUSULA DECIMA OITAVA – Os **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** se obrigam a comunicar por escrito ao escritório da **PROMITENTE VENDEDORA**, seu novo endereço, em caso de mudança, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

PARAGRAFO ÚNICO – No caso de locação ou comodato do imóvel também deverão comunicar a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de 30 dias.

CLAUSULA DECIMA NONA – O presente contrato obriga em todos os seus termos, não só os contratantes como também seus herdeiros e sucessores.

CLAUSULA VIGESIMA – As partes declaram ter tomado prévio conhecimento do estado e condições do lote e loteamento, e das cláusulas e condições do presente contrato, do preço e do parcelamento nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMEIRA – Por força da compra conjunta que fazem os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, os quais estão cientes da indivisibilidade do imóvel, sujeitam-se aos efeitos do condomínio nos termos do artigo 1314 e seguintes do Código Civil.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA – Diante da indivisibilidade do imóvel, as obrigações decorrentes deste contrato são indivisíveis, obrigando-se cada um dos compromissários compradores pela dívida toda, ficando instituído neste ato e indivisibilidade da obrigação, a sub-rogação e a solidariedade entre os **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**, previsto nos artigos 259, 264, 265 e 275 e seguintes do Código Civil.

CLAUSULA VIGESIMA TERCEIRA – Fica eleito o foro da cidade de Curitiba/PR, para solução de quaisquer questões decorrentes deste contrato.

E assim por estarem justos e contratados assinam o presente compromisso em 03 vias, ficando a primeira, em poder dos **PROMITENTE (E) COMPRADORE(S)**.

Curitiba, 05 de setembro de 2003.

CARTÓRIO DISTRITAL
DO PINHEIRINHO
FIRMA RECONHECIDA

JOSÉ NATALINO DOS SANTOS
Promitente Comprador

CARTÓRIO DISTRITAL
DO PINHEIRINHO
FIRMA RECONHECIDA

MARIA TEREZA DE BRITO DOS SANTOS
Cônjuge

IRMÃOS ALADIO & CIA LTDA.
P/P G. Laffitte Inc. Emp. Imob. Ltda.
Promitente vendedora

1º. Testemunha
ELIZETE M. KUDLINSKI
RG nº 8.827.688-0
CPF nº 835.295.009-68

2º. testemunha
ELAINE C. VIEIRA
RG nº 7.965.069-2
CPF nº 027.870.049-70

CARTÓRIO DISTRITAL DO PINHEIRINHO
Av. Winston Churchill, 2775 - (041) 346-4834 - CURITIBA/PR
ELY GALESKI XAVIER REGO Tabelião
Reconheço a(s) Firma(s) por Semelhança
de **José Natalino dos Santos, Maria Tereza de Brito dos Santos**
da verdade.
Em test.:
EDSON MEDEIROS
FERNANDO ALCEU SPOLARO
ELIZETE BARBOSA FARIAS
MARIA LOURDES MACHINIEVICZ NOZUEIRA - Escrevente

TABELIONATO DE VENDITAS
ADM 21.940

VÁLIDO ACOMPANHADO SOMENTE DO CARIMBO DATADOR / NUMERADOR