

CONTRATO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA - N.º **5656565**

Promitente Vendedor

GENESIS LOTEADORA E COLONIZADORA S/S LTDA., pessoa(s) jurídica(s) de direito privado, com sede R PARA, 1531 CENTRO LONDRINA - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.664.563/0001-84; neste ato representada por CARLOS SHIGUERU IMADA, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade 536.905-SSP/MS e CPF/MF 595.291.481-00;

MARCENEIRO ZEN., pessoa(s) jurídica(s) de direito privado, com sede RUA 801, 354 CENTRO BALNEARIO CAMBORIU - SC, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.507.071/0001-22; neste ato representada por CARLOS SHIGUERU IMADA, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade 536.905-SSP/MS e CPF/MF 595.291.481-00;

Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es)

Mauricio Ferreira de Jesus residente e domiciliado à Rua Raul Seixas, 114 Vila Roseira II, São Paulo - SP, portador(a)(es) das Cédulas de Identidade RG NÃO INFORMADO e do CPF/MF 351.942.148-80 ;

As partes acima identificadas têm entre si contratado o presente instrumento sob as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A(s) Promitente Vendedora é(são) legítima(s) senhora(s) e possuidora(s) do Lote 88 da Quadra ER do Empreendimento Teste, na cidade de SP/UF, com área de 5000 m², objeto da matrícula n.º do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva comarca. O referido lote tem as seguintes divisas e confrontações: sdddddddddddddddddddddd.

CLÁUSULA SEGUNDA

A Promitente Vendedora promete vender e o(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) se compromete(m) a comprar o imóvel descrito na Cláusula Primeira pelo preço certo e ajustado de R\$ 145.000,00, a ser pago da seguinte forma:

a) Arras/Sinal do Negócio: no valor de R\$ 5.000,00, representada por 01 (uma) parcela paga no ato da assinatura da Proposta de Compra;

b) Saldo: no valor de R\$ 145.000,00 a ser pago em 180 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 805,56 cada, com vencimento todo dia 15 do mês, sendo a primeira a vencer em 01/05/2022.

§ Primeiro - As parcelas serão reajustadas anualmente, a partir da data da respectiva Proposta de Compra, observando-se sempre o mínimo de 10 (dez) por cento que se dá por conta da inflação e reestabelecimento econômico e financeiro das prestações vincendas.

§ Segundo - As parcelas serão pagas exclusivamente através de cobrança bancária.

§ Terceiro - Os pagamentos das parcelas mensais efetuados até o dia do vencimento, terão um abatimento de 10% (dez por cento) no valor nominal, a título de bonificação por pontualidade.

§ Quarto - Ocorrendo a impontualidade no pagamento das prestações, além de perder o abono, incidirão juros de 1% (um por cento) ao mês e multa pecuniária de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação na data do efetivo pagamento.

§ Quinto - No caso de atraso superior a 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, deverão ser pagos, além de juros e da multa, honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) no caso de transação amigável e de 20% (vinte por cento) no caso de transação judicial, independentemente do pagamento das custas judiciais e extrajudiciais porventura existentes, ônus estes atribuídos à parte faltante.

CLÁUSULA TERCEIRA

A presente promessa de venda e compra é celebrada em caráter irrevogável e irretratável podendo, porém ser rescindida por inadimplemento de qualquer de suas cláusulas e ou condições.

a) No caso da rescisão vier a ocorrer por culpa da Promitente Vendedora, deverá esta devolver toda e qualquer importância que houver recebido, com as mesmas correções do § Segundo da Cláusula Segunda, e parceladamente nas mesmas condições em que recebeu do(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es).

b) No caso da rescisão vier a ser causada por desistência ou inadimplência por culpa do(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es), e após ter(em) sido devidamente notificado(s), conforme preceitua o § Primeiro, do art. 32, da Lei 6.766, de 19.12.79, ficará a Promitente Vendedora investida no direito de ajuizar ação de reintegração de posse, com pedido de liminar e restituir ao(à)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) o valor de que deste(s) tiver recebido como pagamento de preço, sem correção, deduzidas, entretanto, em seu favor, a verbas equivalentes a:

I. 6,0% (seis por cento) do preço total do lote, com os devidos reajustes, atualizados sobre o montante da venda da cláusula segunda, a título de comissão de corretagem deste negócio;;

II. 20,0% (vinte por cento) dos valores principais pagos pelo(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es), com os devidos reajustes, atualizados sobre o montante da venda da cláusula segunda, a título de despesas com análise e controle cadastral, elaboração de contrato, consultas diversas, e de despesas administrativas de cobranças.

III. Os valores relativos a juros e multas decorrentes de atrasos nos pagamentos das parcelas. IV. Os valores, devidamente corrigidos, que a Promitente Vendedora houver antecipado com despesas havidas para a rescisão deste contrato, tais como custas, emolumentos, notificações, intimações, honorários advocatícios, etc.

§ Primeiro - Caso os valores pagos pelo(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) sejam inferiores aos valores dos itens "I", "II", "III" e "IV", este(s) deverá(o) completar o pagamento para se fazer frente a estas despesas.

§ Segundo - Os valores a serem restituídos ao(à)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) serão pagos a este em igual número de parcelas que o(s) mesmo(s) efetuou(aram) à Promitente Vendedora, de forma sucessiva, sem correção, a partir de 30 (trinta) dias da rescisão contratual.

CLÁUSULA QUARTA

A Promitente Vendedora, no ato da assinatura deste instrumento, mediante as cláusulas pactuadas, transmite ao(à)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) toda a posse direta, domínio, direito e ação que até então exercia sobre o referido imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros e legais sucessores, a fazê-la sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da Lei.

A Promitente Vendedora se compromete a entregar o imóvel com toda a infra-estrutura básica, de acordo com o compromisso firmado com a Prefeitura Municipal. O imóvel será entregue livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, foro, pensão e hipoteca de qualquer natureza, bem como quite de todos os impostos e taxas.

CLÁUSULA QUINTA

Correrão por conta do(a)(s) Compromissário(a)(s) Comprador(a)(es) todas as despesas decorrentes da aquisição do lote, tais como Escritura Pública de Compra e Venda (com Pacto Comissório para o caso de ainda existir créditos em favor da Promitente Vendedora), ITBI, FUNREJUS, registros em cartórios, bem como quaisquer outros impostos e taxa que venham a incidir sobre o mesmo a partir da data da assinatura da Proposta de Compra, documento gerador deste compromisso, ainda que encargos sejam

lançados em nome da Promitente Vendedora.

É de responsabilidade do(a)s Compromissário(a)s Comprador(a)(es) manter o referido lote em perfeito estado de limpeza e higiene; a retirar expensas muros e cercas em desacordo com a demarcação correta.

É de responsabilidade do(a)s Compromissário(a)s Comprador(a)(es) informar para a Promitente Vendedora, num prazo de 10 (dez) dias, quando da(s) sua(s) alteração(ões) de residência ou de endereço para recebimento de correspondência, avisos e carnês, sob pena de não o fazendo, ser considerado como estando em lugar incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais dessa caracterização.

CLÁUSULA SEXTA

No caso do(a)s Compromissário(a)s Comprador(a)(es) desejar(em) ceder ou transferir à terceiros os direitos e deveres ajustados no presente contrato, somente poderá(ao) fazê-lo, desde que sem débito pecuniário vencido frente à Promitente Vendedora. A cessão e transferência de direitos e obrigações realizada pelo(a)s Compromissário(a)s Comprador(a)(es), mesmo em situação regular de pagamentos, somente terá eficácia em relação à Promitente Vendedora caso esta venha a anuir expressamente ao cessionário no instrumento que materializar o ato, ou, se notificada nos termos da Lei para tanto, não se opor no prazo legal ao negócio.

§ Único - O(A)s Compromissário(a)s Comprador(a)(es), neste caso, arcará(ao) com todas as despesas, inclusive de ordem meramente administrativas à Promitente Vendedora, decorrentes da cessão transferência que realizar no valor de 3,0% (três por cento) sobre o valor do lote, devidamente corrigido na referida data da anuência.

CLÁUSULA SETIMA

Quaisquer controvérsias, divergências ou conflitos resultantes desse contrato ou incidentes nas cláusulas do mesmo, serão resolvidos pelo procedimento arbitral, conforme a lei de arbitragem nº 9.307/96, adotando a regra do direito, por intermédio do TACOM - PR - Câmara de Arbitragem, Conciliação e Mediação do Paraná, localizado na Avenida Paissandu, nº 1062, Zona 03, na cidade de Maringá, Estado do Paraná, CNPJ/MF sob o nº 05.475.080/0001-55, de acordo com seu regulamento, regimento e demais normas de procedimentos, por um árbitro integrante de seu quadro, no idioma português.

E, por estarem de acordo, justos e contratados, assinam o presente em VIAS vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo - SP, 04 de Maio de 2022

ORTORGANTE CEDENTE

CARLOS SHIGUERU IMADA

ORTORGANTE CEDENTE

Mauricio

ORTORGANTE CESSIONÁRIO

Mauricio Ferreira de Jesus