

CONTRATO DE LOCAÇÃO

169

Pelo presente instrumento particular de "Contrato de Locação", celebrado de um lado por **Sr. HERMINIO ARDUIN**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 519.025(PR), inscrito no CPF sob nº 075.231.149-20, **Sra. NAIR DOS SANTOS ARDUIN**, brasileira, casada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.428.251(PR), inscrita no CPF sob o nº 846.699.779-20, **Sra. ROSA KIYOKO YAMAMOTO ARDUIN**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.331.106(PR), inscrita no CPF sob nº 859.587.519-72, **Sra. PRISCILLA ARDUIN ISSA DA COSTA**, brasileira, casada (regime Parcial de Bens), do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.270.424-0(PR), inscrita no CPF sob nº 028.419.949-45, **Sr. JULIANO ARDUIN**, brasileiro, maior, solteiro, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.744.528-5(PR), inscrito no CPF sob nº 006.111.969-56 e **Srta. SIMONE ARDUIN**, brasileira, maior, solteira, auxiliar de escritório, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.839.100-4(PR), inscrita no CPF sob nº 008.815.379-77, estabelecidos à Av. Carneiro Leão, nº 135, sala nº 303, Edifício Europa, Centro, CEP 87013-932, doravante denominados simplesmente LOCADORES, e de outro lado pela **ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SEÇÃO PARANÁ** neste ato representada por seu representante legal **JOSÉ AUGUSTO ARAÚJO DE NORONHA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador do RG 4.590.165.3, inscrito no CPF sob o nº 872.679.939-15, Curitiba-PR, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA, fica certo e ajustado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

OS LOCADORES são legítimos possuidores da **LOJA Nº 04, DO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI, LOCALIZADA À AV. HERVAL, Nº 208, ESQUINA COM A AV. XV DE NOVEMBRO, MATRÍCULA Nº 15698, REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO, NESTA CIDADE DE MARINGÁ - PR.**

CLÁUSULA SEGUNDA:

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os LOCADORES alugam à LOCATÁRIA, o imóvel descrito na cláusula primeira, **pelo prazo de 12 (doze) meses, a começar em 20 de março de 2018 e terminar em 19 de março de 2019.**

1º- O presente contrato poderá eventualmente ser renovado pelo prazo, preço e condições, que as partes na ocasião ajustarem, desde que entrem em entendimento por escrito até 30 (TRINTA) dias antes de seu término. Caso não haja a renovação, obriga-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel locado na data fixada na cláusula, independentemente de qualquer aviso ou notificação, restituindo as respectivas chaves aos LOCADORES.

2º- Na hipótese de não haver a renovação do presente contrato e a LOCATÁRIA continuar ocupando o imóvel locado, fica desde já acertado que o aluguel previsto na cláusula terceira, será automaticamente reajustado em cada novo período de doze meses de locação, obedecendo até o limite máximo permitido pela lei vigente na época, passando a locação a vigorar por prazo indeterminado nos termos dos artigos 39 e 47 ou parágrafo único do artigo 56 da Lei nº. 8.245/91, tudo sem prejuízo do direito de retomada que poderá ser a qualquer tempo exercido pelos LOCADORES, mediante notificação prévia.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal é de R\$-3.500,00-(Três mil e quinhentos Reais) para os 12 (doze) meses de locação, ou seja, no período de 20/março/2018 a 19/março/2019. APÓS ESTE PERÍODO, PODERÁ TANTO A LOCATÁRIA COMO OS LOCADORES, RESCINDIR O PRESENTE CONTRATO, NÃO PRECISANDO PAGAR A MULTA DE RESCISÃO CONTRATUAL. FICA ACERTADO QUE O VALOR DO ALUGUEL SOFRERÁ REAJUSTE ANUAL CONFORME O ÍNDICE IGPM-FGV.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Os aluguéis reajustados entrarão em vigor na época acima estabelecida, independente de notificação ou aviso, judicial ou extra-judicial.

CLÁUSULA QUARTA:

O aluguel deverá ser pago direto aos LOCADORES, ou em agência bancária por eles designada, **sempre no dia final de cada mês**, vencido o aluguel, ou por motivo justo, improrrogavelmente até 05 (CINCO) dias após o vencimento; após esta data, haverá um acréscimo de 10% (DEZ POR CENTO) do total do recibo de aluguel a título de multa, sem prejuízo do recebimento dos juros moratórios de 1% (UM POR CENTO) ao mês e correção monetária pelo índice do IGPM-FGV aplicáveis na espécie. Qualquer recebimento fora do prazo estipulado ou do local determinado, considerar-se à mera tolerância dos LOCADORES, não implicando em novação do presente instrumento. Caso a Locatária efetue o pagamento do aluguel com cheques mesmo de terceiros, a quitação será válida somente com a efetiva compensação com fundos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Caso a LOCATÁRIA pague despesa extraordinária de condomínio ou qualquer despesa de competência dos LOCADORES autorizada por escrito, poderá abater o referido valor por ocasião do pagamento pontual do aluguel. Caso o pagamento não seja pontual, somente poderá fazer o abatimento no próximo vencimento, sem correção ou juros de qualquer espécie.

CLÁUSULA QUINTA:

Além do aluguel mencionado na cláusula terceira, será a LOCATÁRIA também responsável pelo pagamento do consumo de água, energia elétrica, despesas ordinárias de condomínios e outras cominações legais que recaem ou venham a recair, sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA:

A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de eventuais multas, que porventura venham a recair sobre tributos, impostos, taxas, encargos, despesas de condomínio, etc., que não sejam de sua responsabilidade, pelo fato de ter retido ou extraviado os respectivos avisos de lançamento cobrança, etc., os quais quando recebidos,

Ricardo Miner Navarro
Assessor da Presidência
OAB-PR 32.642

déuem ser imediatamente encaminhados sob protocolo aos LOCADORES. Os de sua responsabilidade, além do valor principal, em caso de atraso, responderá pelos acréscimos legais, referente a multas, juros e correção monetária, bem como as despesas extrajudiciais e judiciais, honorários advocatícios e outras resultantes de sua inadimplência. Caso seja efetuado pelos LOCADORES o pagamento de algum encargo de responsabilidade da LOCATÁRIA, fica a mesma obrigada a reembolsar os valores pagos, os quais sofrerão os acréscimos de multa de 10%, juros mensais de 1% e correção monetária pelo IGPM-FGV, que incidirão a partir da data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A LOCATÁRIA destina o imóvel para fins ADMINISTRATIVO, e para esse fim deverá exclusivamente utilizá-lo, o que o fará de modo a não prejudicar o bom nome do prédio, o sossego e a tranquilidade dos vizinhos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Havendo regulamento especial para o imóvel locado, o mesmo passará a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele estivesse transcrito e deverá ser fiel e literalmente respeitado e cumprido pela LOCATÁRIA, bem como pelas pessoas que com ela ocuparem o imóvel locado.

CLÁUSULA OITAVA:

A LOCATÁRIA não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel, sem que haja prévio consentimento por escrito dos LOCADORES.

CLÁUSULA NONA:

A LOCATÁRIA reconhece receber neste ato o imóvel locado em perfeitas condições de ser imediatamente utilizado, tudo conforme o "Termo de Vistoria" assinado pelas partes contratantes e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, obrigando-se assim mantê-lo e igualmente restituí-lo no término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA:

O(s) consertos e reparos que eventualmente se tornarem necessários no imóvel locado, **decorridos 10 (DEZ) dias após a assinatura do Termo de Vistoria acima referido, deverão ser feitos diretamente pela LOCATÁRIA**, às suas próprias expensas, sem que lhe caiba direito a qualquer reembolso ou indenização no término da locação.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Decorrido o prazo acima, considera-se como manutenção e conservação do imóvel de modo especial, devendo ser providenciado pela LOCATÁRIA no decorrer da locação, em havendo no imóvel locado: troca de reparo de válvula da descarga (Hydra, Docol e similares); roldanas de porta de box; vedante interno de torneira, limpeza de calha, ralos, aquecedores à gás, entupimentos e obstruções na rede de esgoto e pluvial, vitrines, danos causados por arrombamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

A LOCATÁRIA se obriga a executar, no prazo de 10(DEZ) dias a contar da data que vier a receber, as determinações dos LOCADORES que exijam atos de conservação ou para segurança do imóvel locado, sob pena de, não se fazendo naquele prazo, os LOCADORES promoverem a execução dos consertos necessários, ficando a LOCATÁRIA obrigada a quitar o custo destes reparos acrescido de 10%(DEZ POR CENTO) a título de administração, juntamente com o aluguel do 1º mês que se vencer após a conclusão das obras; respondendo ainda civil e criminalmente por eventuais danos ou prejuízos que venha causar a terceiros ou a estrutura do imóvel por sua omissão ou negligência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

A LOCATÁRIA não poderá efetuar quaisquer alterações na estrutura do imóvel locado ou nele acrescentar benfeitorias, sem que haja consentimento prévio, por escrito, dos LOCADORES. Tais acessões ou benfeitorias, uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel locado e não darão a LOCATÁRIA direito a indenização, retenção ou compensação. Poderá ao livre arbítrio dos LOCADORES, se entender conveniente exigir, finda a locação, que as benfeitorias sejam retiradas as expensas da LOCATÁRIA, que continuará responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos devidos até que o imóvel seja restituído tal como lhe foi entregue.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

OS LOCADORES ficam desde já autorizados a examinar e vistoriar o imóvel locado, mediante prévio aviso de dia e hora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

No caso do imóvel ser colocado a venda, fica desde já estabelecido que a LOCATÁRIA, na hipótese de não pretender adquirí-lo, deverá permitir que os eventuais interessados o examinem, cujas respectivas visitas deverão ser feitas no período compreendido entre as 09:00 e 18:00 hs.

PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso de venda do imóvel, terá a LOCATÁRIA a preferência sobre o terceiro, desde que manifeste seu interesse e cubra a oferta existente no prazo de trinta dias, contados da data do recebimento do "AR" enviado no endereço do imóvel, que terá validade como notificação do direito de preferência, mesmo que recebido por familiares, prepostos, etc. Essa preferência não se aplica nos casos de doação ou permuta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

A LOCATÁRIA **assume o formal compromisso de 30(trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito aos LOCADORES que efetuem a vistoria no mesmo, a fim de ser constatado o seu estado de conservação.** Assim não procedendo, ficará a LOCATÁRIA sujeita à multa prevista na cláusula décima sétima, sem prejuízo da obrigação de reembolsar, os LOCADORES, das despesas que tenha feito com os reparos necessários.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Por ocasião de entrega do imóvel, na hipótese de haver necessidade de serem efetuados consertos ou reparações, pintura, limpeza, etc., a LOCATÁRIA ficará obrigada também ao pagamento de aluguel e outras cominações previstas de sua responsabilidade ocorridas durante o período, ficando os LOCADORES, diante da recusa ou

Ricardo Miner Navarro
Assessor da Presidência2
OAB/DR 32.642

demora da LOCATÁRIA, desde já autorizados a efetuar a execução dos serviços necessários mediante 2 (dois) orçamentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Obriga-se a LOCATÁRIA, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir aos LOCADORES o comprovante de quitação de energia elétrica referente ao consumo final e desligamento, água, condomínio e outros de sua responsabilidade. **No caso de assim não proceder e desocupar o imóvel sem liquidar tal débito, ficará também responsável pelo pagamento da multa estabelecida na cláusula décima sétima.**

1º - O comprovante de recebimento das chaves não quita os débitos existentes, nem tampouco elide a responsabilidade pelas obrigações aqui assumidas, valendo para tanto somente o recibo de quitação final.

2º - A comunicação de desocupação do imóvel em data futura não constituirá direito de eximir a LOCATÁRIA do pagamento do aluguel e demais encargos, que será devida até a quitação de todos os débitos, pintura, consertos, reposição de bens retirados por engano até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Ocorrerá a rescisão deste contrato, de pleno direito, no caso de serem infringidas disposições legais ou deste instrumento, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento de uma multa de 10% (DEZ POR CENTO) sobre o valor anual da locação vigente, bem como das despesas judiciais que fizerem necessárias e honorários de advogados na base de 20% (VINTE POR CENTO) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Será também rescindido o presente contrato em caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras de reconstrução total que impeçam o seu uso por mais de 30 (TRINTA) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Na hipótese de haver a desapropriação do imóvel locado, ficarão os LOCADORES inteiramente desobrigados de quaisquer responsabilidades perante a LOCATÁRIA, a qual caberá tão somente o direito de pleitear eventualmente indenização do Poder Público expropriante. Os LOCADORES não responderão, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer a LOCATÁRIA em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer às suas expensas, as exigências ou intimações dos poderes públicos a que der causa. Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar o imóvel ameaçado de ruína ou perigo iminente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

No caso de incêndio no imóvel, ficará plenamente rescindido o ajuste, respondendo a LOCATÁRIA pelos prejuízos que ocorrerem, se culpados do fato ou se não provarem o caso fortuito, força maior ou propagação do fogo, originado em outro imóvel. **Ficará obrigada a LOCATÁRIA se forrar desses riscos mediante contratação de seguro complementar contra fogo, sendo seu o ônus do respectivo prêmio.**

PARÁGRAFO ÚNICO:

Na hipótese de incidência de seguro obrigatório do prédio, incidente sobre a unidade ora locada, o pagamento do respectivo prêmio do seguro ficará por conta da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

No presente ato, expressamente renunciaram, tanto os LOCADORES como a LOCATÁRIA, à faculdade contida no artigo 413 do Código Civil, pois na hipótese de aplicação da cláusula penal deverá a mesma ser cumprida pelo seu total, independentemente de qualquer cumprimento parcial de obrigação, não devendo em hipótese alguma ser reduzida proporcionalmente, face a importância não ser manifestante excessiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:

Fica eleito o foro da Justiça Federal de Curitiba-PR, para solução de qualquer questão originada no presente contrato, renunciando as partes e qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Fica expressamente autorizado pela LOCATÁRIA que todas as citações, intimações ou notificações se farão mediante correspondência com aviso de recebimento, sendo que caso seja pessoa jurídica ou firma individual poderá ser realizada mediante telex ou fac-símile nos termos do artigo 58, IV da Lei no. 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:

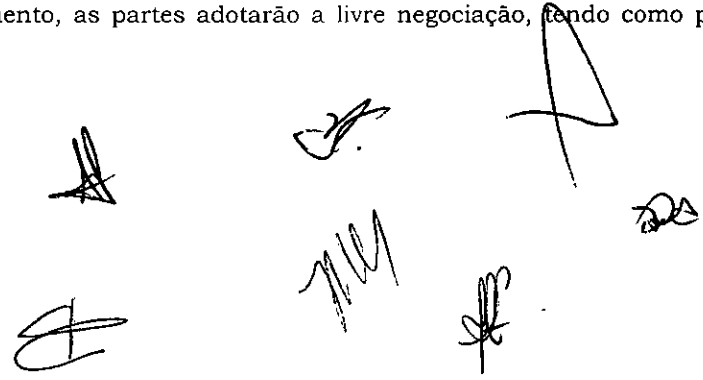
LOCATÁRIA recebe o imóvel com pintura nova nos locais relatados no termo de Vistoria, devendo por ocasião da entrega do imóvel, devolvê-lo devidamente pintado nas mesmas cores e padrão de tinta originais nas partes citadas no Termo de Vistoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:

Se em virtude de lei posterior vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior, concordam desde já ambas as partes pelo princípio da liberdade de contratar, que a mesma passará automaticamente a vigor no presente contrato pela menor periodicidade permitida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:

Para efeito de reajustamento, as partes adotarão a livre negociação, tendo como parâmetro de índice o IGPM-FGV.

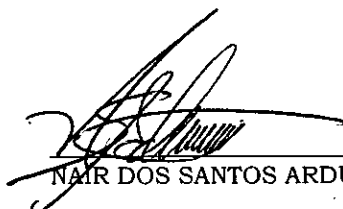


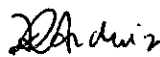
Ricardo Mique Navarro
Assessor da Presidência
OAB-PR 32.642

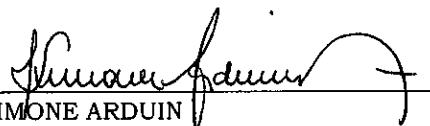
E, por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas e condições assumidas, as quais leram previamente, não restando dúvida alguma, **principalmente os direitos disponíveis renunciados**, assinam em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

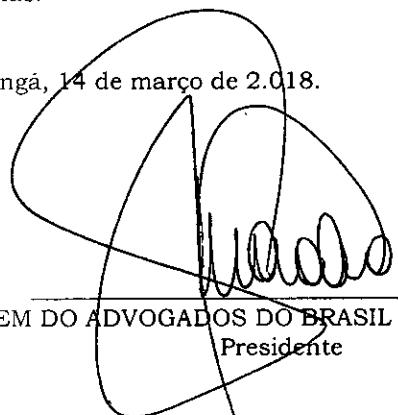
Maringá, 14 de março de 2018.


HERMINIO ARDUIN

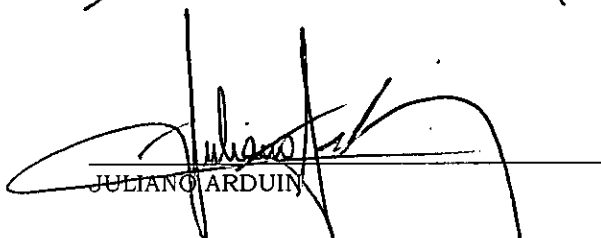

NAIR DOS SANTOS ARDUIN

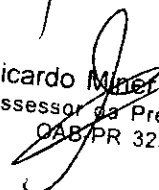

PRISCILLA ARDUIN ISSA DA COSTA


SIMONE ARDUIN


ORDEM DO ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO PARANÁ
Presidente


ROSA KIYOKO YAMAMOTO ARDUIN


JULIANO ARDUIN


Ricardo Miner Navarro
Assessor da Presidência
OAB/PR 32.642