



PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

O presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes, as quais foram lidas, discutidas e aceitas pelas partes, substituindo toda e qualquer outra negociação previa que possa ter sido convencionada entre as partes, bem como de acordo com a Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locações) e, no que esta for omissa, pela Lei n.º 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro).

CLÁUSULA 1ª: DAS PARTES - Administradora, Locador e Locatário

CLÁUSULA 2ª: DO OBJETO DO CONTRATO E SUA DESTINAÇÃO

CLÁUSULA 3ª: DO PRAZO

CLÁUSULA 4ª: DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA 5ª: DOS ENCARGOS NO CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL

CLÁUSULA 6ª: DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA 7ª: DO SEGURO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 8ª: DA TAXA CONDOMINIAL

CLÁUSULA 9ª: DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 10ª: DO IPTU, ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA

CLÁUSULA 11ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA 12ª: DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 13ª: DA VENDA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 14ª: DA RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR INICIATIVA DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA 15ª: RESCISÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO

CLÁUSULA 16ª: DA ENTREGA DAS CHAVES

CLÁUSULA 17ª: DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA 18ª: DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 19ª: DA ASSINATURA DIGITAL

CLÁUSULA 20ª: DO FORO DE ELEIÇÃO

Por este instrumento particular, as partes têm como justo e acertado as seguintes condições e cláusulas de LOCAÇÃO RESIDENCIAL:

CLÁUSULA 1ª: DAS PARTES - Administradora, Locador e Locatário

A)

QUALIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL	
Razão Social:	PEDRO GRANADO IMOVEIS LTDA
Endereço:	Avenida Paraná, 470, CEP 87.013-070, Maringá, PR
CNPJ:	03.317.766/0001-92
Telefone	44-3222-8866

B)

QUALIFICAÇÃO DO(A) LOCADOR(A)	
Razão Social	Estancia Valverde Hoteis e Lazer Ltda
Endereço	Curitiba - PR
CNPJ	76.693.019/0001-22

CAF

PLPL

PGMF

[Handwritten signature]

USOA



PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

Representante Legal		RG/ CPF	
---------------------	--	---------	--

C)

QUALIFICAÇÃO DO(A) LOCATÁRIO(A)			
Razão Social	Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Paraná		
Endereço	Rua Coronel Brasilino Moura, nº253 , Ahú, Curitiba - PR		
CNPJ	77.538.510/0001-41		
Representante Legal		RG/ CPF	
Telefone Comercial		Email:	
Celular			

CLÁUSULA 2ª: DO OBJETO DO CONTRATO E SUA DESTINAÇÃO:

O LOCADOR(a) é legítimo possuidor do imóvel Comercial - Sala, situado da na Avenida Quinze de Novembro, 678, sala 2 Esquerda, Zona 01 - CEP: 87.013-230 Maringa-PR, o 7 vaga de garagem, qual é entregue em locação na forma disposta neste contrato.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO(a) destina o imóvel para fins comerciais, e para esse fim deverá exclusivamente utilizá-lo, de forma que não prejudique o bom nome do imóvel e ou do prédio, sossego, tranquilidade dos vizinhos, não gere poluição visual ou sonora e outros, devendo manter e fazer manter boa conduta no imóvel, sendo responsável pessoalmente por quaisquer infrações cometidas, podendo o LOCADOR(a) rescindir este contrato em caráter imediato caso seja dado ao imóvel uma utilização diferente ao acordado ou permitido.

Parágrafo Segundo: 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 pelo LOCATÁRIO(a), bem como pelas pessoas que com ele ocuparem o imóvel locado.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO(a) e os FIADORES reconhecem receber neste ato o imóvel locado em condições de ser imediatamente utilizado, tudo conforme o "Termo de Vistoria Inicial" assinado pelas partes contratantes e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, obrigando-se a assim mantê-lo e igualmente restitui-lo no término da locação.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO(a) não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel sem que haja prévio consentimento por escrito do LOCADOR(a).

Parágrafo Quinto: No caso de impossibilidade de uso do imóvel objeto deste contrato em virtude de sinistro ocorrido em decorrência de caso fortuito ou força maior que tire a condição de habitabilidade do imóvel, o contrato será automaticamente rescindido, sem qualquer ônus ou responsabilidade do LOCADOR(a) ou do LOCATÁRIO (a) por referida rescisão.

CLÁUSULA 3ª: DO PRAZO: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito o LOCADOR(a) aluga ao LOCATÁRIO(a) o imóvel descrito na cláusula segunda pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a

CAF

PLPL

PGMF

[Handwritten signature]

USOA

começar em 13 de Outubro de 2022 e terminar em 12 de Outubro de 2025

CLÁUSULA 4ª: DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO: O aluguel a ser cobrado mensalmente corresponde a R\$ R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO(a) se compromete a promover o pagamento do aluguel mensal todo dia **20** (vinte) de cada mês, por intermédio de boleto bancário a ser enviado por e-mail, podendo, também, o boleto ser acessado pelo portal do cliente na pagina eletrônica www.pedrogranado.com.br

Parágrafo Segundo: Os boletos são enviados entre 05 (cinco) a 10 (dez) dias de antecedência, contudo, caso até 02 (dois) dias antes de vencer o pagamento do aluguel o LOCATÁRIO(a) não venha a receber o boleto de cobrança ou não seja possível o acesso ao boleto pelo portal do cliente, este se obriga a entrar em contato com a administradora do imóvel para requisitar o documento, não podendo, em hipótese alguma, se eximir do pagamento alegando o não recebimento do boleto.

CLÁUSULA 5ª: DOS ENCARGOS NO CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL: O pagamento do aluguel em atraso acarretará na incidência de multa moratória no importe de 10% (dez por cento) do valor da dívida, bem como juros de 01% (um por cento) ao mês e correção monetária aplicável pelo índice estipulado na cláusula 6ª.

Parágrafo Primeiro: Além dos encargos moratórios acima descritos, estando o aluguel vencido com 05 (cinco) dias úteis, o débito será encaminhado para agência de cobrança, sendo acrescido do valor devido 10% (dez por cento) do valor total da dívida a título de honorários em decorrência da cobrança extrajudicial.

Parágrafo Segundo: Qualquer recebimento dos encargos estipulados neste contrato fora do prazo estipulado ou do local determinado considerar-se-á mera tolerância do LOCADOR(a), não implicando em direito adquirido.

CLÁUSULA 6ª: DO REAJUSTE DO ALUGUEL: O aluguel pactuado na cláusula 4ª, enquanto estiver vigente a locação, será reajustado anualmente pelo índice IGPM.

Parágrafo Primeiro: Durante a vigência do contrato, se vier a ser determinado pelo governo reajuste inferior a 12 (doze) meses ou caso o governo estipule a livre negociação, as partes desde já declaram reduzir o prazo de reajuste.

Parágrafo Segundo: Caso ocorra deflação do índice pactuado, não haverá diminuição do aluguel, devendo ser mantido o mesmo valor vigente antes do reajuste.

CLÁUSULA 7ª: DO SEGURO DO IMÓVEL: O LOCATÁRIO(a) obriga-se, no ato da assinatura deste contrato, apresentar a contratação de apólice de SEGURO DO IMÓVEL locado perante companhia idônea, tendo o LOCADOR(a) como beneficiário, devendo haver cobertura de incêndio, raio, explosão, enchentes, vendaval e outras intempéries, pelo valor de mercado mensalmente corrigido, seguro este que servirá para o pagamento da restauração em caso de sinistro, devendo a apólice ter vigência desde o termo inicial até a efetiva restituição do imóvel ao LOCADOR(a).

CAF

PLPL

PGMF



USOA

Parágrafo Primeiro: Não sendo apresentado a apólice no ato da assinatura deste contrato, desde já o LOCATÁRIO(a) autoriza a administradora do imóvel Pedro Granado Imóveis Ltda. a contratar em seu nome referido SEGURO, podendo lançar os prêmios de seguro juntamente com os boletos de aluguéis.

Parágrafo Segundo: Caso o imóvel locado seja condomínio, havendo seguro contratado para a área comum, a quota parte referente a unidade locada será de responsabilidade do LOCATÁRIO(a), enquanto este estiver ocupando o imóvel.

CLÁUSULA 8ª: DA TAXA CONDOMINIAL: Caso incorra no imóvel objeto do presente contrato a cobrança de taxa condominial, será de responsabilidade do LOCATÁRIO(a) o pagamento das despesas ordinárias de condomínio.

Parágrafo Primeiro: Nos casos em que houver no condomínio cobrança de fundo de reserva, por se tratar de uma despesa de responsabilidade do(a) LOCADOR(a), nos primeiros 12 (doze) meses de locação será lançado como crédito nos boletos de aluguéis a serem encaminhados ao(a) LOCATÁRIO(a) valor equivalente a média dos valores cobrados nos meses anterior relativos ao fundo de reserva.

Parágrafo Segundo: Após 12 (doze) meses de locação, o(a) LOCATÁRIO(a) tem a obrigação de entregar para a administradora do imóvel Pedro Granado Imóveis Ltda. os comprovantes de pagamento de todos as taxas condominiais vencidos no decorrer desse prazo, podendo, assim, ser levantado o valor real adimplido a título de fundo de reserva pelo(a) LOCATÁRIO(a), cabendo à administradora comparar o quanto foi pago com o que foi concedido de crédito. Tendo sido quitado pelo(a) LOCATÁRIO(a) valores maiores do que os creditados a título de fundo de reserva, será concedido o crédito da diferença diluído nos próximos 12 (doze) meses, todavia, caso o(a) LOCATÁRIO(a) tenha adimplido valores menores do que aquele concedido de crédito, será cobrada a diferença também de forma diluída nos próximos 12 (doze) meses.

Parágrafo Terceiro: O(a) LOCATÁRIO(a) não entregando após 12 (doze) meses de locação para a administradora do imóvel os comprovantes de pagamento das taxas condominiais já quitadas perderá o direito ao eventual crédito por ter pago valores maiores do que aqueles creditados a título de fundo de reserva.

Parágrafo Quarto: Vindo o contrato de locação ser rescindido antes dos 12 (doze) meses de locação, seja por qual motivo for, deverá o(a) LOCATÁRIO(a) entregar para a administradora do imóvel todos os comprovantes de pagamento das taxas condominiais vencidos até a rescisão, cabendo à administradora comparar o quanto foi pago com o que foi concedido de crédito. Tendo sido quitado pelo(a) LOCATÁRIO(a) valores maiores do que os creditados a título de fundo de reserva será concedido o crédito da diferença nos encargos rescisórios, todavia, caso o(a) LOCATÁRIO(a) tenha adimplido valores menores do que aquele concedido de crédito, será cobrada a diferença.

Parágrafo Quinto: As disposições pactuadas nos parágrafos primeiro, segundo, terceiro e quarto acima se repetirão após os 12 (doze) primeiros meses de locação e assim sucessivamente.

Parágrafo Sexto: Afora o fundo de reserva, existindo outras despesas extraordinárias de condomínio no decorrer da locação (chamada de capital, dentre outros), os respectivos comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados pelo LOCATÁRIO(a) no mesmo mês em que foi efetuada a quitação para a

CAF

PLPL

PGMF



USOA



PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

administradora do imóvel, Pedro Granado Imóveis, via sistema (portal do cliente), para os fins de desconto de tais encargos no mês subsequente, sendo expressamente proibido acumular tais despesas para serem descontados de uma vez só, ensejando tal ato em quebra contratual, podendo ser cobrada a multa estipulada na cláusula décima oitava do contrato e ou perdendo o(a) LOCATÁRIO(a) o direito de abatimento de tais despesas.

Parágrafo Sétimo: Havendo taxa de mudança tanto para entrada quanto saída do imóvel, tal encargo será devido pelo(a) LOCATÁRIO(a), sendo obrigação desse conferir o valor perante a administradora de condomínio antes de firmar esse contrato de locação.

CLÁUSULA 9ª: DO FUNDO DE CONSERVAÇÃO: O LOCATÁRIO(a) pagará ainda a taxa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel, para fins de constituição do Fundo de Conservação do Imóvel, a ser utilizado para a realização dos reparos necessários na ocasião da rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA 10ª: DO IPTU, ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA: O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano ficará a cargo do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO(a) será responsável pelo pagamento do consumo de água e energia elétrica pertinentes ao imóvel locado, cabendo realizar a transferência das respectivas contas para o seu nome, bem como o desligamento da mesma quando da desocupação do imóvel.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO(a) não efetuando a transferência das respectivas contas de água e luz para o seu nome em um prazo máximo de 07 (sete) dias a contar da assinatura do contrato, bem como não providenciar o desligamento no mesmo prazo quando da desocupação do imóvel, incorrerá no pagamento de uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel vigente no período da infração.

CLÁUSULA 11ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: São obrigações do LOCATÁRIO (a):

a)- Além do aluguel mensal mencionado na cláusula quarta, será o LOCATÁRIO(a) também responsável pelo pagamento do consumo de água, energia elétrica, despesas ordinárias de condomínio e outras obrigações legais pertinentes ao imóvel locado.

b)- Fica desde já estabelecido, que nas hipóteses acima avençadas, os referidos avisos, quando recebidos pelo LOCATÁRIO(a), deverão ser imediatamente encaminhados, com protocolo de recebimento ao escritório da procuradora **PEDRO GRANADO IMÓVEIS LTDA**.

c)- O LOCATÁRIO(a) será responsável pelo pagamento de eventuais multas que porventura venham a recair sobre tributos, impostos, taxas, encargos, despesas de condomínio, entre outros, que embora o pagamento do principal não seja de sua responsabilidade, os respectivos avisos de lançamento e cobrança forem por ele retirados ou extraviados, sem dar conhecimento ao LOCADOR(a).

d)- Os consertos e reparos que eventualmente se tornarem necessários no imóvel locado, após a assinatura do termo de vistoria acima referido e desde que atribuídas ao LOCATÁRIO(a) (danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas pelo locatário, seus dependentes, familiares, animais domésticos, visitantes ou prepostos), deverão ser feitos diretamente pelo mesmo, as suas próprias expensas, sem que lhe caiba direito a qualquer reembolso ou indenização no término da

CAF

PLPL

PGMF

USOA



locação, conforme previsão do art. 23, II e V da Lei 8.245/91.

e)- O LOCATÁRIO(a) se obriga a executar, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data que vier a receber as determinações do LOCADOR(a), os reparos necessários para dar segurança e ou proporcionar a conservação do imóvel locado, desde que o sejam de sua responsabilidade (art. 23, V Lei 8.245/91), ou seja, se tratarem de danos a estrutura, parte elétrica e hidráulica do imóvel, dentre outros, provocado pelo locatário, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.

f)- Diante da inobservância do prazo acima, o LOCADOR(a) promoverá a execução dos atos e consertos necessários, ficando o LOCATÁRIO(a) obrigado a quitar o custo dos reparos realizados, acrescido de 10% (dez por cento) à título de administração, juntamente com o aluguel do primeiro mês que a vencer após a conclusão das obras, respondendo ainda civil e criminalmente por eventuais danos ou prejuízos que venham causar a terceiros ou a estrutura do imóvel por sua omissão ou negligência.

g)- O LOCATÁRIO(a) se obriga a satisfazer às suas expensas, as exigências ou intimações dos poderes públicos a que der causa, sendo que 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.

h)- Fica desde já estabelecido que caberá ao LOCATÁRIO(a) a obrigação de manter a calha do imóvel, quando houver, sempre limpa no decorrer da locação, comprometendo-se a reparar eventuais danos ao imóvel decorrentes da falta de manutenção.

i) No imóvel é proibida a realização de eventos ou qualquer tipo de atividade com aglomeração de pessoas ou que extrapolem a sua capacidade ou que não sejam permitidos por lei, sendo direito do LOCADOR(a) rescindir este contrato em caráter imediato se tal cláusula não for cumprida.

CLÁUSULA 12ª: DAS BENFEITORIAS E OBRAS: O LOCATÁRIO(a) não poderá efetuar quaisquer alterações na estrutura física do imóvel locado, bem como nas instalações elétricas e hidráulicas, ou nele acrescentar benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que haja consentimento prévio, por escrito, do LOCADOR(a).

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO(a) não terá direito a indenização, retenção ou compensação caso efetue qualquer alteração ou benfeitoria no imóvel sem o consentimento expresso do LOCADOR.

Parágrafo Segundo: Nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, o ressarcimento de quaisquer benfeitorias (sejam úteis, necessárias ou voluptuárias) ou qualquer dos atos descritos no caput acima, será previamente negociado entre o LOCADOR(a) e o LOCATÁRIO(a), por escrito, em um documento apartado.

Parágrafo Terceiro: Salvo negociação em contrário, as benfeitorias e ou acessões, uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel locado, podendo, entretanto, o LOCADOR(a) exigir ao término da locação que as benfeitorias e acessões sejam retiradas às expensas do LOCATÁRIO(a), que continuará responsável pelo pagamento dos alugueis e encargos devidos até a restituição do imóvel como lhe foi entregue.

CAF

PLPL

PGMF

USOA



Parágrafo Quarto: É obrigação do LOCATÁRIO(a) providenciar todas as licenças, alvarás (inclusive dos bombeiros, prefeitura, órgãos ambientais) e outros similares que sejam necessários e obrigatórios para que possa se estabelecer e exercer suas atividades no imóvel do LOCADOR(a); sendo direito deste rescindir este contrato em caráter imediato se o LOCATÁRIO(a) não apresentar alvarás ou descumprir normas de segurança previstas em lei.

Parágrafo Quinto: Caso seja edificada no imóvel algum tipo de construção (metálica, madeira, alvenaria ou outro), pelo LOCATÁRIO(a), este se obriga a regularizar a construção perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos, sob pena de caracterizar infração contratual com rescisão do contrato de locação e Ação de Despejo.

Parágrafo Sexto: Na hipótese de cobrança de multa pela ausência de regularização da construção perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos, a responsabilidade pelo pagamento da mesma perante o órgão competente será totalmente do LOCATÁRIO(a) e dos FIADORES, mesmo que o contrato de locação já esteja rescindido por ocasião da cobrança da multa, pelo órgão responsável.

CLÁUSULA 13ª: DA VENDA DO IMÓVEL: O LOCADOR(a) e sua procuradora ficam desde já autorizados a examinar e vistoriar o imóvel locado, nos dias úteis, entre 09h00min e 18h00min, devendo ser pré-agendado o horário para visita, seja para verificação do estado de conservação ou para levantamento de dados para venda do imóvel.

Parágrafo Primeiro: No caso do imóvel ser colocado à venda, fica desde já estabelecido que o LOCATÁRIO(a), na hipótese de não pretender adquiri-lo, deverá permitir que os eventuais interessados o examinem.

Parágrafo Segundo: Caso a venda do imóvel em questão seja efetuada ao LOCATÁRIO(a) ou caso esse tenha interesse em adquirir o imóvel, a compra e venda deverá ser feita por intermédio da Pedro Granado Imóveis Ltda., sob pena de, caso o inquilino faça negócio intermediado por terceiros, ser devido da mesma forma para a Pedro Granado Imóveis Ltda a porcentagem de 6% (seis por cento) a título de corretagem sobre o preço da venda do imóvel.

CLÁUSULA 14ª: DA RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR INICIATIVA DO LOCATARIO: O LOCATÁRIO(a) assume o formal compromisso de, 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, comunicar a administradora do imóvel por intermédio do portal do cliente na pagina eletrônica www.pedrogranado.com.br a respeito da desocupação, mencionando o motivo para tanto.

Parágrafo Primeiro: Ao final do aviso de desocupação, com até 10 (dez) dias de antecedência, deverá o LOCATÁRIO(a) entrar em contato com a administradora do imóvel para agendar a vistoria final, devendo o local estar totalmente desocupado, limpo e em conformidade com a vistoria inicial, a fim de ser constatado o estado de conservação do imóvel.

Parágrafo Segundo: Não sendo respeitado os prazos acima estipulados, incorrerá o LOCATÁRIO(a) ao pagamento da multa prevista na cláusula décima sexta sem prejuízo da obrigação de reembolsar o LOCADOR(a) das despesas com a realização dos reparos necessários.

Parágrafo Terceiro: O aluguel correspondente aos 30 (trinta) dias do aviso de desocupação será

CAF

PLPL

PGMF

USOA



PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

devido em sua integralidade, mesmo que o LOCATÁRIO(a) venha a finalizar a rescisão antes desse período.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da entrega do imóvel, este deverá estar nas mesmas condições da vistoria inicial, de forma que, na hipótese de haver necessidade de serem efetuados consertos, reparações, pintura, limpeza, entre outros, o LOCATÁRIO(a) ficará obrigado, também, ao pagamento do aluguel e encargos previstos de sua responsabilidade, até que regularize o imóvel, de acordo com a vistoria inicial, ficando o LOCADOR(a) desde já autorizado a efetuar a execução dos serviços necessários, na recusa ou demora pelo LOCATÁRIO(a).

CLÁUSULA 15ª: RESCISÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO: O presente contrato será rescindido ainda em caso de desapropriação, incêndio ou acidentes que sujeite o imóvel locado a obras de reconstrução total ou que impeça o seu uso por mais de 30 (trinta) dias, ou ainda, em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declarada judicialmente, inaptidão, morte dos fiadores, mudança de domicílio ou de exoneração dos fiadores, sem que seja o mesmo substituído por outro idôneo e aceito pelo LOCADOR(a), dentro do prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro: Fica desde já estabelecido que a inércia do LOCATÁRIO(a) em providenciar novo fiador, nas hipóteses supra referidas, além de implicar em rescisão contratual, por infração grave, será motivo de Ação de Despejo, inclusive com pedido de liminar, por parte do LOCADOR(a).

Parágrafo Segundo: Na hipótese de haver a desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR(a) inteiramente desobrigado a quaisquer responsabilidades perante o LOCATÁRIO(a), ao qual caberá tão somente o direito de pleitear eventual indenização do Poder Público expropriante.

CLÁUSULA 16ª: DA ENTREGA DAS CHAVES: Obriga-se o LOCATÁRIO(a), no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir ao LOCADOR(a) o comprovante de quitação de energia elétrica, água, condomínio e outros de sua responsabilidade, no caso de assim não proceder e desocupar o imóvel locado sem liquidar tal débito ficará também responsável pelo pagamento da multa estabelecida na cláusula décima sexta.

Parágrafo Primeiro: Fica desde já pactuado que o comprovante de recebimento das chaves não dá quitação os débitos existentes.

Parágrafo Segundo: Para entregar as chaves e rescindir o contrato, o LOCATÁRIO(a) deverá apresentar os 03 (três) últimos comprovantes de pagamento da fatura da COPEL e SANEPAR, bem como exibir o protocolo de desligamento quitado da COPEL e acompanhar o corte efetivo junto ao órgão competente, além de ter que apresentar o corte temporário e a Certidão Negativa de Débitos da SANEPAR, bem como taxa de suspensão da água (Sanepar) e luz (Copel) quitada.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO, para finalizar a rescisão, também deverá apresentar o último recibo do condomínio pago, além da declaração de quitação fornecida pelo síndico ou pela administradora de condomínios.

Parágrafo Quarto: Na ocasião da rescisão do presente contrato de locação, o LOCATÁRIO(a) deverá informar novo endereço para contato, sob pena de vir a sofrer a cobranças extrajudiciais, bem como

CAF

PLPL

PGMF

USOA

judiciais, cabendo à parte demandada arcar com as despesas judiciais e honorários advocatícios.

Parágrafo Quinto: Permanecerá vigente a locação, inclusive correndo a cobrança de aluguéis, enquanto todos os requisitos exigidos para a rescisão contratual não sejam supridos.

CLÁUSULA 17ª: DA MULTA CONTRATUAL: No caso de infração de qualquer uma das disposições elencadas no presente contrato, bem como as legais relativas a lei de locações, será o infrator sujeito ao pagamento da multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor anual da locação, dando ensejo, também, a rescisão contratual, independentemente de previa notificação pela outra parte.

Parágrafo Primeiro: No caso específico de rescisão antecipada do contrato de locação por parte do(a) LOCATÁRIO(a), também será cobrada do inquilino e fiadores multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor anual da locação, porém, devendo ser esta multa cobrada de maneira proporcional ao período total que resta para o término do prazo da locação.

Parágrafo Segundo: Nos casos de infrações contratuais, será de responsabilidade do LOCATÁRIO(a) as despesas judiciais e extrajudiciais que se fizeram necessárias, sendo-lhe cobrado, inclusive, honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor total dívida.

Parágrafo Terceiro: No caso da locação ser destinada a pessoa jurídica, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição da quantidade de sócios, deverão ser notificadas ao locador, por escrito, sob pena de tipificar infração contratual, e na hipótese em que representam 50% (cinquenta por cento) do capital societário, facultado ao LOCADOR(A) pedir a rescisão antecipada do contrato, sem nenhum ônus ao locador.

Parágrafo Quarto: Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, o LOCATÁRIO(a) e os FIADORES ficarão constituídos em mora, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, na hipótese do inadimplemento das obrigações emanadas da locação, respondendo pelos danos daí decorrentes.

CLÁUSULA 18ª: DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL: Ao término do prazo acima estipulado para a vigência do contrato de locação, o presente contrato, no mínimo 60 (sessenta) dias antes do seu encerramento, deverá ser renovado, por intermédio de aditivo contratual pelo prazo, preço e condições que as partes na ocasião ajustarem.

Parágrafo Primeiro: No ato da renovação deverá ser o aluguel revisado de acordo com o valor de mercado.

Parágrafo Segundo: No ato da renovação contratual, informa o LOCADOR(a) que os dados cadastrais dos fiadores serão novamente analisados, de modo que, havendo alteração na condição financeira dos mesmos, nova garantia deverá ser pactuada.

CLÁUSULA 19ª: DA ASSINATURA DIGITAL: O presente contrato será assinado digitalmente pelas partes, por intermédio do programa DocuSign, razão pela qual, neste ato, o(a) LOCADOR(a), LOCATÁRIO(a) e FIADORES(a) declaram total ciência de tal ato e concedem plena validade a esta modalidade de assinatura, inclusive perante terceiros.





PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

Parágrafo Único: Os custos para o cadastro e lavratura da assinatura digital do(a) LOCATÁRIO(a) será por ele custeado, ficando o(a) LOCADOR(a) autorizado a lançar no primeiro boleto de aluguel as despesas para tanto.

CLÁUSULA 20ª: DO FORO DE ELEIÇÃO: As partes elegem o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá - Estado do Paraná, para solução de qualquer questão originada no presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por privilegiado que seja.

E por estarem de perfeito acordo, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Maringá-PR, 10 de Outubro de 2022.

PEDRO GRANADO MARTINES FILHO

Valdir de Oliveira Antonio

Locador(a): Estancia Valverde Hoteis e Lazer Ltda
CNPJ: 76.693.019/0001-22

Locatário: Ordem dos Advogados do Brasil Seção do
Paraná
CNPJ: 77.538.510/0001-41

Testemunhas

Camila Aparecida Franzoi

Camila Aparecida Franzoi
CPF: 084.435.859-27

Patricia Li Puma Lemgruber

Patricia Li Puma Lemgruber
CPF: 005.347.209-86

CAF

PLPL

PGMF

USOA

DNA



MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Conferir o Laudo de Vistoria Inicial, contestar até o 10º dia corridos após a ocupação, caso ocorra períodos de chuvas qualquer problema deverá ser informada no 1º (primeiro) evento.

A constatação deverá ser feita no portal do **cliente na opção "Manutenção- Contestação de Vistoria"**.

CONTESTAÇÃO - Caso identifique divergências entre este relatório e o estado atual do imóvel, você poderá abrir contestação

mediante os seguintes pré-requisitos:

- 1) **Verifique o prazo de contestação de vistoria.** Serão aceitas contestações apenas dentro do prazo previsto;
- 2) Verifique no **registro textual e fotográfico** deste relatório se as divergências já estão identificadas;
- 3) Caso não estejam, formalize sua contestação portal do cliente (APP), apresentando a descrição dos problemas e as fotos para comprovar cada divergência.

Relacione cada item com seu respectivo número de identificação, conforme este relatório.

Caso não haja manifestação pelo locatário ou proprietário fica caracterizado que está tudo em ordem, não havendo a possibilidade de contestação na hora da rescisão do contrato.

Para melhor entendimento do critério descritivo deste termo, informamos que lado direito, esquerdo, frente e trás, aqui eventualmente citados, são tomados por base à porta de acesso ao ambiente reportado.

Este relatório retrata fidedignamente o estado do imóvel no momento da vistoria.

Caso algo não esteja relatado na forma de texto, mas estejam visíveis nas fotos que acompanham esta vistoria, as mesmas poderão e será utilizadas para efeitos de comprovação das características e estado de conservação. Caso não tenha recebido as fotos, solicite-as.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO Critérios de avaliação do estado de conservação (aspecto visual):

Estado NOVO: Primeiro uso. Se a pintura for nova (recente e primeiro uso) e tiver cobertura completa de toda a superfície (sem retoques), o estado do item será classificado como NOVO. Caso contrário, considera-se o que está descrito abaixo:

Estado BOM: sem sinais de desgastes ou com pequenas irregularidades que não compromete o uso ou a integridade. Pequenos sinais de uso (pequenas marcas superficiais) ou da ação do tempo (pintura não recente).

Estado REGULAR ou VELHO: Com avarias. Algumas manchas, riscos, lascas ou perfurações (pregos, parafusos, etc.), desgastes (desbotamento leve, marcas de limpeza, etc.), pequenas falhas na aplicação da tinta ou marcas superficiais de umidade (presença de mofo, sem danos permanentes),

Estado RUIM: com danos graves / relevantes. Descascamentos, desbotamento moderado, falhas relevantes no revestimento da tinta, número e/ou tamanho significativo de riscos, manchas, trincas, lascas ou perfurações, deterioração do revestimento (reboco, massa corrida, azulejos, textura, etc.), infiltração acentuada (bolhas, descolamentos, madeira

PGMF

USOA

DNA

estufada, etc.), presença de cupim, grandes fissuras ou demais avarias.

Este relatório de vistoria tem por objetivo retratar o estado de conservação e funcionamento do imóvel na data de sua realização, em atendimento ao disposto no art. 22, inciso V e art. 23, inciso III, ambos da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

A presente vistoria foi realizada por observação estética da construção e acabamentos, não se atendo a aspectos estruturais de solidez, fundações e vícios ocultos.

O (a) locatário (a) declara estar ciente de que deverá deixar o imóvel nas mesmas condições em que o encontrou, conforme descrição abaixo.

01 - Vistoria de Entrada

Data do Laudo	05/10/2022 16:37
Data Agendamento	05/10/2022 09:00
Número Contrato	7879-0-6
Imóvel	125167 - Avenida Quinze de Novembro, 678, sala 2 Esquerda, Zona 01, 87.013-230, Maringa, PR
Área Vistoriada	468,60 m ²
Mobiliado	Não
Tipo do Imóvel	Comercial Sala
Vistoriador	Thamires Prado
Locador	Estancia Valverde Hoteis e Lazer Ltda
Locatário	Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Paraná - (OAB)



Fotos

Total de Fotos 272

As fotos e o auto estão disponíveis eletronicamente através do link abaixo:

<http://hawk.ksivistorias.com.br/vistoria/fotos/MUXCNI9ZU2FvWWwxd3dpVElpcUNVUT09>

Ambientes

1. Fachada

- 1.1 - Paredes:. Parte com revestimento em pastilhas de cerâmico desgaste comum de ação do tempo.
 - placa de identificação em alumínio.
- 1.2 - Teto:. Acm com desgaste.
 - 1 spot de led .
- 1.3 - Piso:. Cerâmica bordado de concreto com desgaste, porém completas.
- 1.4 - Rodapé:. Granito com marcas de uso, desgaste.

2. Sala

PGMF

USOA

DNA



2.1 - Paredes: - 8 janelas basculante, estrutura de alumínio com vidros, sem testes sem acesso, possuem puxadores alavanca.

- pinturas novas no tom branco gelo.
- espelho de luz completos compostos por: interruptores tomadas e adjacentes todos em ordem.
- saída de ar condicionado sem vedação.
- placas de sinalização indicando saída.
- uma luminária de led sem teste.
- dois abrigos anti incêndio.
- porta de blindex com partes fixas e 3 de abrir com giro embutido, puxadores haste de alumínio, Ambas Portas de acesso principal com dois fechos de metal com chaves funcionando, com vidros sem danos porém com manchas.

2.2 - Teto: Pinturas novas no tom branco neve.

- 23 luminárias calhas embutidas, com grade de proteção, todas com 4 tubular funcionando.

2.3 - Piso: Porcelanato possui peças com manchas e pequenos lascados.

2.4 - Rodapé: Mesmo material do piso , completos.

3. Banheiro social I frente

3.1 - Paredes. - porcelanato ate o teto peças completas espelhos de luz completos.

- uma porta de madeira lisa, possui marcas na base, pintura regular no tom branco com marcas de sujeira, batente guarnições o mesmo material condições da porta, fechadura de metal embutida com chave funcionando , soleira de granito, possui placa de identificação de banheiro acessibilidade fixado em alumínio.
- pia de granito aérea encontra-se suja, cuba interna de cerâmico, com sifão de plástico funcionando.
- uma torneira bica fixa de metal com jogo porém funcionando.
- um registro de metal.
- 1 vaso sanitário de cerâmica com caixa descarga acoplada possui assento e tampa funcionando.

- 2 barras de apoio de alumínio fixadas na parede.

- suporte de plástico fixado na parede.

3.2 - Teto. Pinturas novas no tom branco neve

- exaustor de teto funcionando.

- spot de led funcionando.

3.3 - Piso: Porcelanato possui peças com manchas.

- um ralo de alumínio.

4. Cozinha

4.1 - Paredes. - porcelanato ate o teto peças completas espelhos de luz completos.

- uma porta de madeira lisa, possui marcas na base, pintura regular no tom branco com marcas de sujeira, batente guarnições o mesmo material condições da porta, fechadura de metal embutida com chave funcionando , soleira de granito.
- pia de granito aérea encontra-se suja, cuba interna de inox, com sifão de plástico funcionando.
- uma torneira bica móvel de metal com jogo porém funcionando.
- um registro de metal.
- duas janelas basculantes sedutora de alumínio com vidros congelados sem danos, puxador alavanca de alumínio.

4.2 - Teto. Pinturas novas no tom branco neve

- spot de led funcionando.

PGMF

USOA

DNA



4.3 - Piso:. Porcelanato possui peças com manchas.

- um ralo de alumínio.

- um extintor.

5. Banho social fundos

5.1 - Paredes. - porcelanato ate o teto peças completas espelhos de luz completos.

- uma porta de madeira lisa, possui marcas na base, pintura regular no tom branco com marcas de sujeira, batente guarnições o mesmo material condições da porta, fechadura de metal embutida com chave funcionando , soleira de granito, possui placa de identificação de banheiro acessibilidade fixado em alumínio.

- pia de granito aérea encontra-se suja, cuba interna de cerâmico, com sifão de plástico funcionando.

- uma torneira bica fixa de metal com jogo porém funcionando.

- um registro de metal.

- 1 vaso sanitário de cerâmica com caixa descarga acoplada possui assento e tampa funcionando.

- 2 barras de apoio de alumínio fixadas na parede.

- 3 suporte de plástico fixado na parede.(Porta papel toalha etc).

- uma janela basculante estrutura de alumínio com vidro com telhado sem danos puxador alavanca.

5.2 - Teto. Pinturas novas no tom branco neve

- spot de led funcionando.

5.3 - Piso:. Porcelanato possui peças com manchas.

- um ralo de alumínio.



Chaves

1 Chaves

Quantidade: 1



Medidores

Não existe considerações.



Considerações Finais

Sem acesso a medidores

Fica o Locatário responsável por testar todas as tomadas do imóvel antes de ligar qualquer aparelho elétrico, eximindo-se assim o Locador e a Administradora de qualquer responsabilidade por danos causados, pelo uso indevido da eletricidade.

Fica o Locatário responsável se assim preferir a trocar os segredos das fechaduras principais para maior segurança, eximindo-se assim o Locador e a Administradora de qualquer responsabilidade.

PGMF

USOA

DNA



Maringá/PR, 10 de Outubro de 2022

Thamires Prado
CPF: 073.051.299-18
Vistoriadora

PEDRO GRANADO MARTINES FILHO

Valdir de Oliveira Antonio

Estancia Valverde Hotéis e Lazer Ltda
Locador

Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Paraná
- (OAB)
Locatário

PGMF

USOA



PEDRO GRANADO
IMÓVEIS

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES POR TERCEIRO

OUTORGANTE: nome completo: Ordem dos Advogados do Brasil Seção do Paraná - (OAB),
nacionalidade: _____, Estado Civil: _____, profissão: _____,
portador (a) do RG sob o nº: _____, devidamente inscrito (a) no CPF/MF sob
o nº: _____, residente e domiciliado (a) na R. Coronel B. Moura, nº: 253,
bairro: Anhu, de CEP nº: 80.540-340, na cidade de Curitiba,
Estado Paraná.

OUTORGADO: nome completo: Eder Fabrilo Rosa,
nacionalidade: Brasileiro, Estado Civil: _____, profissão: Advogado,
portador (a) do RG sob o nº: _____, devidamente inscrito (a) no CPF/MF sob
o nº: 018.172.409-00 residente e domiciliado (a) na Joaquim D. Moleirinho, nº: 2342,
bairro: Monções, de CEP nº: 87060-350, na cidade de Maringá,
Estado Paraná.

PODERES: constituo e nomeio outorgado como procurador para representá-lo(a)
junto à PEDRO GRANADO IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado,
inscrita no CNPJ sob o n.º 03.317.766/0001-92, com sede na Av. Paraná, nº 470,
térreo, CEP 87.013-070, em Maringá – PR, somente em relação a retirada de
chaves do imóvel locado, contrato: 7879, na Av Quinze de Novembro nº: 678,
bairro: Zona 01, de CEP nº: 87013230, na cidade de Maringá,
Estado Parana.

Maringá/PR, ____ de _____ de 2022.

Ass. Outorgante.

- Apresentação desta documentação deve conter assinatura por verdadeiro (reconhecimento de firma) em Cartório de Registro Civil e ou Tabelionato de Notas.

LOJA CENTRO
44 3222 8866
Av. Paraná, 470 - Centro
87013-070 - Maringá/PR

LOJA CONCEITO
44 3028 8866
Av. Prudente de Moraes, 301
Zona 07 - 87020-010 - Maringá/PR

pedrogranado.com.br
f pedrogranadoimoveis
i pedrogranadoimoveis