

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: VANDA IVONETE SCHMIDT PRETTO, brasileira, viúva, Contadora, nascida aos 16/08/1962, portadora do RG nº 711.137 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 469.289.879-87, residente e domiciliado na Rua Cristalino Silveira Machado, nº 156, apto, centro, na cidade de Barracão - Paraná doravante denominado LOCADORA.

LOCATÁRIA: OAB - ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, autarquia sui generis, inscrita no CNPJ sob nº 77.538.510/0001-41, com sede e foro na Rua Brasilino Moura nº 253, AHÚ, Curitiba-Pr, neste ato representada por seu Presidente, **LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA**, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua Brasilino Moura nº 253, AHÚ, Curitiba-Pr, doravante denominada LOCATÁRIA.

CONTRATO

CLAUSULA PRIMEIRA: A LOCADORA dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel urbano não residencial representado pelas:

SALA COMERCIAL Nº 02, sem mobília com dois banheiros, localizada no pavimento térreo, do Edifício situado na Rua Cristalino Silveira Machado nº 156, centro, na cidade de Barracão/PR e,

SALA COMERCIAL 01, sem mobília, com um banheiro, localizada no pavimento térreo, do Edifício situado na Rua Cristalino Silveira Machado nº 156, centro, na cidade de Barracão/PR.

PARÁGRAFO ÚNICO: As Salas Comerciais objeto desta locação inclui três banheiros mobiliados, sendo que as salas não se encontram mobiliadas, ficando a cargo exclusivo da LOCATÁRIA os custos com mobília, acessórios e equipamentos necessários (ar condicionado, aquecedor, etc.) bem como reformas e adaptações.

CLAUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de 2 (dois) anos, iniciando no dia 02/01/2025.

CLAUSULA TERCEIRA: havendo interesse em desocupação do imóvel, por qualquer das partes, aquele que der causa à rescisão contratual deverá comunicar previamente, com antecedência de 30 (trinta) dias, a parte contrária.

PARÁGRAFO ÚNICO: a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas neste contrato.

CLAUSULA QUARTA: A LOCATÁRIA não poderá, sem consentimento escrito da LOCADORA, sob pena de despejo, ceder este contrato, assim como não poderá emprestar, locar, sublocar ou ceder, no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente locação, o qual é destinado exclusivamente atividade empresarial exercida pela LOCATÁRIA. Não é permitida também a negociação de ponto por parte da Locatária.

CLAUSULA QUINTA: A LOCATÁRIA declara estar ciente e obriga-se a obedecer a normas (medidas e descrições) estipuladas pelo LOCADOR no que se refere ao espaço publicitário externo das salas comerciais, sob pena de infração contratual, devendo ainda a LOCATÁRIA cumprir os termos da respectiva convenção e regimento interno (se houver), sendo vedado colocar placas de publicidade em locais não permitidos.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA, no que tange a utilização do espaço publicitário externo, deverá entregar o imóvel, ao final da locação, livre de placas, letreiros e ou qualquer outro tipo de identificação ou propaganda.

CLAUSULA SEXTA: em qualquer hipótese será expressamente proibida a permanência de pássaros e animais domésticos no imóvel.

PAGAMENTO

CLAUSULA SÉTIMA: Pela locação do imóvel descrito na clausula primeira, a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA o valor inicial e mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que deverá ser pago impreterivelmente até o quinto dia de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento dos alugueis será realizado diretamente a LOCADORA ou através de depósito bancário para conta corrente de titularidade da LOCADORA, na agencia nº 1055-

3, conta nº 2.457-0, do Banco do Brasil S/A, em Dionísio Cerqueira/SC.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de pagamento direto a LOCADORA, esta obrigará-se a apresentar recibo de quitação a LOCATÁRIA.

CLAUSULA OITAVA: O presente aluguel será reajustado a cada 12 (doze), meses pela variação do IGPM ou Índice que venha a substituí-lo. Na hipótese de vir ser autorizado por lei período de reajuste inferior ao pactuado, o mesmo passará a ser feito no menor prazo permitido.

CLAUSULA NONA: Além do pagamento do aluguel mensal, a LOCATÁRIA obriga-se a pagar pontualmente as contas de energia elétrica, água, taxas e imposto municipais, inclusive IPTU, conforme preceituam os artigos 22 e 23 do diploma locatício, apresentado as comprovantes por ocasião do pagamento do aluguel, podendo aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo de aluguel, caso não sejam adimplidos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica a LOCATÁRIA obrigada a transferir ou pedir ligação de energia elétrica e/ou água, relativas ao imóvel ora locado, em sua titularidade, junto as concessionárias, arcando com as eventuais despesas de transferência, sob pena de não o fazendo, ser considerada infração contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não pagamento de fatura de água/esgoto e/ou energia elétrica, emitida durante a vigência deste instrumento, ensejara rescisão do contrato, sem prejuízo das Clausulas penais e cobrança dos valores devidos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A LOCATÁRIA não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação de não atendimento a suas eventuais exigências.

CLAUSULA DÉCIMA : O não pagamento no dia e nas condições estipuladas neste contrato sujeitara o LOCATÁRIA a uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de correção monetária e juros de 1% ao mês, independente da LOCADORA pedir a rescisão do contrato.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR ou seu bastante procurador fora dos prazos e condições contratuais, bem como, qualquer outra tolerância em relação a outra disposição, será havido como tolerância e não induzira em alteração do contrato, não poderá dar direito a invocado do artigo 837 do Código Civil.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado autorizara o LOCADOR a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso da LOCATÁRIA, inclusive da notificação da clausula terceira.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, a LOCATÁRIA, ao purgar a mora, ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 10% (dez por cento), sobre tudo o que for devido no art. 62 b da Lei nº 8.245/91.

CONSERVAÇÃO E VISTORIA

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O imóvel objeto do presente contrato foi vistoriado pela LOCATÁRIA estando está ciente do seu estado e conservação, higiene, limpeza e acessórios existentes, declarando que o imóvel está em condições de servir ao fim ao qual se destina.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: A LOCATÁRIA se obrigará a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, custeando, por sua exclusiva responsabilidade, os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a estragar, na forma do art. 23, V, da Lei nº 8.245/91, mantendo as calçadas de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando sempre limpos jardins, quintais, cercas, bem como, tratar da manutenção das cercas, muros, portões e tudo que se relacionar com o imóvel locado.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: Durante a locação, a LOCADORA não fará no imóvel objeto da locação, qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando, a cargo da LOCATÁRIA todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar, bem como o reparo de estragos a que houver dado causa.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: A LOCATÁRIA não poderá fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito da LOCADORA, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e não

poderá alegar retenção por benfeitoria que por ventura venha a fazer, nem pedir indenizações pelas mesmas as quais ficarão pertencendo a LOCADORA, podendo este mandar tira-las por conta da LOCATÁRIA se assim convier.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A LOCADORA fica reservado o direito de vistoriar o prédio, quando julgar conveniente, bastando avisar a LOCATÁRIA com a devida antecedência.

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA: No prazo de 30 (trinta) dias após assinatura do presente, deve a LOCATÁRIA contratar seguro contra incêndio, sendo o respectivo prêmio entregue a LOCADORA caso haja prejuízos no imóvel locado. Na falta deste, fica responsável a LOCATÁRIA por qualquer eventual prejuízo que tenha dado causa ou se não provado caso fortuito, força maior ou propagação do fogo originado em outro imóvel, ensejando ainda, a rescisão do presente por descumprimento de clausula contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCADORA não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que a LOCATÁRIA venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações, roubo, furto e outras formas de prejuízos a que a LOCATÁRIA possa estar sujeita, devendo, caso queira, cobrir-se contra esses riscos, custeando as despesas deste.

CLAUSULA NONA: A LOCATÁRIA obriga-se a não manter explosivos ou inflamáveis em depósito no prédio locado.

DOS TERCEIROS

CLAUSULA VIGÉSIMA A LOCATÁRIA obriga-se a levar ao conhecimento da LOCADORA (artigo 23, IV da Lei 8.245/91), sob pena de responder pelos danos, no forma dos artigos 395 e 399 do Código Civil, qualquer tentativa de turbação de terceiro, bem como a construção por qualquer dos proprietários dos imóveis confinantes, de cerca ou muro divisório, a fim de que este possa acompanhar a execução da obra.

ENCERRAMENTO DO CONTRATO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: A LOCADORA poderá dar como rescindido o contrato de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra judicial, sem que assista à LOCATÁRIA, o direito de qualquer indenização ou reclamação, desde que ocorram quaisquer das seguintes condições:

I - A falta de cumprimento de qualquer dos Clausulas deste contrato;

II - O uso do prédio para fim diverso do locado;

III - Negativa de pagamento das contas de água e luz;

IV - A ocorrência de incêndio que torne inaproveitável o prédio;

V - Se ocorrer declaração de utilidade pública do prédio;

VI - Demais hipóteses previstas em Lei.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Além das penalidades já previstas neste contrato, a LOCATÁRIA pagará em caso de infração contratual ou ajuizamento de ação de despejo, a multa de 20% (vinte por cento) do valor da anuidade.

CLAUSULA VIGÉSIMA TRCEITA: No ato de entrega das chaves a LOCATÁRIA liquidará as alugueis e encargos locatícios até aquela data e apresentará devidamente quitadas, as faturas de contas finais de água, energia elétrica e depositará mediante recibo, a importância correspondente ao consumo dos dias que excederem a última fatura, calculada com base nos meses anteriores.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Na entrega efetiva das chaves do imóvel, a LOCATÁRIA deve restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu conforme declarado ter recebido neste ato, ou seja, em perfeitas condições de uso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Estas condições serão apuradas em vistoria efetuada pela LOCADORA e LOCATÁRIA. Se, entretanto, estes não comparecerem, o locador far-se-á acompanhar de duas testemunhas que atestarão em lugar dos ausentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não sendo o imóvel reposto nas condições apontadas pela vistoria de entrada, persistirá a responsabilidade por alugueis e encargos, ate a ocasião em que a entrega das

chaves se tornará definitivamente realizada.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Caso o imóvel, por ocasião da entrega, não se encontre nas condições da vistoria de entrada, salvo as deteriorações pelo uso regular, a LOCATÁRIA terá que promover a sua imediata reparação, respondendo pelos valores dos consertos e alugueis ate a definitiva entrega das chaves.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Não cumprida a obrigação de reparar, serão os serviços feitos pelo LOCADOR, cobrando-se o valor despendido pelo meio adequado. Para fixação do valor dos reparos e extensão dos estragos, bastarão dois orçamentos de dois profissionais idôneos.

OUTRAS DISPOSIÇÕES

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato ate o seu termino.

CLAUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Fica certo e ajustado a renúncia de todo e qualquer direito a ponto comercial e/ou fundo de comercio por parte da LOCATÁRIA.

CLAUSULA VIGÉSIMA NONA: Se no curso da locação ocorrer a desapropriação do imóvel, se rescindir a locação sem que tenha a LOCADORA necessidade de prestar qualquer indenização, ressalvando-se à LOCATÁRIA o direito de pleitear do poder expropriante a que achar devido.

CLAUSULA TRIGÉSIMA: Por ser nova a pintura do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, a LOCATÁRIA se obriga devolvê-lo internamente pintado, incluindo paredes, tetos, aberturas e rodapés, nas cores em que o recebeu, esteja ou não danificada a pintura.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA: Ficará sobre exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade empresarial a ser realizada, tais como, viabilidades, alvarás de funcionamento, licença e autorização perante o órgão publico competente, bem como o pagamento de todos as emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: Os contratantes elegem o foro da Comarca de Barracão - PR, para dirimir quaisquer dúvidas advindas do presente contrato.

E, por assim estarem certos e ajustados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, igualmente assinadas pelas testemunhas.

Barracão - PR, 02 de janeiro de 2025.

VANDA IVONETE SCHMIDT PRETTO
CPF: **469.289.879-87**
LOCADORA

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
SEÇÃO DO PARANÁ
CNPJ: 77.538.510/0001-41
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

NOME: _____

CPF: _____

CPF: _____