

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

Os signatários deste instrumento, de um lado o LOCADOR e, de outro lado, o LOCATÁRIO, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**01 - LOCADOR:** João Honorato Moro, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Rua José Nicolau Abagge nº 903, centro, Guaratuba - Pr.

**02 - LOCATÁRIO:** Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Paraná, rua Brasilino Moura, 253 - Ahú, Curitiba, Paraná, neste ato representada pelo seu Presidente, advogado José Lucio Glomb.

**03 - IMÓVEL:** Loja nº 06 (seis) e 07 (sete) localizada no Centro Comercial Moro, situado na Rua José Nicolau Abagge, nº 905 esquina com a Rua Antônio Alves Correia, na cidade de Guaratuba/PR.

**04 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO:** Não Residencial;  
Especificamente: Escritório

**05 - PRAZO DE LOCAÇÃO:** 12 (doze) meses;  
Início: 01 de abril de 2011.  
Término: 01 de abril de 2012.

**06 - VALOR DO ALUGUEL:**  
O valor a ser pago do aluguel será de R\$ 600,00 (Seiscentos reais). Ocorrerá o **Desconto de Pontualidade** no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) caso o locatário pague o aluguel até o dia 10 de cada mês.

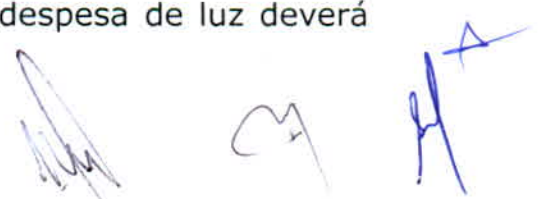
**07 - VENCIMENTO DO LOCATÍCIO:** Toda segunda sexta-feira de cada mês.

**08 - REAJUSTE:** anual.

**09- ÍNDICE DE REAJUSTE:** O reajuste será de acordo com o índice IGP-M (FGV)

**10 - ADMINISTRADORA:** Moro Escritório de Advocacia situado no mesmo conjunto comercial localizado na Rua José Nicolau Abagge, nº 905, sala 1B, esquina com a Rua Antonio Alves Correia, Guaratuba/Pr ou direto na conta corrente 1054-5, agência 2100-8 do Banco do Brasil S/A.

**11. DESPESAS DE LUZ, ÁGUA E IPTU:** A despesa de luz deverá



ser de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, o qual deverá registrar a fatura em seu nome. As despesas com água e IPTU serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

\*Relógio da Copel (sala nº07).

### **CLÁUSULA PRIMEIRA: NATUREZA DA LOCAÇÃO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

O(s) locatário (s) destinam o imóvel locado para a finalidade constante do campo 04, sendo-lhe(s) vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO DA LOCAÇÃO.**

O prazo da locação é o constante do campo 05, limite de tempo em que o imóvel objeto da presente relação locatícia deverá ser restituído, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO LOCATIVO**

3.1 - O aluguel mensal será o estipulado no campo 06, que deverá ser pago pontualmente até a data prevista no campo 07, no horário comercial bancário.

3.2 - O aluguel mensal deverá ser pago na sede da administradora, devidamente indicado no campo 10, ou em local por ela indicado.

3.3 - O não pagamento do aluguel até a data fixada no campo 07 implica a perda do desconto de pontualidade convencionado no campo 06, acrescido de juros moratórios na base 1% (um por cento) ao mês, calculado sobre os locatícios e encargos em atraso.

3.4 - O atraso superior a 30 (trinta) dias, implica correção monetária dos locatícios e encargos, acrescidos de 2% (dois por cento) de débito corrigido a título de cláusula penal moratória, sem prejuízo dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

3.5 - O pagamento de quaisquer dos alugueres não implica renúncia ou perda de direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, encargos ou impostos que, oportunamente, não tiverem sido lançados nos respectivos recibos de aluguel.

3.6 - Após o término dos dozes meses de locação, para sua continuidade, deverá impreterivelmente haver um novo contrato de locação, caso o locador entenda necessário, senão, na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com o índice de reajustamento que seja considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento do aluguel.

### **CLÁUSULA QUARTA: DO DESCONTO DE PONTUALIDADE:**



Sempre que o locatício for pago até a data convencionada no campo 07, dentro do horário comercial bancário, o(s) locatário(s) será(ão) premiados com o desconto constante no campo 06. O desconto sofrerá idêntica correção daquela praticada em relação ao aluguel. No caso de o dia convencionado para pagamento, recair em domingos e feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil seguinte.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DA PERIODICIDADE DO REAJUSTE DO LOCATÁRIO**

O reajuste dos alugueres será realizado de acordo com a periodicidade constante no campo 08 e majorado de conformidade com o critério adotado no campo 09.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DAS CONDIÇÕES DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O(s) locatário(s), nesta oportunidade, declara(m) que utilizará(rão) o imóvel para o fim específico declarado no campo 04, bem como já tem conhecimento dos fins e usos permitidos pela Municipalidade, correndo por sua conta e risco a mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não lhes cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, caso lhe(s) seja impedido o uso de imóvel pela Municipalidade, ou negado alvará de funcionamento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

7.1 - O(s) locatário(s), neste ato declara(m) que recebeu (eram) o imóvel no estado e condições constantes da vistoria de entrada, que acompanhou (aram) e assinou(aram) e que passa a fazer parte integrante deste contrato, comprometendo-se por ocasião da restituição, entregá-lo nas mesmas condições, promovendo os reparos que se fizerem necessários, constatados por ocasião da vistoria de entrega, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

7.2 Fica expressamente convencionado que por ocasião da entrega do imóvel, o(s) locatário(s) deverão fazê-lo nas mesmas condições, inclusive com pintura nova nas mesmas cores e qualidade das existentes no ato do recebimento do imóvel e reconstruir uma nova parede divisória entre as salas.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

8.1 - Caso, por ocasião da restituição do imóvel, se constatar a necessidade de reparos, bem como a pintura não estiver sendo realizada nas mesmas cores, qualidade e perfeita aplicação de mão de obra na pintura nova, será confeccionado laudo apontando as diferenças existentes, que será remetido ao(s) locatário(s), o(s) qual (is) deverá(ão) promover os reparos no prazo de 72 (setenta e

duas) horas, sob pena de não o fazendo, ser elaborados dois orçamentos por empresas idôneas e sacado letra de câmbio contra o(s) locatário(s) para cobrança do valor total dos reparos de acordo com o menor orçamento apresentado, juntamente com eventuais remanescentes encargos de locação.

8.2 - Para restituição do imóvel, o(s) locatário(s) se obriga(m), tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada:

- a) a solicitar(em) no mínimo trinta dias antes de desocupar(rem) o imóvel, vistoria para verificação atual do estado do imóvel;
- b) a acompanhar(em) a confecção do termo de vistoria de entrega no imóvel, a fim de se constatar a necessidade de reparos;
- c) a fazer a entrega de todas as chaves do imóvel, quer internas, quer externas;
- d) a indicar(em) seu(s) novo(s) endereço(s) ou local(is) de trabalho.

#### **CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

9.1 - Compete ao(s) locador(es) sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada:

- a) entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo(s) locatário(s);
- d) manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

10.1 - Compete ao(s) locatário(s), sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada:

- a) servir-se do imóvel locado, para uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;
- b) pagar pontualmente o aluguel na forma convencionada
- c) levar ao conhecimento do(s) locador(es) e/ou administradora do imóvel as turbações de terceiros;



- d) não ceder, transferir, emprestar, sub-locar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do(s) locador(es);
- e) manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e sua higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo por consentimento prévio e por escrito do(s) locador(es).
- f) fazer a entrega ao(s) locador(es) de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), contadas do recebimento, sob pena de responder(em) pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;
- g) respeitar e fazer respeitar as convenções e regimentos internos do condomínio que passam a integrar o presente contrato;
- h) entregar ao(s) locador(es), ou ao(s) seu(s) representante(s) os comprovantes de retenção do imposto de renda, de acordo com a legislação fiscal vigente;
- i) não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas do imóvel com prévia autorização do(s) locador(es);
- j) permitir a realização de reparos urgentes.
- k) Conservar o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, portas, vidraças, fechos, torneiras, pias, ralos, banheiros, luminárias, e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;
- l) Obriga-se o Locatário a satisfazer a todas as exigências do Poder Público, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificação ou transformação no imóvel sem autorização expressa do locador.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA COBRANÇA**

Nas cobranças judiciais ou extrajudiciais de aluguel(eis), indenizações por danos serão acrescidos, além de juros legais, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o(s) valor(es) do(s) débitos devidamente corrigido(s). Fica(m) autorizados(s) o(s) locador(es) a promover ação de despejo ou qualquer outra ação locatícia motivada pelo inadimplemento contratual do(s) locatário(s) sem

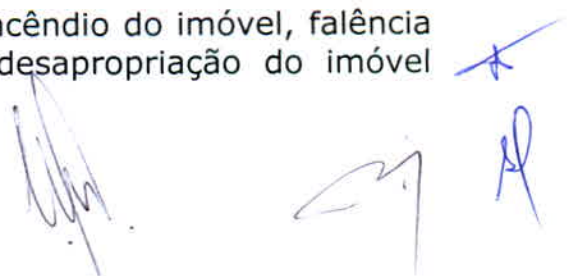
necessidade de prévia comunicação, e nem por isso fica(m) o(s) locatário(s) desobrigado(s) de indenizar o(s) locador(es) das custas judiciais, honorários advocatícios, multa contratual e de todas as demais despesas e obrigações decorrentes dos aludes procedimentos e do presente instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA INFRAÇÃO CONTRATUAL**

- 12.1 A parte que infringe o presente contrato em qualquer dos seus termos ficará sujeito ao pagamento em benefício da outra, da multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato vigente, tantas vezes quantas forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução e das demais comunicações neste instrumento, inclusive o(s) aluguel(eis) em atraso;
- 12.2. No caso de entrega antecipada das chaves do imóvel no curso da locação, a multa contratual corresponderá a soma dos alugueis vincendos, até o prazo final do contrato vigente, utilizando-se para tanto o valor do locatício à época da entrega do imóvel;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 13.1 No caso de o imóvel locado ser colocado à venda fica(m) o(s) locatário(s) obrigado(s) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contando a partir do recebimento do aviso e/ou notificação, fixar horário de visitas diariamente dentro do horário compreendido das 9:00 às 18:00hs sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adiante prevista;
- 13.2 Fica expressamente convencionado que o(s) locador(es) ou seu(s) representante(s) poderá(ão) vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, desde que previamente informado, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adiante convencionada;
- 13.3 No caso de a locação ser destinada a pessoa jurídica que não seja sociedade de capital, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição da quantidade de sócios, deverão ser notificadas ao(s) locador(es) sob pena de tipificar infração contratual na hipótese em que representam 50% (cinquenta por cento) do capital societário fica facultado ao(s) locador(es) pedir(em) a rescisão antecipada do contrato sem nenhum ônus ao(s) locador(es), caso houverem serão notificado(s) à administradora.
- 13.4 Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do(s) locatário(s) desapropriação do imóvel



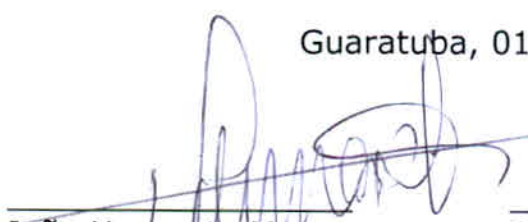
ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao locatário(s) do imóvel.


- 13.5 Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína.
- 13.6 - Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término.
- 13.7 -O locador não tem qualquer envolvimento e responsabilidade com o fim destinado a sala comercial locada, cabendo somente ao locatário a responsabilização pelos seus atos. (cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas etc.)
- 13.8 Estipula-se como Cláusula Resolutiva, o descumprimento das cláusulas referentes a mudança de finalidade na locação e a falta de pagamento dos alugueis.


#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: FORO**


Para toda e qualquer questão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Guaratuba - PR renunciando desde já a qualquer outro, por mais especial que seja. O presente contrato depois de lido, conferido e achado conforme, vai assinado por ambas as partes. E, por assim estarem justos e contratados, de pleno acordo, com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular em duas vias de igual teor e forma para que surtam os efeitos legais como de direito, juntamente com duas testemunhas.

Guaratuba, 01 de abril de 2011.

  
João Honorato Moro  
Locador

  
Ordem dos Advogados do Brasil - PR  
Locatário

  
Suelena Cristina Moro  
Testemunha

  
Ricardo Miner Navarro  
Testemunha