

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por este Contrato de Locação de Imóvel, realizado entre as partes, de um lado, **IVAN JOSÉ MARCON**, brasileiro, residente e domiciliada nesta cidade, representada por sua Administradora e Procuradora **LUANZA IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ. Sob n. **09.277.721/0001-18**, **CRECI N. 7898**, ora em diante somente denominada de **LOCADOR(A)** e de outro lado **ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DO PARANÁ**, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Brasilino Moura, 253, Ahú inscrita no CNPJ/MF sob n.º 77.538.510/0007-41, neste ato representado por seu Presidente José Lúcio Glomb. Aqui ora denominado(as) de **LOCATÁRIA(OS)**, contrata a locação da **SALA COMERCIAL TÉRREA, N.º 01**, no Edifício Nossa Senhora Aparecida II localizada na Rua Curitiba, 1340, centro - Francisco Beltrão -PR, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula 1ª:** O Prazo de locação é de 3 (três) anos, iniciando no dia 15 de outubro de 2010 e terminando no dia 14 de outubro de 2013, independentemente de Notificação ou Aviso Judicial ou Extrajudicial.

**Cláusula 2ª:** O aluguel mensal será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mais condomínio mensal no valor de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais). O pagamento deverá ser através de Depósito Bancário na conta n.º 4157-4 e agencia n.º 0601 operação 003 da CEF que tem como titular Luanza Imóveis Ltda no dia 15 de cada mês. O aluguel e encargos que não forem quitados até o dia 15 de cada mês além de constituir o(a) LOCATÁRIO(A) em mora, sofrerão o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), após um mês serão corrigidos monetariamente e com o acréscimo de juros de mora, passando a cobrança a ser feita por advogado amigável ou judicialmente contratado, com a incidência da verba honorária de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito e poderá resultar no imediato ajuizamento de Ação de Despejo. Fica estabelecido que a tolerância de cinco dias pressupõe a inexistência de débitos do mês anterior.



**Cláusula 3ª:** O aluguel convencionado na Cláusula 2ª será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima permitida pela Legislação vigente na data da celebração, pelo índice oficial, ou pelo IGPM/FGV. Ajustam, ainda, as partes, neste momento e em caráter irrevogável, que se houver alteração, por Legislação posterior, na periodicidade de reajuste ou na aplicação de indexadores, as modificações deverão ser imediatamente aplicadas ao contrato, reajustando-se o valor locatício no menor prazo permitido, ainda que esteja vigorando por prazo determinado.

**Cláusula 4ª:** A partir de 2011, cobrar-se-á, IPTU no valor de R\$ 30,00 (trinta reais) mensais, a serem pagos juntamente com valor do aluguel e condomínio até o dia 15 de cada mês e de igual forma (depósito bancário na conta constante da cláusula 2ª).

**Cláusula 5ª:** As taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado advindos da atividade ali exercida pelo locatário, cuja cobrança seja facultada por lei, serão pagos pelo(a) LOCATÁRIO(A) junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, as mesmas deverão ser mudadas para o nome do(a) LOCATÁRIO(A), junto aos órgãos competentes para tal, sob pena, de não o fazer cometer infração contratual e assumir responsabilidades civis pelos danos a quem derem causa.

**Cláusula 6ª.** O imóvel é locado **exclusivamente para fins comerciais**, ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão unicamente por escrito.

**Cláusula 7ª.** Antes do vencimento prazo ajustado na Cláusula 1ª não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do(a) LOCATÁRIO(A); denúncia motivada ou outra fundamentação legal que a permita; e nem a este último devolvê-lo ao LOCADOR, sob pena de pagamento de cláusula penal equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos aluguéis devidos até o termo final do contrato; com uma multa mínima fixada de 01 (um) mês de aluguel; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo

indeterminado, sem avisar o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar o aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

**Cláusula 8ª.** O (A) LOCATÁRIO(A) declara que examinou previamente o imóvel e que se encontra em boas condições de uso e higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, de conformidade com a relação escrita que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e obriga-se a zelar por sua conservação e fazer, de imediato e por sua conta, todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, devendo restituí-lo, ao final da locação, no mesmo estado em que recebeu.

**Cláusula 9ª:** Findo o prazo ajustado na Cláusula 1ª, sendo o contrato com prazo de vigência de três anos, o(a) LOCATÁRIO(A) permanecer no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO(A) o prazo de trinta dias para a desocupação.

**Cláusula 10ª:** O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, os regulamentos e convenções porventura existentes, que constituirão parte integrante do presente contrato; evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

**Cláusula 11ª:** Acordam as partes que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma

individual, também mediante fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**Cláusula 12<sup>a</sup>:** Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas demais Cláusulas e na Lei, mais os seguintes: a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do(a) LOCATÁRIO(A) pela sua conservação; b) Impedir, o(a) LOCATÁRIO(A), a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, por seu mandatário sempre que julgarem necessário, ou, por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto a venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas; c) Falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma fiadora, se pessoa jurídica; morte, transferência de domicílio, insolvência civil do fiador, quando pessoa física, se, nestas condições, um ou outro, deixar de ser substituído pelo(a) LOCATÁRIO(A), no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data do acontecimento, por fiador que seja aceito pelo LOCADOR.

**Cláusula 13<sup>a</sup>:** A falta de cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, excetuando a hipótese da Cláusula 5<sup>a</sup>, sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente o(a) LOCATÁRIO(A), sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção do advogado, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de custas processuais.

**Cláusula 14<sup>a</sup>:** Ao encerrar-se a locação, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas da COPEL e da SANEPAR, dos últimos cinco meses; e outros de sua competência. Além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) fazer os reparos, a pintura e limpeza que forem necessárias para repô-lo no estado em que foi locada, somente cessada a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.



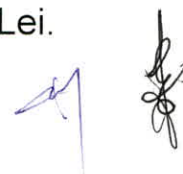
- a) O(A) LOCATÁRIO(A) ao desocupar o imóvel, além do cumprimento do que dispõe a Cláusula Sexta, deverá comunicar o LOCADOR com 03 (três) dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre em condições de ser vistoriado.
- b) Se existirem reparos a serem realizados e não desejando o LOCADOR fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que ele possa realizá-los, o que se fará às expensas do(a) LOCATÁRIO(A) e seus Fiadores, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização.
- c) Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao LOCADOR, não desobriga o(a) LOCATÁRIO(A) e seus Fiadores dos compromissos neste contrato, sem que o LOCADOR, por escrito, dê plena e geral quitação.

**Cláusula 15ª:** Fica acordado e esclarecido que: a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados, na época própria, b) Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo(a) LOCATÁRIO(A) como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

**Cláusula 16ª:** O procedimento para a cobrança das verbas devidas em razão do presente contrato será sempre o processo de Execução.

**Cláusula 17ª:** As hipóteses não especificadas neste contrato serão reguladas pela legislação específica, a Lei do Inquilinato.

**Cláusula 18ª:** Cláusula Compromissaria (Convenção de Arbitragem). As partes convencionam que qualquer litígio originário ou relacionado com o presente contrato, durante toda sua vigência, será definitivamente resolvido pelo Juizado Informal de Pequenas Causas e ou Tribunal de Conciliação e Juizado Arbitral de Francisco Beltrão, na forma da Lei.



**Cláusula 19ª:** No caso de eventual extinção do Juizado Informal de Pequenas Causas e ou tribunal de Conciliação e Juizado Arbitral de Francisco Beltrão, as partes elegem o Foro desta Comarca, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Cláusula 20ª:** O(A) LOCATÁRIO(A) receberá o imóvel nas condições que se encontra, conforme fotos tiradas do mesmo e termo de vistoria assinado. No ato da devolução do imóvel deverá ser entregue nas condições que recebeu, com vistoria assinada e distrato do referido contrato de aluguel.

E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas infra-firmadas, na forma e para fins de direito.

**Francisco Beltrão, 13 de outubro de 2010**



---

**LUANZA IMÓVEIS LTDA**  
**CNPJ nº 09.277.721/0001-18**  
**LOCADOR(A)**



---

**OAB PARANÁ**  
**CNPJ nº 77.538.510/0001-41**  
**LOCATÁRIO(A)**



**1º Testemunha**

**2º Testemunha**

## TERMO DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

### DAS PARTES:

#### a) LOCADOR:

MHS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica, representada por sua procuradora, IMOBILIARIA LUANZA VALE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 09.277.721/0001-18, CRECI J.4486, localizada na Rua São Paulo nº187, Sala 02, Centro, Francisco Beltrão – PR / Fone: 3055-2060.

#### b) LOCATÁRIO:

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL, portadora do CNPJ: 77.538.510/0001-41, residente na Rua: Curitiba nº1340, Bairro: Nossa Senhora Aparecida, Francisco Beltrão – PR.

### DO IMÓVEL:

Sala Comercial nº01, Edifício Nossa Senhora Aparecida II, localizado na Rua: Curitiba nº1340, Bairro: Nossa Senhora Aparecida, Francisco Beltrão – PR.

#### 1) ADITIVO:

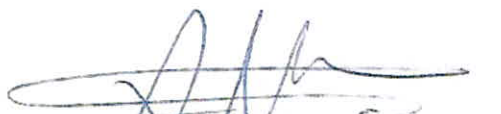
Renovação do contrato de Locação de Imóveis, pelo período de 12 (doze) meses iniciando em Janeiro de 2016 e terminando em Dezembro de 2016,

O Aluguel mensal será de R\$ 1.335,60 (Hum mil trezentos e trinta e cinco reais e sessenta centavos), sendo acrescentado o condomínio que será enviado por e-mail seguindo as descrições da cobrança, com vencimento todo dia 15 (quinze) de cada mês.

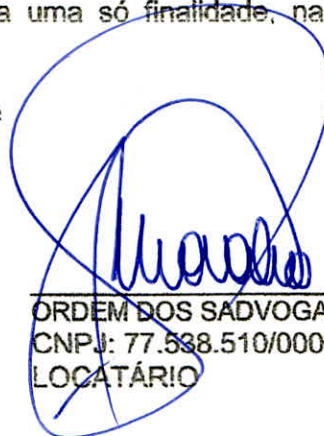
#### 2) DA CONCLUSÃO DESTES:

Faz doravante, o presente Aditivo, como parte integrante do Contrato original aqui acrescido, preservando-se as demais cláusulas e condições ali estipuladas. E, por estarem as partes de pleno e comum acordo, assinam o presente Termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para uma só finalidade, na presença de duas testemunhas.

Francisco Beltrão 04 de Fevereiro de 2016.



IMOBILIARIA LUANZA VALE LTDA  
CNPJ nº 09.277.721/0001-18  
LOCADORA



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL  
CNPJ: 77.538.510/0001-41  
LOCATÁRIO