



CONTRATO DE LOCAÇÃO

QUADRO RESUMO

CAMPO 01: LOCADOR(A)

SKNA MATEUS LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.231.961/0001-82, neste ato representadas pela IMOBILIÁRIA CONFRONTO LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o n.º 00.334.281/0001-19, com sede na Rua Olavo Bilac, 644, Curitiba/Paraná, por sua sócia administradora MARIA TEREZA CUNICO DE MENDONÇA, advogada inscrita na OAB/PR sob o n.º 23.925.

CAMPO 02: LOCATÁRIO(A)

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SECAO DO PARANA, inscrita no CNPJ sob o n.º 77.538.510/0001-41, com sede na Rua Brasilino Moura, 253, Curitiba/Paraná, neste ato representada por sua Presidente MARILENA INDIRA WINTER, inscrita no CPF/MF sob o n.º 584.411.239-34.

CAMPO 03: IMÓVEL

Terreno sem edificações sito nesta Capital, na Rua Mateus Leme, 2926, Curitiba/Paraná. **Indicação Fiscal:** 52-073-037.000-6

CAMPO 04: NATUREZA E FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Comercial / Estacionamento de veículos

CAMPO 05: PRAZO DA LOCAÇÃO

Prazo indeterminado

INÍCIO: 25/03/2024

CAMPO 06: VALOR DO ALUGUEL:

R\$ 11.000,00 (onze mil reais)

CAMPO 07: VENCIMENTO DO LOCATÍCIO

Todo dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido

CAMPO 08: REAJUSTE

Variação positiva do IPCA/IBGE

CAMPO 09: GARANTIA

Locação **sem garantia**

CAMPO 10: ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÕES

Pelo(a) LOCADOR(A): IMOBILIÁRIA CONFRONTO LTDA

Endereço: Rua Olavo Bilac, nº 644, Batel, Curitiba-PR CEP: 80.440-040 - Telefone: (41) 3016.1514

E-mail: mariatereza@confronto.com.br A/C Maria Tereza Cunico de Mendonça

Pelo(a) LOCATÁRIO(A):

Endereço: Rua Brasilino Moura, 253, Curitiba/Paraná / Telefone: (41) 3250.5707 / 98404.3066

E-mail: ricardo.navarro@oabpr.org.br

CAMPO 11: CONDIÇÕES ESPECIAIS DA LOCAÇÃO

- A LOCATÁRIA declara ter pleno conhecimento que a LOCADORA irá empreender um centro comercial no imóvel e, que por esta razão o contrato de locação será firmado por prazo indeterminado.
- Para a rescisão da locação a LOCADORA obriga-se a comunicar a LOCATÁRIA com aviso prévio e expresso com antecedência de 30 (trinta) dias para que esta desocupe o imóvel e o restitua, livre de pessoas e coisas, limpo, com o muro, cerca e tapume em perfeito estado, sem qualquer gravame perante os órgãos competentes oriundo do período de sua ocupação;
- Caso, no prazo assinalado o imóvel não seja restituído na forma acima estipulada, a LOCADORA fica autorizada a se imitar na posse do imóvel, retirando qualquer bem que eventualmente ainda se encontrar

DS
MLW

DS
MTCM



CONTRATO DE LOCAÇÃO

no imóvel, não lhe recaindo nenhum ônus, podendo, inclusive, cobrar da LOCATÁRIA eventuais custos que porventura lhe for imposto para a restituição do imóvel na forma ora acordada.

- d) A LOCATÁRIA concorda que a LOCADORA terá livre acesso ao imóvel, para realização de estudos e intervenções que se façam necessárias para aprovação do projeto arquitetônico, podendo, inclusive, isolar determinada área do imóvel caso se faça necessário.
- e) Caberá à LOCATÁRIA a limpeza interna e externa do imóvel incluindo a manutenção das calçadas, guias rebaixadas, grade, tapume e muros (incluindo pintura ou limpeza no caso de haver pisações).
- f) Poderá a LOCADORA utilizar os muros e área próxima a este para instalação de publicidade (placas) do empreendimento que será construído no imóvel.

As informações e tratativas constantes deste Quadro Resumo se sobrepõe às tratativas genéricas constantes nas cláusulas do Contrato de Locação.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

O presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições seguintes, lidas, discutidas e aceitas pelas partes e pela lei 8.245/91, pela Lei 12.112/2009 ou, no que estas forem omissas, pelo Código Civil Brasileiro.

As partes qualificadas no Quadro Resumo, tem entre si, por justo e convencionado, o presente Contrato de Locação mediante as cláusulas e condições que, reciprocamente, aceitam e outorgam, a saber:

1. DO IMÓVEL LOCADO

- 1.1. A LOCADORA é senhora e legítima proprietária do imóvel descrito no CAMPO 03, do Quadro Resumo.
- 1.2. O imóvel será utilizado para fins únicos e exclusivos de estacionamento de veículos, não podendo sua destinação ser alterada, sem o consentimento prévio e expresso da LOCADORA.
- 1.3. O (A) LOCATÁRIO (A) é responsável pela obtenção, às suas próprias expensas, de todos os Alvarás e Licenças junto à Prefeitura Municipal de Curitiba, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e contribuições previdenciárias (INSS), se houver, sem quaisquer custos ou ônus para o(a) LOCADOR(A), decorrentes das reformas que porventura empreender.

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 2.1. O prazo de locação é por tempo indeterminado, iniciando-se na data constante do CAMPO 05, do quadro resumo.
- 2.2. Qualquer uma das partes poderá denunciar o presente contrato com aviso prévio e expresso com 30 (trinta) dias de antecedência.

3. DO VALOR DO ALUGUEL

- 3.1. O aluguel devido mensalmente a partir desta data será aquele constante no CAMPO 06, do Quadro resumo.
- 3.2. O aluguel deverá ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A) todo dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido diretamente ao LOCADOR(A), através de boleto bancário, ou em local indicado pela LOCADOR(A) ou por seu representante legal.
- 3.3. O valor do aluguel ora ajustado será corrigido e atualizado segundo a menor periodicidade permitida pela legislação aplicável à locação não residencial, a qual atualmente é anual. Ajustam as partes que o reajuste da locação se fará pelo índice previsto no CAMPO 08, do Quadro Resumo.
- 3.4. Caso o índice a que se refere o item 3.3., supra, vier a ser extinto deverá ser adotado, para correção monetária dos aluguéis, aquele que o substituir por força de lei. Na hipótese de desindexação total da economia e da consequente extinção dos índices que, atualmente, apuram a inflação do período, prevalecerá à livre negociação entre as partes.
- 3.5. O não pagamento do aluguel pelo(a) LOCATÁRIO(A) na data do vencimento implicará na incidência de multa de 10%, juros de 1% (um por cento) e correção monetária.
- 3.6. Caso a Prefeitura Municipal de Curitiba incremente o valor do IPTU por alguma mudança de taxaço no IPTU que inicie uma cobrança de IPTU sobre o estacionamento a diferença cobrada será arcada exclusivamente pela LOCATÁRIO.

4. DAS BENFEITORIAS

- 4.1. Não serão permitidas acessões ou benfeitorias no imóvel sem prévia e expressa anuência da LOCADORA

DS DS



CONTRATO DE LOCAÇÃO

5. DO SEGURO

- 5.1. A LOCATÁRIA é a única responsável pela contratação do seguro do imóvel, diante da atividade que será exercida no local, isentando a LOCADORA de quaisquer ônus porventura decorrentes da utilização do imóvel.
- 5.2. O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado a contratar seguro contra furto, roubo, incêndio e acidentes contra terceiros, respondendo, perante os clientes, pela reparação de dano ou furto de veículos ocorridos em seu estacionamento, no período de seu funcionamento.

6. DAS OBRIGAÇÕES

OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

- 6.1. Compete ao **LOCADOR(A)** sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante:
- Entregar o imóvel locado conforme laudo de vistoria inicial;
 - Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
 - Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 6.2. Compete ao **LOCATÁRIO(A)**, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada:
- servir-se do imóvel locado para o uso convencionado;
 - pagar pontualmente o aluguel na forma convencionada;
 - levar ao conhecimento do(a) **LOCADOR(A)** e/ou administradora do imóvel as turbações de terceiros;
 - pagar ou reembolsar pontualmente os encargos de luz, água, saneamento, impostos (IPTU), taxas, despesas ordinárias de condomínio, multas a que der causa, seguro e efetuar os reparos necessários;
 - não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do(a) **LOCADOR(A)**;
 - manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e sua higiene, para que permita o uso a que se destina, promovendo os reparos que se façam necessários, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo através de consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**;
 - fazer a entrega ao **LOCADOR(A)** de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do recebimento, sob pena de responder (em) pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;
 - não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas que não condigam com a natureza do uso do imóvel, sem prévia autorização do(a) **LOCADOR(A)**;
 - permitir a realização de reparos urgentes;
 - satisfazer todas as exigências ou determinações dos poderes públicos a que der causa, sob pena de rescisão do presente contrato e ao pagamento da multa contratual, adiante convencionada;
 - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**;

7. DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

- 7.1. A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita ao pagamento, em benefício da outra, a título de cláusula penal, do valor correspondente a 03 (três) alugueres, utilizando-se para tanto o valor bruto do locatício à época da infração, tantas vezes quantas forem às infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais cominações previstas neste instrumento, caso, após notificada, não regularize a infração;
- 7.2. O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara estar ciente de que, na hipótese do inadimplemento do aluguel e encargos que incidam sobre o imóvel, objeto da locação, por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, implicará na faculdade do(a) **LOCADOR(A)** ou seus representantes qualificados neste instrumento, em realizar a inclusão dos mesmos juntos ao **Cadastro mantido pela Associação Comercial do Estado do Paraná, através do SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – SEPROC/SEPROGUEL**, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento das importâncias devidas por força do presente contrato de Locação, somente sendo devido o levantamento da respectiva inscrição junto ao SEPROC, após o pagamento total do débito existente, inclusive nas hipóteses de pagamento em cheque, após a compensação e pagamento do mesmo pelo

DS
 DS




CONTRATO DE LOCAÇÃO

SACADO, sendo concedida ainda ao **LOCADOR(A)** o prazo de 72 (setenta e duas) horas para providenciar a respectiva baixa.

- 7.3. Fica autorizada ao **LOCADOR(A)** a promover ação de despejo ou qualquer outra ação locatícia, motivada pelo inadimplemento contratual do(a) **LOCATÁRIO(A)**, sem necessidade de prévia comunicação, notificação e, nem por isso fica o(a) **LOCATÁRIO(A)** desobrigada de indenizar ao **LOCADOR(A)** das custas judiciais, honorários advocatícios, multa contratual e de todas as demais despesas e obrigações decorrentes dos aludidos procedimentos ou do presente instrumento.

8. DAS NOTIFICAÇÕES

- 8.1. Todas as notificações, solicitações e avisos, entre outros, de uma Parte à outra, relacionados com este instrumento, deverão ser feitos por escrito e serão efetivados nos endereços descritos no CAMPO 11, do Quadro Resumo, valendo, inclusive, o envio através de correio eletrônico.
- 8.2. As partes autorizam a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, por **via postal com aviso de recebimento (AR) ou ainda por correspondência protocolada ou eletrônica**, em todo e qualquer procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada.

9. - DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1. Fica expressamente convencionado que o(a) **LOCADOR(A)** ou seu(s) representante(s) poderá(ão) vistoriar o imóvel locado, devendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** fixar horário para visitas, compreendido das 09:00 às 18:00 horas, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma prevista neste instrumento.
- 9.2. Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel e/ou desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao(a) **LOCATÁRIO(A)** ou retenção do imóvel.
- 9.3. Serão de responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, todas as multas, juros ou correções que eventualmente vierem a ser cobrados pelas companhias de energia elétrica, água e/ou saneamento e Prefeitura Municipal, mesmo em data posterior à rescisão deste contrato, caso a origem de tais débitos refira-se ao período em que o imóvel esteve ocupado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**.
- 9.4. O(A) **LOCATÁRIO(A)** renuncia a todo e qualquer direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que eventualmente realizar no imóvel.
- 9.5. Na hipótese do(a) **LOCATÁRIO(A)** abandonar o imóvel, fica o(a) **LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA** autorizado(a) a imitar-se na sua posse para o fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE**, firmado pelo(a) **LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA** e 02 (duas) testemunhas.
- 9.6. O presente instrumento substitui todos os acordos, entendimentos ou compromissos anteriores entre as partes, sejam verbais ou escritos, e constitui o único e completo entendimento que há entre as partes.
- 9.7. As obrigações assumidas pelas partes resultantes do presente instrumento poderão ser objeto de execução específica, incluindo, mas não somente: aluguel, IPTU, seguro, contas de água, luz, obras para recuperação do imóvel constatadas por ocasião da entrega/abandono do imóvel, bem como eventuais custas necessárias para cobrança dos valores devidos.
- 9.8. O presente instrumento obriga não somente seus contratantes, bem como seus herdeiros e/ou sucessores ao integral cumprimento de todas as condições nele constantes.

10. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

- 10.1. As partes reconhecem e anuem expressamente a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Instrumento nos termos dos art. 104 e 107 do Código Civil, assinado pelas Partes em formato eletrônico e/ou por meio de certificados eletrônicos, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.200-2"), sendo as assinaturas consideradas validas, vinculantes e executáveis, desde que firmada pelas Partes ou seu(s) representante(s) legais.
- 10.2. As Partes renunciam a possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

DS DS
 



CONTRATO DE LOCAÇÃO

11. FORO DE ELEIÇÃO

Fica eleito o foro da Justiça Federal de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, para dirimir quaisquer dúvidas que venham a ocorrer em razão da presente Locação, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

Curitiba, 21 de março de 2.024

LOCADOR(A):

DocuSigned by:

Maria Tereza Cunico de Mendonça

64F653E6FDC41C
SKNA MATEUS LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
p/p IMOBILIÁRIA CONFRONTO LTDA

PELO(A) LOCATÁRIO(A):

DocuSigned by:

MARILENA INDIRA WINTER

122D718CA040448...
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SECAO DO PARANA

TESTEMUNHAS:

Nome

RG

CPF/MF

Nome

RG

CPF/MF