

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL- **PRÉDIO COMERCIAL Nº 01**, situado nesta cidade, na Rua Marco Antonio Barreto, 1055, Bairro São José; contendo um Pavilhão, como fim industrial ou comercial medindo 15x16 totalizando 240m², com instalações elétricas trifásica e mono, incluindo duas (2) salas escritório, um banheiro, pátio externo calcado e fechado com grades.

LOCADOR- **DANIEL VITORINO MUNIZ LANDIN**. Brasileiro, casado, comerciante, residente na cidade de PASSO FUNDO, Rua São Sepé nº.884, portador do CPF nº.961.308.900-44 e RG nº.107.802.223-1.

LOCATÁRIO- **SIRLEI FRITZ DOS SANTOS – ME**, empresa situada na cidade de PASSO FUNDO, inscrita no CNPJ: **11.106.091/0001-60**, Ins. Est.: **091/0303738**, de **Sirlei Fritz Dos Santos** é sócio, administrador ou dono da empresa, residente nesta cidade, Rua Eduardo de Brito, 301, bairro centro, portadora do CPF nº. 405.707.110-53 e escrita/ RG nº 2059854527. As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra-indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA- O prazo de locação é de 12(doze) meses, inicia em 01 de Setembro de 2017.

SEGUNDA- Valor de aluguel de **R\$ 1.800,00**(hum mil e oitocentos reais) mensais à vencer no ultimo dia de cada mês, devendo **ser pago até o dia 10(dez) do mês seguinte ao vencimento, via depósito bancário Cooperativa Sicredi, A/g: 0228 C/c:7913-8** será depositado em conta corrente de titularidade do(a) proprietário(a)se o(a) mesmo(a), o não receber até a data do vencimento. Os alugueis e encargos que não forem quitados dentro deste prazo serão corrigidos monetariamente e acrescido da multa de 10%(dez por cento), além de juros moratórios de 1%(um por cento)ao mês e correção monetária calculada pelo Salário Mínimo Nacional- BR.

TERCEIRA- O aluguel convencional na cláusula segunda, terá reajuste conforme acordo entre as partes a situação economico nacional, com base de indice do salarios minimi nacional, conforme TABELA DOS VALORES NOMINAIS DO **SALÁRIO MÍNIMO**. VIGÊNCIA BRASILEIRO, ou ainda, na falta do índice mencionado nesta cláusula, o aluguel sera reajustado pela variação por ordem sucessiva do (IGP/M- Índice Geral de Preços) ou (FGV- Fundação Getulio Vargas).

Paragrafo único- Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes que a correção do aluguel aqui fixado e seu indexador passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitida pela lei posterior.

QUARTA- **Taxas e despesas ordinárias de condominio**, taxa de coleta de lixo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, deverao ser pagos pelo(a) LOCATARIO(A) pontualmente quando de seu respectivos vencimentos, nas Repartições Publicas competentes, ao Sindico, ou à Administradora do Condominio, conforme o caso, e apresentar o comprovante de pagaento sempre que solicitado; além disso, tendo em vista o disposto no artigo 13 da Lei nº. 4591/64(Lei do Condominio em Edificações) e no artigo 22, VII, da Lei nº. 8245/91, pagará o locatário, anualmente, deste o início da locação, **o premio de seguro contra fogo**,

Sirlei Fritz dos Santos

[Assinatura]

Autenticação
no Verso

inclusive o complementar, relativo ao imóvel, segundo esse que será feito pelo(a) LOCADOR(a), em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na ocorrência do sinistro, lhe garanta adequada indenização.

Parágrafo Primeiro- Responderá o(a) LOCATÁRIO(a) e fiador(es) pelo danos ocasionados por incendio que por ventura venha a ocorrer no imóvel, se nao provar caso fortuito ou de força maior, vicio de construção ou propagação de fogo vindo de outra unidade ou prédio.

Parágrafo Sefundo- Na hipótese de serem os encargos pagos pelo(a) LOCADOR(a), por motivo de o(a) LOCATÁRIO(a) nao tê-lo feito nos devidos, serão os devidos valores reembolsados por este, com o acréscimo de multa de 10%, juros de mora de 1%ao mes, alem de correção monetaria calculada pelos mesmo indicesdo reajuste do aluguel;assumindo o(a) LOCATÁRIO(a) a responsabilidade pelos riscos e danos ocorridos caso nao tenha pago e vier a ocorrer algum sinistro.

QUNTA- O imóvel é locado exclusivamente para fins deposito e comercio, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do locador, dado unicamente por escrito.

Parágrafo Primeiro- Se o imóvel objeto deste contrato for locado para pessoas jurídica, destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos, prepostos e empregados, a locação será considerada como não residencial, na forma prevista n artigo 55 da Lei 8.245/91.

Parágrafo Sefundo- No caso de locação em prédio em constituido de unidades autônomas do(s) mesmo(s) LOCADOR(es), inexistindo condominio resgistado, fica o(a) LOCATÁRIO(s) obrigado ao pagamento dos encargos verificados com manutenção doimóvel, proporcionalmente à área de oculação (art. 23 da Lei 8.245/91).

SEXTA- Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o(a) LOCADOR(a) retomar o imóvel, salvo se motivo por infração contratual do(a)LOCATÁRIO(a) e nem poderá esse último devolvê-lo ao locador, sob pena de pagamento de multa equivalente a dois (2) meses de aluguel reduzida segundo a proporcionalidade prevista no art. 413 do Código Civil; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o(a) LOCADOR(a), por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso.

Parágrafo Único- Decorrido 12(doze) meses do início da locação, ou estando o contrato vigido por prazo indeterminado, O(a) LOCATÁRIAO(a) poderá rescindir alocação, mediante avisos por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. A falta de aviso obriga o(a) LOCATÁRIO(a) ao pagamento de 2(dois) mês de aluguel e encargos vigentes na data da rescisão, conforme previsto no parágrafo único do artigo 6º.da Lei 8.245/91.

SÉTIMA- O(a) LOCATÁRIO(a) declara que examinou previamente o imóvel e que este encontra-se em boas condições de us e de higiene, com suas dependência pintadas e reparadas, de conformidade com a relação escrita (ficha de vistoria) que, assinada pelas partes,integra esse contrato, e na qual faz expressa referência aos eventuais aos eventuais defeitos existentes, e obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de

Sirlei Friz dos Santos

Autenticação
no
Verso

modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, com a pintura nova, usando tinta da mesma cor e qualidade das usadas na pintura anterior, e os demais itens no mesmo estado em que o recebeu, inteiramente livre de coisas ou pessoas. Caso restem no imóveis por, ocasião das chaves, quaisquer pertences não retirados pelo(a) LOCATÁRIO(a), tais como documentos, máquinas, móveis, eletrodomésticos, prateleiras, mercadorias, letreiros, placas de propaganda, luminosos, etc. serão considerados "restos descartáveis" destituídos de valor comercial, ficando desde já autorizada sua retirada como lixo, bem como a limpeza do imóvel, correndo todas as despesas por conta do(a) LOCATÁRIO(a). ocorrendo infiltrações de água ou umidade de ou para apartamento vizinho, o fato deverá ser comunicado, de imediato, ao locador, para as providências cabíveis.

Parágrafo Primeiro- Na hipótese do(a) LOCATÁRIO(a) abandonar o imóvel, fica(m) os LOCADOR(ES), autorizados a imitirem-se na posse de imóvel, a fim de evitar a depreciação ou invasão do mesmo. O termo de recebimento das chaves será substituído por uma Declaração de Imissão de Posse", firmado pelo(s) LOCADOR(es), juntamente com duas testemunhas idôneas.

Parágrafo Segundo- Ao final do contrato, se as chaves forem restituídas por preposto ou portador, fica este, desde já, autorizado a assinar o respectivo Termo de Recebimento de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Laudo de Vistoria em nome do(a) Locatário(a).

Parágrafo Terceiro- Na entrega das chaves, se o imóvel não estiver em perfeito estado, como o do início do contrato, o(a) LOCATÁRIO(s) autoriza o(a) LOCADOR(a) do imóvel, a efetuar os consertos, pintura, substituição de vidros e outros itens necessários a repô-lo ao estado ou condições pactuados na ficha de vistoria, e exigir a cobrança das notas fiscais e recibos de mão de obra correspondentes.

Parágrafo Quarto- A aceitação das chaves pelo(a) LOCADOR(a), seja amigável ou judicialmente, não implica na renúncia em receber valores de locativos ou encargos em atraso, nem desobriga o(a) LOCATÁRIO(a) a realizar os eventuais reparos necessários no imóvel.

OITAVA- É vedado ao locatário, sob pena de rescisão de locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do locador, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias. Em consequência, não terá o(a) inquilino(a) nem um direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar.

Parágrafo Primeiro- Todas as benfeitorias que forem efetuadas no imóvel, voluptuárias ou úteis, ficarão automaticamente incorporadas no imóvel, exceto as que serão retiradas sem danificar o imóvel, não tendo o LOCATÁRIO, quando finda a locação, qualquer direito de indenização sobre elas, nem tendo o direito á retenção do imóvel por este motivo.

NONA- No imóvel locado não é permitido depositar materiais explosivos ex.: pólvoras, combustíveis ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o locatário responsável pelos danos que causar.

Sirlei Fritz dos Santos

Autenticação
no
Verso

DÉCIMA- O(a) LOCATÁRIO(a) se obriga, por si bem como pelos demais administradores ou frequentadores do imóvel locado, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores de prédio locado o direito de vizinhança, e o regulamentos por ventura existentes, evitando a prática de atos desabona-tórios, que possam perturbar a tranquilidade, o moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas, podendo configurar infração contratual, possibilitando a(o) LOCADOR(a) requerer a rescisão da locação, nos termos do inciso II, do artigo 9º. Da Lei 8.245/91.

DÉCIMA PRIMEIRA- Fica acordado que nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejos, 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 (AR) ou, tratando-se de pessoas jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

DÉCIMA SEGUNDA- Constituem casos de revisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados na clausulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: A) Falta de pagamento dos alugueis e encargos fixados na clausula segunda; B) se ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienações, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento dos seus bens móveis, ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15(quinze) dias da ocorrência; C) desapropriação do imóvel locado ou incêndio que impeça o seu uso; D) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; E) se o locatário impedir na compra do prédio, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas, se não concordar com o das 17h às 20h diariamente.

DÉCIMA TERCEIRA- A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma nova de dois (2) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor débito atualizado, se ocorreu composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

DÉCIMA QUARTA- Ao encerrar-se a locação, deverá o(a) O LOCATÁRIO(a) apresentar juntamente com as chaves: A) extrato de consulta de contas atrasadas na CORSAN; B) recibos do corte e da conta final da RGE; C) declaração do Síndico de que nada deve até a data desocupação do imóvel; D) entregar carnes de impostos ou taxas em seu poder do que dará ciência na rescisão; além disso, antes de devolver o prédio, deverá a locatária fazer os reparos que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos alugueis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar se encontrar na condições devidas, e uma vez satisfeita as demais exigências acima especificadas.

DÉCIMA QUINTA- Fica acordado e esclarecido que: A) o recibo do 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 locatário sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o 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 direitos u em alterações contratual, não podendo ser invocada pelo locatário como procedentes para se

Sirlei Fritz dos Santos

Autenticação
no
Verso

furtar ao cumprimento do contrato; D) é assegurado ao locador e a sua mandatário o direito de vistoriar o prédio sempre que julgarem conveniente.

DÉCIMA SEXTA-

Por não haver fiadores apresentando pelo **LOCATÁRIO**, foi firmado em comum acordado por ambas das partes as **UMA GARANTIA DE CALÇÃO, depositada de 2(dois) meses de aluguel à quitar débitos pendentes ao LOCADOR, assim que apresentada como aquisição pelo LOCATÁRIO.**

Parágrafo Primeiro-

Salvo disposição das GARANTIAS contrário, qualquer da garantia da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).

DÉCIMA SÉTIMA-

O(a) **LOCATÁRIO(a)** concorda desde já, em depositar a título de garantia, o montante de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) pago em 17/08/2017, afim de firmar pré-contrato, e demais montante de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) pago em 15/09/2017, totalizando o valor de R\$ 3.600,00 (Três mil e seiscentos reais), correspondente a dois (02) meses de alugueis, em depósito, será depositado em conta corrente de titularidade do(a) proprietário(a), assim será corrigido em seu índice e, devolvido no final da locação, podendo porem ser retido pelo(a) proprietário(a), na proporcionalidade do descumprimento em uma das clausulas contratuais. Sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

DÉCIMA OITAVA-

Se o(a) **LOCATÁRIO(a)** não for(em) encontrado(s) nos endereços constantes do cadastro que serviu para elaboração deste contrato, deste já e por este instrumento, constitui como seus procuradores, as garantias de locação citados e qualificados acima, para o fim específico de representá-lo, individualmente ou em conjunto, em quaisquer ações judiciais relacionadas com este contrato, conferindo-lhe(s) poderes amplos e especiais para receber citações, inclusive a inicia, notificações e intimações bem como para confessar e reconhecer a procedência do pedido, transigir, decidir, renunciar ao direito sebo o qual se funda a ação, firmar compromissos, acordos, e devolver o imóvel no caso de abandono, ainda que seja necessário a retirada de móveis que o guarnecem bem como para rescindir o contrato de locação.

DÉCIMA NONA-

Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja, e assim, justos e contratados, assinam este instrumento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

PRIMEIRO
TABELIONATO

Passo Fundo, 18 de Agosto de 2017.

LOCADOR - **DANIEL VITORINO MUNIZ LANDIN**
CPF nº.961.308.900-44 e RG nº.1078022231.

SÓCIO LOCATÁRIO - **Sirlei Fritz Dos Santos**
CPF nº. 405.707.110-53/ RG nº 2059854527

Testemunha 1ª - **ANDERLIZE SINKEWICZ LANDIN**
CPF nº.818.853.180-49 e RG nº.2062845652

Testemunha 2ª - **Tiago Fritz Santos**
CPF nº 81599102072 / RG nº 6073195379



1º TABELIONATO DE NOTAS DE PASSO FUNDO
Av. General Neto, 294 - Centro
CEP 99010-021 - Passo Fundo - RS - Tel: (54) 33134718
Cesar Nicoletti - Tabelião de Notas

Reconheço AUTÊNTICA a firma de **DANIEL VITORINO MUNIZ LANDIN**, assinada na presença, do que dou fé.

Em testemunho da verdade
Passo Fundo-RS, 31 de agosto de 2017

Emol: R\$ 6,70 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0414.01.170000542222 - R\$ 8,10

Milena Baccin - Escrevente Autorizada



2º TABELIONATO DE NOTAS DE PASSO FUNDO-RS

Rua Cel. Chicuta, 561 - Centro - Fones: (54) 3311.2422 - 3311.7115

GILMAR ANTÔNIO SEGER - TABELIÃO DESIGNADO PORTARIA 58/2016 - DF

Reconheço AUTÊNTICA a firma de **Sirlei Fritz dos Santos**, indicada com a seta de uso deste Tabelionato. Dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Passo Fundo, 18 de agosto de 2017

Ginther Almeida Buschel - Escrevente Autorizada

Emol: R\$ 6,70 + Selo digital: R\$ 1,40 - 0415.01.1600007.54677 - 14:06:47
806969-3156787

Autenticação
no Verso