

Imobiliária Palmas Ltda

Compra Venda e Locação de Imóveis
Creci 8023

www.imobiliariapalmas.com.br



CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº 0122-A

IMÓVEL: A loja comercial térrea nº 1, situada na Rua Joaquim Brasil Cabral nº 443, nesta cidade.

LOCADOR: Léo Joel Schuchmann e Arnaldo Schuchmann, brasileiros, casados, comerciantes, residentes nesta cidade, inscritos no CPF nº 279.134.900/63 e CPF nº 450.601.690/49.

LOCATÁRIO (A): Associação Beneficente dos Receptores de Sangue de Erechim, associação civil, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ nº 92.902.725/0001-93, representada neste ato pelo seu presidente o Sr. Hugo Jose Caldart, portador do CPF nº 008.033.240/49 e RG nº 1000696334, residente nesta cidade.

FIADORES E PRINCIPAIS PAGADORES: MARIA HELENA BARELA DE ABREU, brasileira, viúva, residente nesta cidade, na rua Antonio Dal Molin nº 330, inscrita no CPF nº 246.114.090/15.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento contratam a locação do imóvel supra indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: O prazo da locação é de 48 (Quarenta e oito) meses, a iniciar-se em 01 do mês de janeiro do ano de 2012 e termina no dia 31 do mês de dezembro do ano de 2015, independente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial. Não havendo manifestação dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por tempo indeterminado, em consonância com os artigos 46, 47 e 56 do Estatuto Locatício em vigor, permanecendo na íntegra todas as disposições infra-ajustadas, inclusive, as atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva rescisão escrita do presente contrato, por força do que dispões o artigo nº 39 da mesma legislação.

SEGUNDA: O aluguel mensal inicial é de R\$ 4.900,00 (Quatro mil e novecentos reais) vencendo-se no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia cinco (5) do mês seguinte, através de boleto bancário que o(a) locatário(a) receberá mensalmente no imóvel locado, ou por e-mail, se assim optar, caso não receba dito recibo para pagamento em tempo hábil, deverá apanhá-lo nos escritórios do administrador para efetuar o pagamento no banco.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os aluguéis e encargos da locação que não foram quitados dentro do prazo, serão acrescidos de multa de 10% (DEZ POR CENTO) e dos juros moratórios de 1% (Um por cento) ao mês e serão corrigidos monetariamente pelo IGP-M-FGV, até a data do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de atraso no pagamento ficam o (a) LOCATÁRIO (A) e os fiadores, sujeitos a inclusão de seus nomes no SPC – Serviço de Proteção ao Crédito, o que desde já autorizam e a cobrança passará a ser feita por advogado podendo resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só, constituirá o(a) Locatário(a) em mora, independente de qualquer aviso, sendo que desde já, ficam fixados os honorários advocatícios em 10% (Dez por cento) do valor do débito, no caso de cobrança amigável e 20% (Vinte por cento) do valor atualizado da causa, na hipótese de qualquer procedimento judicial, além das custas processuais.

TERCEIRA: O valor do aluguel convencionado na cláusula segunda será reajustado anualmente com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGP-M calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou ainda por outro índice que for determinado por lei, caso este seja extinto.

Locador(a)

Locatário(a)

Fiadora

maria helena barela de abreu

QUARTA: Todos os impostos e as taxas municipais, a água, a energia elétrica, o seguro e as despesas de condomínio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, serão pagas pelo(a) locatário(a) juntamente com o aluguel mensal, todavia, se neste não for cobrado, deverá o(a) Locatário(a) pagá-los a quem de direito e apresentar os comprovantes sempre que solicitado,

QUINTA: A energia elétrica do imóvel ora alugado é entregue cortada e sem resíduo de consumo, obrigando-se o(a) Locatário(a) a efetuar a ligação junto à concessionária em seu nome e responsabilizando-se pela mesma, arcando com o consumo durante período da locação, obrigando-se a entregar ao administrador, no ato da rescisão escrita do presente contrato, o comprovante de corte e negativa de débito fornecidos pela concessionária.

SEXTA: São de responsabilidade do(a) locatário(a) os cuidados quanto a depredações e furtos no imóvel ora alugado, devendo o(a) mesmo(a) tomar as precauções instalar o alarme e trocar o segredo das fechaduras das portas externas do imóvel.

SÉTIMA O imóvel é locado exclusivamente para uso não residencial do(a) Locatário(a), ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, seja parcial ou total, sem prévio e expresse consentimento do(a) locador(a) dado unicamente por escrito.

OITAVA: Antes de vencido o prazo estipulado na cláusula primeira, não poderá o(a) locador(a) retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do(a) locatário(a) e a locatária poderá devolvê-lo ao locador a qualquer tempo, na hipótese de não obter a autorização ou alvará para funcionamento emitido pelas autoridades competentes.

NONA: A simples entrega das chaves, efetuada pelo(a) locatário(a) para o locador efetuar a vistoria no imóvel, após a desocupação do mesmo, não o isenta do cumprimento das obrigações aqui assumidas, especialmente quanto a reparos que o imóvel necessitar, ficando convencionado que correrão por conta do(a) locatário(a) os aluguéis e encargos durante o período que o imóvel estiver sendo reparado e somente cessarão no ato da rescisão escrita do presente contrato.

DECIMA: O(a) locatário(a) declara que examinou previamente o imóvel e que o mesmo se encontra em perfeitas condições de uso e higiene, com as pinturas novas e na mais perfeita ordem, os vidros todos inteiros, as instalações elétricas, de água e esgoto funcionando perfeitamente, bem como os pisos, aparelhos sanitários, lavatórios, vasos, assentos, bidê, ralos, as fechaduras com chaves, trincos, fechos das portas e janelas, isto é, tudo o mais que houver nesta data, fazendo a sua custa todos os reparos e estragos que der causa, devendo entregar o imóvel limpo e pintado com tinta de igual cor e qualidade, enfim, entregando o imóvel nas mesmas perfeitas condições que agora recebe. Cabe considerar que trata-se de imóvel novo, a locatária é a primeira usuária e recebe o mesmo nas condições constantes no Manual do Proprietário Edifício Solare Sala Comercial 01.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o(a) locatário(a) não concorde com o acima descrito, poderá manifestar-se no prazo de 3 (Três) dias, contados da presente data, solicitando a vistoria do administrador a fim de salientar por escrito os defeitos existentes, sendo que dita a vistoria somente terá validade se assinada pelas partes contratantes.

DÉCIMA PRIMEIRA: Fica a locatário(a) autorizada a efetuar as adaptações necessárias para seu uso, tais como divisões para funcionamento dos Boxes de coleta, divisões para escritórios, etc., se necessária ampliação da rede de água e/ou esgoto, esta deverá ser feita externa e fixa nas paredes e não nos pisos, porém, não terá a locatária nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que vier a executar. Fica ainda esclarecido que, para rescindir o presente contrato, deverá a locatária desmanchar e remover todas as adaptações efetuadas, entregando o imóvel limpo e pintado nas mesmas condições que agora recebe.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Correrão por conta do(a) locatário(a) e deverão serem pagos pelo(a) mesmo(a) todos os custos para obtenção de autorização para funcionamento do estabelecimento junto aos órgãos competentes.

DÉCIMA SEGUNDA: No imóvel não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos.

DÉCIMA TERCEIRA: Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação de pagamento de aluguel e acessórios da locação, revisional de aluguel e renovatória da locação, a citação, intimação ou notificações serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento e/ou e-mail, ou ainda, sendo necessário, pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

DÉCIMA QUARTA: O(a) locatário(a), neste ato e por este instrumento, constitui sua bastante procuradora a fiadora antes qualificada, para o fim específico de representá-la em qualquer ação judicial relacionada neste contrato, conferindo-lhe amplos e especiais poderes para receber citações, inclusive inicial, notificações e intimações, autorizando que elas sejam processadas pelos meios indicados na cláusula décima quarta, podendo ainda, dita procuradora, representar o outorgante na rescisão escrita do presente contrato

Locador(a)

Locatário(a)

Fiadora

maria Isobelene Jurela de Abreu

acompanhada da entrega do imóvel, assumindo inclusive o pagamento de débitos parcelados, se for o caso, quando a mesma constatar que dito imóvel estiver desocupado e o representante da locatária, por qualquer motivo, estiver ausente.

DÉCIMA QUINTA: Constituem casos de rescisão de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, mais os seguintes: a) A falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula segunda; b) Se, ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou tentativa de exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravações dos seus imóveis ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 30 (Trinta) dias contados da ocorrência; c) Abandono do imóvel ou descaso do(a) locatário(a) pela sua conservação; d) Se o(a) Locatário(a) impedir a vistoria do imóvel pelo locador, seu mandatário ou por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja colocado à venda, ou se recusar com horário razoável de visitas.

DÉCIMA SEXTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 3 (Três) meses de aluguel atualizado em benefício da outra parte.

DÉCIMA SETIMA: Ao desocupar o imóvel e feito os reparos, pinturas e limpeza necessária para repor o mesmo no estado que foi locado, deverá a locatária comparecer no escritório do administrador e apresentar, juntamente com as chaves, as três últimas contas de água, comprovante de corte e quitação de energia elétrica, o comprovante de quitação das despesas de condomínio, e entregar os recibos que estiverem em seu poder, do qual receberá comprovante, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel estiver nas condições devidas e uma vez satisfeitas as exigências acima especificadas, ocasião que será feita à rescisão escrita do presente contrato.

DÉCIMA OITAVA: Fica acordado e esclarecido que: a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento de 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 do aluguel e encargos da locação 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 dos direitos ou alterações do presente contrato, não podendo ser invocadas pelo(a) locatário(a) como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato;

DÉCIMA NONA: Os fiadores qualificados na primeira folha deste contrato e que o assinam, se obrigam, como principais pagadores do(a) Locatário(a) com ele(a) solidariamente responsáveis pelo pagamento dos alugueres, acessórios da locação, multas, juros, correção monetária, custas judiciais e honorários do advogado do locador(a), e pelo fiel e exato cumprimento de todas as obrigações pactuadas neste contrato, não somente até o final do seu prazo, mas também até a liquidação integral de todo e qualquer débito e efetiva rescisão escrita do presente contrato, ainda que esta se verifique após o término do prazo contratual, renunciando expressamente, os benefícios legais que dispõe em contrário, notadamente o disposto do art. 827, art. 835 do novo Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As obrigações acima assumidas pelos fiadores abrangem todos os reajustamentos contratuais do aluguel, aumentos amigáveis e revisões amigáveis ou judiciais, independentemente da participação expressa dos mesmos em qualquer dos atos relativos a esses fatos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A fiadora declara, sob as penas da lei penal, que é proprietária de imóveis, razão pela qual possui bens de raiz garantidores da suas obrigações decorrentes desta locação.

Em Tempo: A título de bonificação, considerando os custos da mudança, os Locadores concedem a locatária um desconto de R\$ 400,00 (Quatrocentos reais), nos aluguéis dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2012.

E assim justos e contratados, assinam este documento em duas vias de igual teor e forma, elegendo o foro desta cidade com renúncia a qualquer outro para dirimir quaisquer questões.

Erechim, 30 de dezembro de 2011.

Locador(a)

Locatário(a)

Fiadora

Testemunhas:

2º TABELIONATO
ERECIM - RS

1º TABELIONATO
ERECIM - RS

Cartório PONCIO 1º Tabelionato de Notas
 Bel. Daniela Mara Poncio | Tabelã
 Av. Presidente Vargas, 274 | Centro
 Erechim | RS | Fone: (54) 3522.1221
 primeirtabelionato@erechim.com.br

Reconheço por **SEMELHANÇA** a firma de Hugo José Caldari indicada com a seta, a qual confere com a ficha padrão aqui depositada, a pedido Jessica Bonatti que declarou estar o firmatário impossibilitado de comparecer ao Tabelionato por motivo de trabalho. 32820-3865885 Selo: 0182.01.1200001.27567 Erechim, 5 de novembro de 2012

EM TESTEMUNHO DA VERDADE Emol: R\$ 4,40 + Selo digital: R\$ 0,30 = R\$ 4,70

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

Maira Biazzi Selivon
 Escrevente Autorizada

2º TABELIONATO
 Bel. Waldir Airlton Timm - Tabelião
 Rua Itália, 114 - 99700-000 - Erechim - RS - Fone: (54) 3321.5772
 E-mail: tabellionato@timm.noi.br

Reconheço por semelhança com a existente nos fichários deste tabelionato a firma de Ivonir Francisco Palmas, indicada com a seta.

Em testemunho da verdade,
 Erechim, 5 de novembro de 2012 391631 - 27029

Emol: R\$ 4,40 + Selo digital: R\$ 0,30
 0183.01.1200003.12142

Análise
 Escrevente do
 2º TABELIONATO