



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR: SERGIO BATISTELLA maior, brasileiro, Autônomo, portador do CPF Nº 219.749.340-04 e RG Nº 3007765567 casado com MARLENE TEREZINHA CORDOVA BATISTELLA ambos residentes e domiciliados na Rua Jerônimo Teixeira nº 393, Bairro: Centro, nesta cidade de Erechim/RS, representado neste ato conforme carta de administração por RAFAEL MICHIELIN, maior, brasileiro, Corretor de Imóveis, portador do CRECI 13.246 e ANUSCHA MICHIELIN maior, brasileira, solteira, portadora do CPF nº 000.925.80-11 ambos estabelecidos na Rua Emílio Grando nº 206, nesta cidade de Erechim/RS, onde podem assinar juntos ou separadamente.

LOCATÁRIO: LA PIAVE FEDERAÇÃO VENETA – FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES ITALIANAS DE ORIGEM VENETA DO NORTE E NORDESTE DO RIO GRANDE DO SUL, empresa jurídica de direito privado portadora do CPNJ Nº 05.436.862/0001-85 estabelecida na Rua Nelson EHLERS Nº 98/53, Bairro: Centro, nesta cidade de Erechim/RS representada neste ato pelo seu presidente LUIZ CARLOS B. PIAZZETTA maior, brasileiro, Médico, casado pela Comunhão Universal de bens com ZILDA JELLER PIAZZETTA, portador do CPF Nº 053.764.240-49 e RG Nº 4013930906, ambos residentes e domiciliados na Rua Bento Gonçalves nº 205, nesta cidade de Erechim/RS.

IMÓVEL: SALA COMERCIAL TERREA COMPOSTA DE 140,00 M² COM 02 BANHEIROS, LOCALIZADO NA RUA TORRES GONÇALVES Nº 771 ESQUINA RUA JERÔNIMO TEIXEIRA, NESTA CIDADE DE ERECHIM/RS.

CLAUSULA 1º: O prazo de locação é de 24 (Vinte e quatro) meses, iniciando em 05 de Maio de 2008 e terminando em pleno direito em 23 de Maio de 2010, independente de notificação judicial ou extrajudicial, para a entrega do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: Findo o prazo de locação se o Locatário continuar no imóvel por mais de 30 (Trinta) dias sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o Locador denunciar o Contrato a hora que lhe convier, concedido ao Locatário o prazo de 30 (Trinta) a 90 (Noventa) dias para a desocupação. Se notificado o Locatário não restituir o imóvel no referido prazo pagará enquanto estiver em seu poder, o aluguel que o Locador arbitrar, limitado ao dobro do valor do mercado e responderá pelo dano que ele venha a sofrer.

CLÁUSULA 2º: O aluguel mensal convencionado nesta data é de R\$ 800,00 (Oitocentos reais), com vencimento todos os dia 10 (Dez) de cada mês, valor este a ser pago na Rua Emílio Grando nº206, Bairro: Centro, nesta cidade de Erechim/RS, em moeda corrente nacional.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Os aluguéis que não forem quitados dentro deste prazo serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M, até o dia efetivo de pagamento, e acrescido de multa de 10% (Dez por cento) e de juros moratórios de 1% (Um por cento) ao mês, passando a cobrança a ser feita por advogado, incidindo honorários de 20% (Vinte por cento) sobre o débito e poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de

despejo e ainda inscrição junto ao SPC-BRASIL dos nomes das partes envolvidas neste contrato. O aluguel convencionado na cláusula 2º (Segunda) será reajustado a cada período de 12 (Doze) meses, enquanto durar a locação, de acordo com a variação do IGP-M acumulado desde o início do contrato ou do último reajuste.

PARAGRAFO SEGUNDO: Fica expressamente convencionado que se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova lei ou ato normativo do poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste, hoje vigente, será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato, e que se o IGP-M for extinto, será substituído pelo INPC ou outro índice que venha a ser legalmente fixado.

CLÁUSULA 3º: O imóvel locado é exclusivamente comercial, com finalidade comercial, e ficando proibido sobre pena de rescisão contratual, a mudança de destinação a cessão da locação, ou a sublocação sem prévio consentimento do locador dado unicamente por escrito.

CLAUSULA 4º: O locatário pagará junto com os aluguéis os impostos prediais urbanos (IPTU), taxas municipais, taxas de conservação decorrentes do uso do imóvel, despesas ordinárias referentes ao imóvel locado e tributos que recaírem sobre o mesmo como pagamento de taxa de luz, água, seguro, e sempre que solicitado deverá apresentar recibos de pagamentos, sendo que estes valores não estão inclusos no valor do aluguel.

CLÁUSULA 5º: O **LOCATÁRIO** declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso e de higiene, com suas dependências pintadas e reparadas, obriga-se a zelar por sua conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação de modo especial a referente a vazamentos e obstruções que venha a surgir no sistema de água e esgoto. Devendo restituir o imóvel no fim da locação, incluindo a mesma tinta e cor nas paredes, salvo das deteriorações decorrentes do uso normal, tudo isso de acordo com a vistoria em anexo assina pelo **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 6º: As benfeitorias, realizadas no imóvel passarão a integrar o mesmo e por ocasião da rescisão contratual, não poderá ser levantada e/ou retiradas pelo locatário, bem como não conferirão a este o direito de retenção do imóvel, e/ou indenização por elas. Com exceção das divisórias pré-fabricadas da escola.

PARÁGRAFO ÚNICO: As reformas porventura realizadas no imóvel são de responsabilidade única e exclusiva do Locatário executando-se aquelas necessárias e que não causem prejuízo ao inquilino, caso em que, deverão ser suportadas pelo Locador.

CLAUSULA 7º: O Locatário se obriga sob pena de rescisão contratual a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado, o direito da vizinhança e os regulamentos existentes evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLAUSULA 8º: Constituem casos de rescisão de pleno direito do presente contrato além das indicadas nas cláusulas anteriores e na lei as seguintes: A) Falta de pagamento de aluguéis no prazo fixado na cláusula 2º; B) Se ocorrendo morte,

ausência, interdição, Falência, insolvência ou exoneração do fiador, alienação, desapropriação, desaparecimento dos bens móveis ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não for indicado substituto idôneo no prazo máximo de 15 dias a contar da ocorrência; C) Desapropriação do imóvel locado; D) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do Locatário pela sua conservação; E) Se o locatário impedir a vistoria do imóvel caso o locador coloque o imóvel à venda ou se recusar a concordar com horários razoáveis para as visitas; F) Caso o Locatário recusar-se a renovar o contrato uma vez findo o prazo firmado na cláusula 1º (Primeira).

CLAUSULA 09º: Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 1º (Primeira), não poderá o Locador retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do Locatário, este somente poderá devolvê-lo ao locador, após 12 (Doze) meses de vigência da locação, mediante aviso prévio de (30) trinta dias. O LOCATARIO deverá permanecer no imóvel pelo prazo mínimo de 12 (Doze) meses, e, em caso de rescisão contratual em data inferior à permanência mínima, o Locatário deverá pagar uma multa equivalente à 03 (Três) meses de aluguéis vigentes e os encargos nele citados.

PARÁGRAFO ÚNICO – Caso o Locador pretenda rescindir o contrato após o período de permanência mínima, mas antes de findo o prazo previsto na cláusula 1º, poderá fazê-lo mediante notificação por escrito ao Locatário que, deverá desocupar o imóvel em prazo de 30 (Trinta) a 90 (Noventa) dias a contar da data do recebimento da notificação, nada tendo a cobrar do LOCADOR.

CLAUSULA 10º: Ao encerrar-se a locação o Locatário deverá apresentar juntamente com as chaves, certidões negativas da CORSAN e da Prefeitura Municipal referentes ao IPTU, provas de corte e da quitação da luz, entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante; além disso, antes de restituir o imóvel, deverá o Locatário fazer os reparos e a pintura que forem necessárias para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência de aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel se encontrar devidas, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

CLAUSULA 11º: Como FIADORA e principal pagadora assina a Senhora LIBERA BRESOLIN maior, brasileira, Solteira, portadora do CPF Nº 061.196.890-87 e RG Nº 4015294277 expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa nº 48/73, Bairro: Centro, nesta cidade de Erechim/RS, cujas responsabilidades somente cessarão no ato da efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves ao locador, nas exatas condições deste contrato estipuladas, permanecendo válidas, portanto, mesmo no prazo de prorrogação da locação ou alteração legal, judicial, amigável, dos aluguéis e encargos. Declaram também que assumem plena responsabilidade pelo ônus deste contrato, independente da intimação ou notificação. Fica expressamente convencionado que a morte dos locatários não exonera os fiadores. Sendo os cônjuges os Fiadores, a fiança é considerada prestada individualmente, de tal sorte que cada um será responsável solidariamente com o afiançado. No falecimento dos cônjuges, continuará o outro obrigado, sem solução de continuidade da fiança. A FIADORA renuncia expressamente os benefícios contidos nos artigos 827 e parágrafo único, 834 e seguintes do código civil brasileiro.

CLAUSULA 12º: REFERENTE A ENTRADA DO LOCATÁRIO: Conforme cláusula 1º foi estipulada a data para a entrada do Locatário no imóvel. Se a data por

algum motivo não for cumprida conforme o previsto, o LOCATÁRIO só começara a pagar o aluguel a partir da entrega das chaves rerepresentada pelo laudo técnico de vistoria do imóvel.

P.M.ERECHIM
Fls. 43
Protocolo

CLAUSULA 13° (DAS BENFEITORIAS): O LOCATÁRIO arcará com as despesas para o acabamento do imóvel locado (cuja descrição consta no cabeçalho deste contrato) discriminado acima tais como: colocação de 02 janelas, colocação de piso sendo mão de obra e material, pintura, rebaixamento em gesso e parte elétrica, suportando integralmente as despesas de material e mão de obra que, é estimado neste ato por ambas as partes contratantes em R\$ 12.000,00 (Doze mil reais) podendo, ao final haver variação (a maior ou a menor) neste valor. Todos os valores discriminados acima para a conclusão do imóvel, serão representados por notas fiscais e serão abatidos do valor do aluguel mês a mês. Saldado o valor despedido, o LOCATÁRIO começará a pagar os aluguéis normalmente conforme vencimentos previstos na cláusula 2°.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o Locador requeira a devolução do imóvel antes de findo o prazo de locação (consoante cláusula) 9°, parágrafo único, se o valor gasto com o acabamento não tiver sido integralmente abatido dos aluguéis vencidos enquanto ocupado o imóvel, o LOCADOR deverá pagar ao Locatário a diferença devida acrescida de correção monetária (IGP-M).

Fica eleito o FORUM DA COMARCA DE ERECHIM/RS para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato sub-rogando aos seus herdeiros e sucessores.

E assim por estarem justo e contratado sobre as cláusulas assinam os mesmos em 02 (Duas) vias de igual teor e forma obrigando-se as partes por si e por seus sucessores a bem e fielmente cumprirem este instrumento que depois de lido e achado conforme pelas partes será também firmado por duas testemunhas também signatárias.

CONTINUAÇÃO DE CONTRATO DE Nº 771

Erechim, 1º de abril de 2008.

Anuscha Michielin

SERGIO BATISTELLA E MARLENE TEREZINHA CORDOVA BATISTELLA
C/A RAFAEL MICHIELIN E ANUSCHA MICHIELIN
CRECI Nº 13.246 CPF Nº 000.925.870-11
LOCADOR

1º Tabelionato
Erechim - RS

Luiz Carlos Beleda Piazzetta
LA PIAVE FEDERAÇÃO VENETA - FAINORS
CNPJ Nº 05.436.862/0001-85
LOCATÁRIO

1º Tabelionato
Erechim - RS

Libera Bresolin
LIBERA BRESOLIN
CPF Nº 061.196.890-87
FIADORA

TESTEMUNHAS:

Patricia Madalozzo
Patricia Madalozzo
OAB/RS 46.925

1º Tabelionato
Erechim - RS



1º TABELIONATO DE NOTAS DE ERECHIM
Av. Presidente Vargas, 174, Centro - Erechim - RS - Fone/Fax: 54 3522-1221
e-mail: primariotabelionato@erechim.com.br



Reconheço as firmas de Luiz Carlos Beleda Piazzetta; Libera Pivoto Bresolin e Patricia Madalozzo, indicadas com a seta de uso deste tabelionato, por SEMELHANÇA com as existentes no fichário, a pedido da parte interessada. Dou fé.

Erechim, 3 de abril de 2008 - EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Maira Biazi Seivon - Escrivente Autorizada - Emol: R\$ 10,50 + R\$ 0,00
24540-143261 - Selo. 0182.01.0800001.09604 a 09606

