

CONTRATO DE LOCAÇÃO

2 VIAS



LOCADORA: MARCOLIN INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA, sociedade privada, com sede à Rua Itália, nº 402, nesta cidade de Erechim, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 89.434.63336/0001-76, representada neste ato por seu Sócio Gerente **ANDRÉ FAVERSANI MARCOLIN**, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado à Rua Paraná, 115, nesta cidade de Erechim/RS, portador de Identidade nº 1024600122 – SSP/RS, e CPF nº 664.343.600-10, doravante, denominado simplesmente de **LOCADORA**.

ADVOG

LOCATÁRIO: **ADVE** – Associação de Deficientes Visuais de Erechim, pessoa jurídica, CNPJ 17.460.125/0001-05, neste ato representada por **SONIA DE CASTILHOS MAROSTICA**, brasileira, maior, residente e domiciliada na Rua Angelo Siviero, 308, Três Vendas, portadora do RG 802.408.3282 e CPF 885.979.700-49, abaixo simplesmente denominada de **LOCATÁRIO**.

IMÓVEL: IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA GAURAMA, 191 (PARTE SUPERIOR), ERECHIM/RS. As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo da locação será de 18 (DEZOITO) MESES a iniciar-se no dia 01 de **NOVEMBRO de 2016** e encerrar-se-á no dia 30 de **ABRIL de 2018**, ocasião que o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel inteiramente desocupado, independentemente de notificação, aviso ou Interpelação Judicial ou arajudicial.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal é de R\$ 200,00 (Duzentos reais), a ser pago até o dia 08 do mês subsequente ao mês vencido, diretamente à Locadora situada na Rua Itália, 402/406, Município de Erechim/RS, ou onde esta indicar. O pagamento do aluguel e encargos, após o vencimento, será corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV, até o dia do efetivo pagamento, e acrescidos de multa de 10% (Dez por cento), e dos juros moratórios de 1% (Um por cento) ao mês. Poderá esta cobrança ser feita por advogado, inclusive resultando no imediato ajuizamento da ação de despejo, com acréscimo de custas judiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel convencionado na Cláusula Segunda será corrigido a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado desde a vigência deste contrato ou último reajuste, ou por outro índice oficial que venha a sucedê-lo.

CLÁUSULA QUARTA: Além do aluguel, e juntamente com ele, o LOCATÁRIO pagará também mensalmente, no mesmo local, as taxas de água e esgoto devidos à CORSAN e eventuais excessos, sendo seu valor repartido em partes proporcionais ao número de moradores, quando o consumo de mais de um inquilino for registrado por um só hidrômetro.

Parágrafo Único: A LOCADORA não se responsabiliza por danos sofridos pelo LOCATÁRIO em virtude de rompimento de canos, desabamentos, desobstruções de instalações sanitárias ou hidráulicas e outros acidentes de natureza semelhante, que são devidos à Companhia de Águas. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento dos consertos que se fizerem necessários.

CLÁUSULA QUINTA Será da responsabilidade do LOCATÁRIO, e deverão ser reembolsados à LOCADORA juntamente com o aluguel do mês, e todos os tributos, impostos, taxas e contribuições que incidirem ou a vierem a incidir sobre o imóvel locado, que tiverem sua origem no período contratual. Além disso, pagará o LOCATÁRIO, anualmente, desde o início da locação, o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão relativo ao imóvel, seguro esse que será efetuado pelo LOCADOR em companhia seguradora de sua confiança, em valor que, na ocorrência de sinistro, lho garanta adequada indenização.

CLÁUSULA SEXTA: A LOCADORA não se responsabiliza por qualquer prejuízo causado por força maior ou caso fortuito, a qualquer móvel ou conteúdo de qualquer natureza que esteja dentro do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente contrato vigorará ainda mesmo por morte de qualquer dos contratantes, seus herdeiros ou sucessores, obrigados a respeitá-lo em todas as cláusulas ou condições.

CLÁUSULA OITAVA: O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato é locado **exclusivamente para uso COMERCIAL de ADVE – Associação de Deficientes Visuais de Erechim**. É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do locador, dado unicamente por escrito.

CLÁUSULA NONA: O LOCATÁRIO reconhece que o **imóvel locado encontra-se em perfeito estado** no que concerne ao revestimento, às pinturas, aos pisos e assoalhos, aparelhos sanitários, acessórios e demais instalações, bem como tudo se encontra em pleno funcionamento, e que **se obriga a conservá-lo** conforme recebeu e em **perfeitas condições de higiene e limpeza**, custeando todas as despesas decorrentes, devendo **restituí-lo nas mesmas condições** conforme **Termo de Vistoria** que faz parte integrante do presente contrato. Também têm responsabilidade por multas que der causa, por inobservância de qualquer lei, decreto ou regulamento.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao LOCATÁRIO conduzir para o interior do prédio, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, exceto botijões de gás, ficando responsáveis pelos danos que causar.

Parágrafo Segundo: É vedado ao LOCATÁRIO cortar ou danificar árvores, por acaso existentes, ficando responsáveis pelos danos que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA: É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, **fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações**, sem prévio consentimento escrito pelo LOCADOR, o qual reserva ao direito exclusivo de efetuar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do LOCATÁRIO. Em consequência, não terá o LOCATÁRIO nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É também vedada a colocação de placas, anúncios, inscrições, antenas, varais externos e demais acessórios sem previa autorização escrita da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO obriga-se a **respeitar o direito de vizinhança**, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, moral e os bons costumes, respondendo por multas eventualmente aplicadas, sob pena de rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Findo o prazo ajustado na Cláusula Primeira, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 dias, sem oposição do locador, ficará a locação **prorrogada** por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar por escrito o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO o prazo de 30 dias para a desocupação. Se o LOCATÁRIO não restituir o imóvel no referido prazo, pagará o aluguel que o locador arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, pelo tempo em que permanecer no imóvel, além de responder por danos que venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (Art. 575 do C. Civil).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Primeira, **não poderá o locador tomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO ou por livre acordo entre partes.**

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO **poderá denunciar a locação, antes de 12 meses** de vigência deste contrato, mediante aviso prévio escrito de 3 meses.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO **poderá denunciar a locação, após de 12 meses** de vigência deste contrato, mediante aviso prévio escrito de 30 dias.

Parágrafo Terceiro: Caso o LOCATÁRIO **desocupar** o imóvel, **antes de 12 meses** de vigência deste contrato, e não tiver avisado previamente, o LOCATÁRIO e seus fiadores pagarão multa equivalente a 3 meses de aluguel e encargos.

Parágrafo Quarto: Caso o LOCATÁRIO **desocupar** o imóvel, **após 12 meses** de vigência deste contrato, e não tiver avisado previamente, o LOCATÁRIO e seus fiadores pagarão multa equivalente a 30 dias de aluguel e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCATÁRIO não terá o direito de **reter o pagamento do aluguel de quaisquer quantias devidas** nos termos do presente contrato de locação sob alegação de não terem sido

atendidas exigências porventura solicitadas, sob pena de incorrer nas sanções previstas neste instrumento, em caso de falta de pagamento.

P.M. ERECHIM
aos
Fls. 65
de 65

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Constituem casos de rescisão, do presente contrato, de pleno direito, além dos indicados em cláusulas anteriores, mais os seguintes: A) Falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na Cláusula Segunda; B) Se, ocorrendo morte, ausência, interdição, recuperação judicial, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento dos seus bens móveis ou mudança de endereço sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de (15) dias da ocorrência; C) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça seu uso; D) abandono do imóvel locado ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; E) se o LOCATÁRIO impedir a vistoria do imóvel pelo locador, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para visitas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Qualquer infração contratual sujeitará o LOCATÁRIO, além de seus AVALISTAS e/ou FIADORES ao pagamento de uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, em benefício da parte prejudicada, além dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (Vinte por cento) sobre o valor da causa, para qualquer procedimento judicial ou extrajudicial resultante da infração.

Parágrafo Único: Quaisquer débitos oriundos da utilização do imóvel, inclusive danos ocasionados ao mesmo e despesas da LOCADORA para recompô-lo, não estarão compreendidos na multa prevista no caput da presente cláusula, devendo ser pagos à parte pelo LOCATÁRIO. A multa será irredutível, qualquer que seja o prazo decorrido da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O LOCATÁRIO obriga-se a promover em seu nome e às suas expensas junto à concessionária, a ligação de energia elétrica do imóvel locado, arcando com todas as despesas resultantes do respectivo consumo, obrigando-se ainda, findo o presente contrato, a restituir o objeto locado com a instalação elétrica devidamente desligada pela concessionária, e, sem qualquer débito para com a mesma. No caso em que o LOCATÁRIO desocupem o imóvel sem promover o desligamento acima referido, ficarão, até que este se efetive o desligamento, obrigados ao pagamento de quaisquer contas relativas ao consumo de energia elétrica do objeto locado.

Parágrafo Primeiro: Na rescisão contratual o LOCATÁRIO obriga-se, além do pagamento do aluguel, quitação e corte de luz, a entregar comprovante de pagamento e quitação de água, até a data de entrega do imóvel.

Parágrafo Segundo: Quando da entrega das chaves por parte do LOCATÁRIO à LOCADORA, com a finalidade de realizar a vistoria de encerramento do contrato de locação, a LOCADORA elaborará um Termo de Vistoria no prazo de 2 (dois) dias úteis, no qual constarão todos os reparos necessários a serem executados, correndo por conta do LOCATÁRIO as despesas de aluguel e encargos até a data da entrega efetiva do imóvel com os reparos exigidos totalmente efetuados.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que a simples entrega das chaves à LOCADORA não desobrigará o LOCATÁRIO dos compromissos assumidos neste contrato. É necessário que a LOCADORA dê por escrito ao LOCATÁRIO a plena e geral quitação.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO não terá o direito de voltar a ocupar o imóvel após a entrega das chaves, e se assim o fizerem, terão contra si ação de reintegração de posse, com expedição de mandado liminar e a responsabilidade pelo pagamento das perdas e danos apurados, sem prejuízo das demais obrigações aqui assumidas.

Parágrafo Quinto: Se o LOCATÁRIO não promover os reparos exigidos, conforme estabelecem os parágrafos anteriores, e não desejando a LOCADORA fazer valer seus direitos de recusa ao recebimento das chaves, fica estabelecido que a LOCADORA poderá mandar proceder aos consertos, pinturas e limpeza que se fizerem necessários, às expensas do LOCATÁRIO, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização. Na hipótese prevista, o aluguel mensal permanecerá igualmente em vigor, sob a inteira responsabilidade do LOCATÁRIO até o término das obras.

Parágrafo Sexto: O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a devida indenização por perdas e danos e lucros cessantes, se não providenciarem os reparos necessários no imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a realização da vistoria para determinar os reparos a serem realizados ou do vencimento do aviso de 30 (Trinta) dias.

 SM

LOCADORA: ANDRÉ FAVERSANI MARCOLIN, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Rua Paraná, 115, nesta cidade de Erechim/RS, portador de Identidade nº 1024600122 – SSP/RS, e CPF nº 664.343.600-10, doravante, denominado simplesmente de **LOCADORA**.

LOCATÁRIO: ADEVE – Associação de Deficientes Visuais de Erechim, inscrita no CNPJ nº 17.460.125/0001-05, representada neste ato por **JANDIRA FATIMA LOURENÇO RONEMBERG**, brasileira, portadora de CPF nº 032.781.198-60 e RG 8118412181 abaixo simplesmente denominado de **LOCATÁRIO**.

Pelo presente adendo contratual, a partir do dia 01/10/2021 o imóvel objeto do referido contrato passa a ser toda a casa localizada na Rua Gaurama, 191, em seus pavimentos superior e inferior, cuja área corresponde a aproximadamente 150m².

O valor da locação passa a ser de R\$ 900,00 a partir dessa data, e os reajustes anuais passam a contar da data base de 01/10 de cada ano.

Será concedido um desconto especial de R\$150,00 para os meses de outubro e novembro de 2021.

As despesas realizadas pela locatária no imóvel, sempre devem ser autorizadas pela locadora, e por ocasião da utilização do uso do imóvel, serão pagos pela locatária e descontados nos meses subsequentes ao presente adendo.

Erechim, 1/10/2021



Marcolin Participações Ltda.

André Faversani Marcolin

CPF: 664.343.600-10



ADEVE – Associação de Deficientes Visuais Erechim

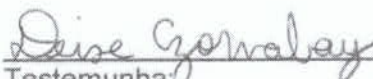
Jandira Fatima Lourenço Ronemberg

CPF: 032.781.198-60



Testemunha:

CPF: 011.906.970-13



Testemunha:

CPF: 003.107.920-29

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Não caracteriza motivo justificado para rescisão antecipada do presente contrato qualquer ato ocasionado por terceiros, tais como: arrombamentos, atos de vandalismo, furtos residenciais e em veículos, assaltos ou quaisquer danos ocasionados pelos atos citados, devendo, assim, os contratantes cumprir todas as cláusulas do presente contrato respeitando a legislação em vigor, sendo que, o LOCATÁRIO neste ato declara e concorda após sua vistoria das condições e segurança oferecido pelo referido imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A LOCADORA poderá fazer vistorias periódicas no imóvel, sendo que o LOCATÁRIO permitirá a sua entrada no horário das 08 horas às 19 horas.

Parágrafo Primeiro: Se a LOCADORA colocar o imóvel à venda, será permitida a entrada da LOCADORA e interessados na compra direta com a LOCADORA ou na companhia do Corretor intermediário contratado e autorizado por escrito pela LOCADORA.

Parágrafo Segundo: Recusa do LOCATÁRIO ao cumprimento no estipulado nesta cláusula importará em infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Os contratantes elegem o **Foro da cidade de Erechim/RS**, para nele dirimirem quaisquer questões relacionadas com este contrato. E assim, justos e contratados, assinam este documento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Erechim/RS, 1º de Novembro de 2016.



Marcolin Participações Ltda.

André Faversoni Marcolin
CPF 664.343.600-10

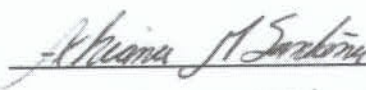


ADVE – Associação de Deficientes Visuais de Erechim

Sonia Castilho Marostica
CPF 885.979.700-49



Testemunha: **REGIS RECINE**
CPF: 007.489.570-22



Testemunha: **ADRIANA M. SANTANA**
CPF: 935794970-49

DECLARAÇÃO



Eu, André Faversoni Macorlin, neste ato representando a empresa Macolin Participações LTDA, com sede á Rua Itália na cidade de Erechim-RS, inscrita no CNPJ número 08.542.062/0001-37, **declaro para os devidos fins** que nossa empresa possui imóvel na Rua Gaurama 191, o qual encontra-se locado para a ADEVE- Associação de Deficientes Visuais de Erechim pessoa jurídica, CNPJ 17.460.125/0001-05 desde a data de 01/11/2016.

Sendo o que tinha para o momento.

Atenciosamente.

Erechim, 14 de setembro de 2020.


1º Tabelionato
Erechim - RS

André Faversoni Macorlin
Sócio Gerente
Macorlin Participações LTDA

1º Tabelionato de Notas
Bel. Daniela Mara Poncio | Tabeliã

Av. Presidente Vargas, 274 | Centro | Erechim | RS
Fone: (54) 3015-1221 • primeirotabelionato@erechim.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA com as existentes nos arquivos deste Tabelionato, a firma de: **André Faversoni Macorlin** que assina por **MARCOLIN PARTICIPAÇÕES LTDA** - indicada com a seta, a pedido da parte interessada.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE. (34234-4407813)
Erechim, 15 de setembro de 2020
Empl: R\$ 5,00 + Selo digital: R\$ 1,40 = R\$ 6,40 Selo: 0112.01.400002.75480 [1D8]

Maira Biazi Selivon
Escrevente Autorizada