

## Contrato de Locação Não Residencial - instrumento particular



Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, que entre si fazem, **WILMA BATISTA ROSAS**, brasileira, viúva, do lar, portadora da CI RG nº 396009/PR e inscrita no CPF MF nº 014.714.199-09, residente e domiciliada em Ponta Grossa, Estado do Paraná, neste ato representada por sua procuradora e administradora **TAVARNARO IMÓVEIS LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade e Estado, na Rua 15 de Novembro, 353, inscrita no CNPJ MF nº. 76.165.778/0001-12, CRECI nº 315-J, aqui denominada **LOCADORA** e **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ MF sob nº 76.592.559/0001-10, neste ato representada por **Lucélia Lecheta**, brasileira, contadora, portadora da CI RG nº. 4.357.080-3/PR e inscrita no CPF MF nº. 643.200.149-87, residente e domiciliada em Curitiba, Estado do Paraná, aqui denominada **LOCATÁRIA**, têm justo e contratada a locação do imóvel da primeira contratante, mediante as cláusulas seguintes, com as quais se obrigam expressamente por si, seus herdeiros e sucessores:

### I - DO OBJETO E SUA FINALIDADE

A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA**, o bem de sua propriedade, sito nesta cidade e Estado, na **Praça Marechal Deodoro, 281, garagem 6 - Centro**, constituído de um imóvel em alvenaria contendo 1 vaga de garagem, medindo aproximadamente 39,20m<sup>2</sup>, e que a **LOCATÁRIA** destinará exclusivamente para *estacionamento de veículo*.

### II - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA**, recebe, no ato da assinatura deste instrumento, as dependências do imóvel em condições de serem imediatamente ocupadas, com suas pinturas, instalações elétrica e hidráulica, aparelhos sanitários em ordem, e, nas mesmas condições os trincos, fechaduras, portas e janelas com todos os seus vidros e demais pertences, torneiras, pias e demais acessórios, obrigando-se a manter tudo como recebe e às suas próprias custas, de forma a tudo restituir em ordem e no mesmo estado de higiene, conservação, limpeza e funcionamento quando findo ou rescindido este contrato, de modo que possa ser o aludido imóvel imediatamente ocupado, sem que isso dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura sempre nas cores originais, conforme relação escrita (vistoria), que fica fazendo parte integrante do presente instrumento. Quando a **LOCATÁRIA** receber o imóvel com pintura nova, ficará obrigado a devolvê-lo também com pintura nova, da mesma qualidade e com as mesmas características, seja qual for a duração da sua permanência no mesmo.

### III - DO PRAZO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a contar de 1º de março de 2013, terminando em 28 de fevereiro de 2014, data em que a **LOCATÁRIA** restituirá a **LOCADORA** o imóvel objeto, inteiramente desocupado e nas mesmas condições e estado em que o recebeu.

**Parágrafo Único** Considerando que a efetiva ocupação do imóvel ocorre na data da assinatura da presente contratação (12/03/2013) a **LOCATÁRIA** fica obrigado a inicialmente pagar o aluguel (e respectivos encargos, incluindo energia elétrica, água e esgoto, IPTU e demais acessórios conforme a cláusula VI deste instrumento), correspondente aos dias para o integralizar do mês (desta contratação), e, posteriormente, o aluguel dos meses do calendário por inteiro.



#### IV - DO ALUGUEL

A **LOCATÁRIA** pagará por esta locação o aluguel mensal de **R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais)**, que será reajustado automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o IGPM da Fundação Getúlio Vargas e na falta deste o IPC da mesma fundação. Permanecendo a **LOCATÁRIA** no imóvel após escoado o prazo para desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará o aluguel pena que deve ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que dispõe o art. 575 do Código Civil. Se, no curso do presente contrato, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará a **LOCADORA** inibida de ajuizar ação revisional, nos prazos da lei, salvo se a majoração tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

§ 1º A **LOCATÁRIA** deverá efetuar o pagamento mensal do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do aluguel líquido mensal, visando constituir uma poupança, incidindo sobre esta a devida correção monetária vinculada ao índice apontado no mês e apurada até a data da efetiva quitação final, cuja importância será destinada às eventuais despesas necessárias aos consertos e reparações do imóvel, por ocasião de sua devolução, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a complementar se necessário, dita importância quando apurado pelo cotejo entre a vistoria de entrada e de saída, ficando a administradora em contrapartida obrigada a prestar contas, procedendo quando cabível a competente devolução. Para tanto a **LOCATÁRIA** e respectivos **FIADORES** autorizam desde logo a contratação dos serviços necessários, pelo valor do menor orçamento elaborado.

§ 2º O aluguel, acessórios da locação, encargos, taxas, tributos de qualquer natureza, inclusive seguro complementar, vencem no último dia de cada mês e serão pagos de forma discriminada no boleto bancário, até o quinto dia subsequente ao mês vencido.

§ 3º Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

§ 4º Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de 10% sobre o valor total, de juros moratórios de 1% ao mês, contados dia a dia, de correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos nesta cláusula, além de honorários advocatícios, de 10% sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança e de 20%, se judicial.

#### V - DA BONIFICAÇÃO DE PONTUALIDADE

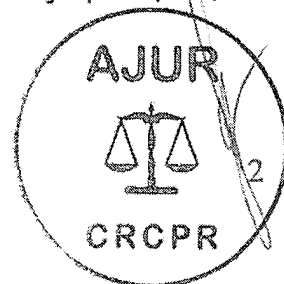
Fica estabelecido que se o aluguel mensal previsto na cláusula IV e encargos cláusula VI forem pagos até o fixado no § 2º da cláusula IV, a **LOCATÁRIA** terá uma bonificação de **R\$ 25,00 (vinte e cinco reais)**, a título de incentivo de pontualidade, sujeita a reajuste na mesma proporção da correção dos alugueres.

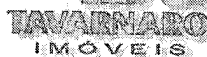
#### VI - DOS IMPOSTOS E ENCARGOS

Além do aluguel convencionado na cláusula anterior, correrão por conta da **LOCATÁRIA** todos os encargos, incluindo água e esgoto, IPTU e demais acessórios, impostos, taxas sanitárias, municipais (IPTU, etc.), seguro contra incêndio e vendaval, ou outras a qualquer título, o excesso de água que venha a se verificar, e todos os encargos que a lei permitir cobrar, que incidem ou venham incidir na vigência presente locação, que se obriga a pagá-los pelo sistema de reembolso, juntamente com o aluguel mensal que se seguir aos respectivos recolhimentos, constituindo mera liberalidade, insusceptível de novar as condições ora ajustadas, a cobrança por qualquer forma.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





## VII - DA MORA

A simples falta de pagamento de qualquer das mensalidades, nas épocas devidas, constituirá a **LOCATÁRIA** em mora e acarretará a rescisão de pleno direito do presente contrato, sem prejuízo de multa contratual, correção monetária, juros de 1% (um por cento) ao mês e demais obrigações resultantes dos termos deste instrumento, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a desocupar o imóvel incontinenti, sob pena de ser judicialmente despejada, sujeitando-se às condições estabelecidas nos itens da **cláusula VIII** deste instrumento.

§ 1º. A **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar por quaisquer circunstâncias, nas épocas certas, principalmente as fixadas anteriormente, não incidindo, pois, neste caso, a regra do art. 322 do Código Civil Brasileiro.

§ 2º. Quaisquer recebimentos feitos pela **LOCADORA** fora do prazo ou condições estabelecidas neste contrato, bem como a abstenção ou demora de sua parte no exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe é assegurado serão havidos como mera tolerância e não induzirão novação objetiva nem subjetiva do estipulado, também não autorizando aos **FIADORES** invocar o art. 838 do Código Civil Brasileiro.

§ 3º. A **LOCATÁRIA** autoriza desde logo pelo presente instrumento sejam efetuadas eventuais intimações, notificações e citações judiciais, mediante correspondência com aviso de recebimento (Lei 8.245/91 - LI) e, ainda tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, por telex ou fax-símile, a serem processadas na forma prevista nos artigos 222 e seguintes do Código de Processo Civil.

## VIII - DOS DEVERES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

a) Cumprir, dentro de 10 (dez) dias no máximo, quaisquer determinações ou exigências da **LOCADORA**, dentro dos direitos que lhe assiste como proprietária, e em decorrência deste contrato, quanto à conservação, segurança e limpeza das dependências objeto da locação, sob pena de, não o fazendo a **LOCADORA**, os mandar executar por conta da **LOCATÁRIA**, que reembolsará à **LOCADORA** o valor das respectivas despesas verificadas no primeiro pagamento mensal devido;

b) Facultar à **LOCADORA**, quando esta entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoa expressamente autorizada;

c) Não ceder as chaves do imóvel ora locado.

d) Executar as obras que se fizerem necessárias para a conservação do imóvel, tudo por sua conta exclusiva. As obras que importem na segurança do imóvel serão executadas pela **LOCADORA**;

e) Submeter-se, desde já, à ação competente para o caso de ser a **LOCADORA** compelida a recorrer à Justiça para fazer valer todo e qualquer direito inerente a este contrato obrigando-se, outrossim, a indenizá-la das despesas com custas judiciais e honorários de advogados;

f) No caso do imóvel ser posto à venda, permitir que os interessados o visitem, podendo, entretanto, fixar o respectivo horário, o qual não poderá ser inferior a um período de 04 (quatro) horas diárias;

Rua XV de Novembro, 353 | (42) 2101-0000 | Fax (42) 2101-0138

Ponta Grossa | Paraná | CEP: 84010-020  
www.tavarnaroimoveis.com.br

g) Sempre que receber avisos ou documentos que se relacionem com o imóvel ocupado ou com a proprietária do mesmo, encaminhar prontamente à proprietária ou seu representante, sob pena de responsabilizar-se por qualquer multa que decorra por sua causa;

h) Satisfazer todas as exigências da Saúde Pública municipal, estadual ou federal, sem direito a qualquer indenização pela **LOCADORA**;

i) Não sublocar, ceder, emprestar ou transferir o imóvel objeto e sua respectiva locação, a qualquer título, no todo ou em parte, sem que preceda por escrito de consentimento da **LOCADORA**. No caso do consentimento ser dado, a **LOCATÁRIA** deverá agir oportunamente junto aos ocupantes a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;

j) Estando sujeita a descontar o Imposto de Renda na Fonte – IRRF-, entregar mensalmente à **LOCADORA** o comprovante do rendimento correspondente e a declaração anual exigida pela Secretaria da Receita Federal, onde conste o valor retido na fonte, devidamente assinado pelo representante da **LOCATÁRIA**, sob pena de cometer infração contratual e responder pela competente ação de despejo e perdas e danos, sem prejuízo do pagamento da respectiva multa e demais sanções fiscais.

#### IX - DAS OBRAS E MODIFICAÇÕES

A **LOCATÁRIA** não poderá proceder às modificações ou transformações no referido imóvel, ainda que se trate de benfeitorias úteis e necessárias, sem consentimento por escrito da **LOCADORA**, e as que fizer, devidamente autorizada, se incorporarão ao imóvel, sem que possa exigir indenização de qualquer natureza, ou nelas fundar direito de retenção, as quais desde já a **LOCATÁRIA** renuncia expressamente.

#### X - DA RESCISÃO

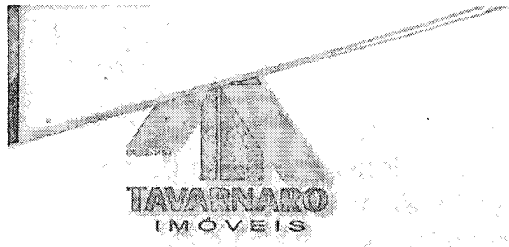
O presente instrumento considerar-se-á plenamente rescindido, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, no caso de desapropriação do imóvel, incêndio ou acidente que sujeite o mesmo a obras. Na falta de cumprimento de quaisquer de suas cláusulas, condições, exigências ou determinações, do Regimento Interno ou Convenção do Edifício, quando for o caso, do desaparecimento ou insolvência dos **FIADORES**, ou ainda falência ou recuperação judicial, quando se tratar de pessoa jurídica, não sendo eles substituídos por outros idôneos, a critério da administradora, no prazo de 15 (quinze) dias, ficará a **LOCATÁRIA** em mora, sujeita a despejo imediato, decorridos aqueles dias de tolerância, ou ainda se verificarem atos desabonadores de ordem civil ou criminal da **LOCATÁRIA**.

**Parágrafo Único** Em caso de perigo iminente no que respeita à solidez do imóvel, ou em caso de qualquer acidente estrutural no mesmo ou em quaisquer de seus componentes, que por qualquer motivo importe em mudança da **LOCATÁRIA** ou lhe prejudique, por qualquer forma, definitivamente ou por qualquer lapso de tempo, o uso normal da locação, não lhe caberá indenização alguma, seja a que título for, nem mesmo redução ou isenção dos alugueres e encargos, não se interrompendo ou suspendendo o contrato. Poderá, no entanto, a **LOCATÁRIA**, ocorrendo alguma das hipóteses acima, entregar as dependências locadas à administradora, dando por rescindido o contrato, sem ônus para ambas as partes, mas sem prejuízo do que estiver devendo a **LOCATÁRIA** até a data de efetiva desocupação do imóvel e entrega de chaves.

#### XI - DOS FIADORES

A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga aos **FIADORES** - cujos nomes e qualificações constam do Contrato de Fiança de Alugueres correspondente -, amplos, gerais e ilimitados poderes para, em seu nome, conjunta ou separadamente, receber intimações, notificações e citações judiciais com referência a locação ora avençada.





**Parágrafo Único** Na hipótese do abandono do imóvel ficam os **FIADORES** igualmente autorizados de forma expressa a efetivar a entrega das respectivas chaves.

**XII - DA MULTA**

A **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** obrigam-se mutuamente a respeitar o presente contrato, tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir quaisquer de suas cláusulas, condições determinadas ou exigências e obrigações de ordem legal, quando for o caso, na seguinte multa:

*devolução  
antecipada  
do imóvel*  
- Lei 8.245/91, art. 4º

A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato e que será reduzida proporcionalmente ao tempo de contrato já cumprido, observando o contido no artigo 413 do Código Civil, na base de  $\frac{1}{12}$  para cada mês já transcorrido, cuja verba poderá inclusive ser cobrada em ação de execução.

*prática  
de infração  
de obrigação  
legal ou contratual*  
- Lei 8.245/91, art 9º, item II

A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, tantas vezes quantas forem as violações, sem prejuízo da resolução contratual e das demais cominações previstas neste instrumento; ressaltando-se que no presente **casuismo** — inclusive na hipótese de atraso do aluguel — a multa contratual será paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

*falta  
de pagamento de aluguéis  
e demais encargos*  
- Lei 8.245/91, art. 9º, item  
III  
c/c alínea b, item II, art. 62

Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, incidirá a multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, acrescida de correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos neste contrato, contados dia a dia e juros moratórios de 1% ao mês.

§ 1º. Os valores aqui previstos constituir-se-ão, por serem líquidos e certos, em título extrajudicial, com procedimento processual segundo as normas do Livro II do Código de Processo Civil e seu fundamento, conforme o inciso II do art. 585, do mesmo Código, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis, Perdas e Danos e Lucros Cessantes, além dos honorários de advogado à base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, inclusive custas, ônus judiciais e todas as despesas que se fizerem necessárias para fazer valer as cláusulas aqui estabelecidas, independentemente de qualquer interpelação, além de ter que desocupar incontinenti as dependências locadas, se for a **LOCATÁRIA** a parte infratora. Esta percentagem será reduzida de 10% (dez por cento) se os valores reclamados forem liquidados extrajudicialmente no Departamento Jurídico da Administradora, para onde os respectivos documentos serão encaminhados sempre após o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido, e o pagamento independente da ação judicial.

*[Handwritten signatures and initials]*



§ 2º.

A **LOCATÁRIA** e os **FIADORES** expressamente autorizam a **LOCADORA** a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal (ou pelo telex, fax-símile, em se tratando de pessoa jurídica), em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente às intimações referidas nos artigos 62, III, e 67, II e VII, da lei nº 8.245/91.

### XIII - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** assume o compromisso de até 5 (cinco) dias antes de desocupar o imóvel noticiar expressamente à administradora, solicitando o agendamento da competente vistoria, que deverá ultimar-se após a efetiva desocupação do mesmo; ficando, pois, condicionada a esta providência (vistoria), que objetiva a verificação do estado do imóvel, o recebimento das chaves pela administradora. A constatação de estragos em quaisquer de suas dependências ou aparelhos sujeitará a **LOCATÁRIA** à feitura dos consertos e reparações respectivos ou o pagamento a **LOCADORA** da importância correspondente aos serviços a título de indenização, que será arbitrada pela administradora conforme o disposto na cláusula IV § 1º e 2º, que recebendo os valores na integralidade dará quitação regular e, em caso contrário, promoverá a vistoria judicial com arbitramento, continuando a **LOCATÁRIA** até a efetiva entrega das chaves responsável pelo aluguel e demais encargos, até que seja reposto o imóvel nas condições declaradas neste ajuste.

### XIV - DO FORO

Os contratantes elegem e especificam o Foro de Ponta Grossa para que nele se cumpram e exercitem todos os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, podendo, entretanto, a **LOCADORA** optar pelo Foro do domicílio atual da **LOCATÁRIA** e **FIADORES**.

Os casos omissos do presente contrato serão regulados pela legislação inquilinária (Lei 8.245, de 18.12.91), Código Civil e demais disposições legais atinentes à espécie.

Para todos os efeitos legais e porque a **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** e os **FIADORES** aceitam este contrato nos termos em que é feito, depois de lido e achado conforme, assinam na presença de duas testemunhas o presente instrumento, em duas (02) vias de igual teor e forma.

Ponta Grossa, 12 de março de 2013.

#### TESTEMUNHAS:

Roberto Costa

Elaine Brandel

[Assinatura]

**p.p. WILMA BATISTA ROSAS - LOCADORA**

[Assinatura]

**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANÁ - LOCATÁRIA**

RECONHECER e dou fé a(s) firma(s) de  
MARLISE VENÂNCIO DE FARIAS  
por SEMELHANÇA.  
Em testemunho do que se declara, em  
PONTA GROSSA-PARANÁ, em 12 de março de 2013.  
O JUIZ DE DIREITO  
[Assinatura]

TABELIONATO DE NOTAS - NESSIAS  
BEL. SUZANARA MARIANO NESSIAS

SELO FUMARPEN

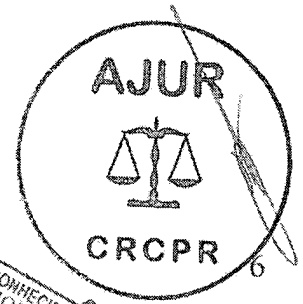
SELO FUMARPEN

SELO FUMARPEN

Cartório por verdadeira e legítima(s) de  
Wilma Batista Rosas  
Em [Assinatura] de [Assinatura] do fê.  
[Assinatura] da verdade.  
03 ABR. 2013  
Lei 13.226 de 18/07/2011  
CURITIBA, [Assinatura] em [Assinatura]  
CARTÓRIO DISTRITAL DO CAJURU  
Av. Pres. Afonso Celso, 763 - Curitiba - PR  
Fone/Fax: (41) 3262-3553  
João Geraldo Lazzarotto - Tabelião

RENATA CRISTINA BIANCHI  
 MARLISE VENÂNCIO DE FARIAS  
 JOÃO PAULO NESSIAS DE FARIAS  
 ELIZANIELA ALVES DE MOURA  
 EDUARDO GERARDO ALVES DE MOURA

TABELIONATO DE NOTAS



FIRMA RECONHECIDA  
pelo TABELIONATO