

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº. 00944.001.01

LOCADORA: JUNKO TIKAMORI, portadora do **CPF n.º 030.270.799-99** e do **RG n.º 5.045.236-0 SSP/PR**, neste ato representada por sua procuradora **J. LOSSO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, Pessoa Jurídica de direito Privado, portadora do **CNPJ/MF n.º 78.777.919/0001-83** e **Inscrição Estadual Isenta**, filiada ao **CRECI sob n.º J - 3860**, situada na Rua Getulio Vargas, n.º 1941 - 1º Andar, centro, nesta cidade, sob a responsabilidade técnica da corretora, filiada ao CRECI sob n.º F - 13.562, **MARIA DO ROCIO LOSSO LOSSO**, e ou **JOSÉ LOSSO NETO**, corretor, filiado ao CRECI sob n.º. F - 16.366.

LOCATÁRIO: **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no **CNPJ sob o numero 76.592.559/0001-10**, com sede na **Rua XV DE NOVEMBRO, n.º2987, CEP 80.045-340, Bairro Alto Da Xv, Município de -Curitiba - Pr**, sendo seus representantes legais: **LUCELIA LECHETA**, brasileira, casada, contadora, nascida em **23 de novembro de 1968**, portadora do **C.P.F. n.º 643.200.149-87**, e do **R.G. n.º 4.357.080-3 SSP/PR**, tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

O Locador (a) acima, representado pela Administradora, proprietário do imóvel, objeto da locação, "**RESIDENCIA COMERCIAL**", imóvel situado na **RUA XAVIER DA SILVA, N.º 926, BAIRRO CENTRO, CEP: 85.010-220, GUARAPUAVA - PR**, loca-o ao locatário (a), qualificado neste, nos termos da lei 12.112/2009 - Lei das Locações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1ª) O prazo do presente contrato inicia-se em **01 de novembro de 2013**, com vencimento em **31 de outubro de 2014**, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas considerando-se como data de posse efetiva a do dia da assinatura do termo de entrega das chaves, e, o **pagamento do aluguel e acessórios** tem inicio quando da entrega do contrato para assinatura e demais procedimentos, e de sujeitar-se ao disposto no artigo **575** do Código Civil Brasileiro;

2ª) O aluguel mensal é de **R\$ 1.000,00(um mil reais)**, reajustado anualmente por índice oficial, **IGPM/FGV**, ou acordo entre as partes, mais **01 (uma) parcela de seguro no valor de R\$ 376,92(trezentos e setenta e seis reais e noventa e dois centavos)** seguro este cuja cobertura limita-se a incêndio, vendaval e granizo mediante o pagamento da franquia mínima de **R\$300,00(trezentos reais)** ou **10 % (dez por cento)** do valor se ultrapassar a franquia mínima; mais uma taxa de vistoria inicial no valor de **R\$35,00(trinta e cinco reais)**, **8 parcelas de 50% do valor total do carne de IPTU**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar pontualmente até o dia **5(cinco)** do mês subsequente ao vencimento, através de boleto bancário, cujo custo será de **R\$3,00 (três reais)** mensais, que o locatário concorda e assume neste ato, sem direito a restituição e/ ou pagar na Administradora **J.Losso Assessoria Imobiliária Ltda** situada na Rua Presidente Getulio Vargas, n.º 1941 - 1º Andar, centro, nesta cidade, pontualmente até o dia **01 (primeiro)** do mês subsequente ao vencimento, em dinheiro.



1

3ª) Os consumos de água, luz, telefone e gás, assim como todos os encargos e tributos pactuados **I.P.T.U.**, taxa de lixo e condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação, seguro, custo do boleto bancário e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do **LOCATÁRIO** e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão deste;

4ª) O **LOCATÁRIO**, salvo as **obras** que importem na segurança do imóvel, **obriga-se por todas as outras**, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, fogão, papéis, pinturas, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo este contrato, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

5ª) Obriga-se o **LOCATÁRIO** no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa não motivando elas a rescisão deste contrato e **no caso de locação para fins não residenciais**, fica claro e aqui ajustado que a obtenção do alvará de localização e funcionamento junto a Prefeitura e Órgão Públicos competentes é de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, bem como para isso, declara já ter conhecimento dos dados cadastrais junto a Prefeitura Municipal. Caso por qualquer motivo não lhe seja fornecido licença, nenhuma culpa caberá ao **LOCADOR**, que fica isento de qualquer responsabilidade. Os alugueres desta data até a sua restituição deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO**, inclusive os demais encargos, sem direito a qualquer redução ou desconto;

6ª) Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sub-locação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, afim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do **LOCADOR**;

7ª) O LOCATÁRIO desde já faculta o LOCADOR ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, e no caso de entrega do imóvel solicitar formalmente, por escrito, 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, uma vistoria com seu acompanhamento, para apurar as condições deste.

8ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, tão somente a faculdade de haver do Poder desapropriante à indenização a que, por ventura, tiver direito;

9ª) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruir;

10ª) Assina também o presente, como fiador e principal pagador, solidariamente com o **LOCATÁRIO(A)** por todas as obrigações neste o Srº **MARCOS SEBASTIÃO RIGONI DE MELLO**, portador do **C.P.F. n.º 348.367.729-15**, e do **R.G. n.º 2.057.457-7 SSP/ PR.**, telefone (41) 3360-4705, residente na **Avenida Nossa Senhora Aparecida, n.º 381 conjunto 07 Bairro Seminário cidade de Curitiba - Pr, Cep:80.440-000** cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva, das chaves do imóvel locado e neste ato renuncia expressamente o benefício de ordem;



2

11ª) No caso de morte, falência, insolvência, exoneração, ou mudança de domicílio do fiador, o **LOCATÁRIO** se obriga, dentro de 30 dias, a dar substituto idôneo, a juízo do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na cláusula seguinte;

12ª) Fica estipulada a **multa de 01** (um mês) de aluguel na data do ocorrido, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

13ª) Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente;

14ª) Tudo quanto for devido em razão deste contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

15ª) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, autorizadas, por escrito, feitas pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa da cláusula 12ª, mas serão pagas à parte, e, **na desocupação do imóvel este obriga-se a atender os reparos constatados pela vistoria, (vistoria esta, que é também assinada neste ato, em duas vias e que passa ser parte integrante deste contrato, bem como, um CD com todas as fotos do imóvel no estado em que se encontra no ato da locação). Ficando responsável pelo aluguel e encargos dos dias que se demorar na reposição do mesmo.**

16ª) O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente à "**COMERCIAL**" não podendo, a sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso do **LOCADOR**, **ficando terminantemente proibida a transferência deste contrato por venda da atividade comercial sem a autorização por escrito do proprietário, sujeitando-se as multas, deste instrumento, acrescidas de três meses do valor da locação vigente.**

17ª) O aluguel acima estipulado será reajustado anualmente, e caso ocorram alterações legais que venham a majorá-lo, isto será feito, bem como, **sofrerá um acréscimo de 10% (dez por cento), caso não pago até a data apazada como cominação legal mais juros e correções.** Fica o **LOCATÁRIO** ciente, que ao término deste, não haverá notificação por escrito, para renovação, tornando-se por prazo indeterminado e, o silêncio importará em acatamento das condições do novo contrato que terá reajustes conforme avaliação imobiliária, valendo este, para rescisão, devendo o **LOCATÁRIO** após saldar os débitos, entregar o imóvel no prazo de vinte dias nas condições que o recebeu;

18ª) Caso o Locatário **restitua o imóvel antes do término do contrato**, este fica obrigado a pagar um percentual de 20% (vinte por cento) sobre o saldo restante até o vencimento do contrato, bem como contas de água, luz e demais acessórios da locação não cobrados na época oportuna;



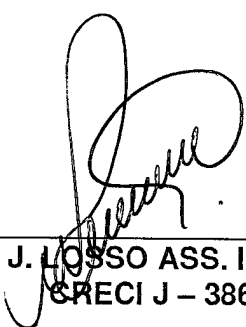
3

19ª) O **LOCATÁRIO** desde já declara não ter interesse na compra do imóvel locado, renunciando expressamente a preferência legal e deixando livre o **LOCADOR**, querendo vendê-lo a terceiros, por preço e condições que ajustar;

Parágrafo Único: No caso do imóvel ser posto a venda, o **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para tanto fixar o respectivo horário para que se realizem as visitas. O horário não poderá ser anterior as 08 (oito) horas, nem ultrapassar as 21 (vinte e uma) horas.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam, em 02 (duas) vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo.

Guarapuava (PR), 29 de outubro de 2013.


LOCADOR: J. LOSSO ASS. IMOB. LTDA.
CRECI J - 3860


LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANÁ

C.N.P.J n°: 76.592.559/0001-10

REPRESENTADO POR: LUCELIA LECHETA

CPF n°: 643.200.149-87


FIADOR: MARCOS SEBASTIÃO RIGONI DE MELLO

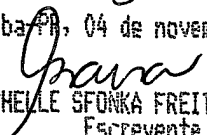
CPF n°: 348.367.729-15

TABELIONATO SANTA QUITERIA
Av. Nossa Senhora Aparecida, 33
Sala. 13 - Fone: (41) 3342-7372
Santa Quitéria - Curitiba - Paraná
CID ROCHA JUNIOR - NOTARIO

Selo: U9Gvc.9FXI6.VnTx3-k4nI1.rduS
Valide em <http://funarpen.com.br>

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de :
MARCOS SEBASTIÃO RIGONI DE MELLO. ***
F9501558V-891377-10. \$2108X
Em testemunho da verdade.

Curitiba PR, 04 de novembro de 2013.


MICHELLE SFONKA FREITAS CARDOSO
Escritora
SINAL PÚBLICO EM WWW.CENSEC.ORG.BR

Testemunha:

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de
LUCELIA LECHETA

Em testemunho da verdade.

Curitiba,
Cajuru em

04 NOV 2013

RENATA CRISTINA DANCINI
 MARLISE VENÂNCIO FELTZ
 JOÃO PAULO NERONE
 ELIZANGELA ALVES COSTA
 EDUARDO GERÔNIMO ALVES DE MELLO

TABELIONATO
DE
NOTAS
EU48250


Giselia Laisa Rodrigues de Paula
Escritora

DECLARAÇÃO

00032

Obs: Nome, qualificação, data, e assinatura deverão ser preenchidos de próprio punho.

Eu: *Lucelia Lecheta*

Nacionalidade:

Estado Civil:

Nome da esposa:

Declaro que o colaborador da J.LOSSO ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA, Sr., nesta data e ato leu, explicou e eu entendi todas as clausulas pactuadas no contrato de locação firmado, colocando-me o valor do aluguel a ser pago, bem como, os valores dos acessórios da locação, tais como, IPTU, seguro, taxa de lixo, boleto bancário, etc., sob os quais concordo afirmando ter obtido com clareza e discernimento tudo o necessário para o perfeito relacionamento locatício.

Guarapuava, *09* de *Novembro* de 2013.

Lucelia Lecheta
CARTÓRIO CAJURU

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO PARANA
C.N.P.J n°76.592.559/0001-10

Lembre – se na J.LOSSO você não aluga um imóvel, você faz amizade com ele. Use – o como se fosse seu. Obrigado.

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de LUCELIA LECHETA

Em test. [Assinatura] dou fé.
Em test. [Assinatura] dou a verdade.

Curitiba, 09 de Nov de 2013.
L. 13.226/07

RENATA CRISTINA DANIELA
 MARLISE VENANCIO FELTZ
 JOAO PAULO NERONE
 ELIZANGELA ALVES CDSTA
 EDUARDO GERONIMO ALVES

ELU48249

Equipe *[Assinatura]* LOSSO

CARTÓRIO DISTRITAL DO CAJURU
Av. Pres. Afonso Celso, 763 - Curitiba - PR
Fone/Fax: (41) 3262-3553
João Geraldo - ezequiel - Tabelião