

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - COMERCIAL

### 1. LOCADORES

**LUCAS DE MARCHI FORNAZARI**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no C.P.F. sob o nº: 069.748.389-48, portador da CI/PR RG nº. 9.674.056-5 SSP/PR; residente e domiciliado na Rua Emiliano Pernet, n.º 837, apartamento 1501, em Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80.420-080.

**MATEUS DE MARCHI FORNAZARI**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no C.P.F. sob o nº: 069.748.399-10, portador da CI/PR RG nº. 9.674.055-7 SSP/PR; residente e domiciliado na Rua Emiliano Pernet, n.º 837, apartamento 1501, em Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80.420-080.

### 2. LOCATÁRIA

**INSTITUTO CIONC DE ENSINO DE PESQUISA S/S.**, inscrita no CNPJ sob o nº. 33.120.246/0001-56, instalada na Rua Desembargador Vieira Cavalcanti, n. 1106, Bairro Mercês, em Curitiba/PR, CEP 80.810-050, neste ato representada pelos seus sócios administradores, os senhores:

**ALESSANDRO HARTMANN**, brasileiro, casado, médico, inscrito no C.P.F. sob o nº: 020.390.789-24, portador da CI/PR RG nº. 4.322.828-8 SSP/PR; CRM nº 18.671/PR, residente e domiciliado na Rua Petit Carneiro, n.º 1083, apartamento 801, em Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80.240-050.

**SELMO MINUCELLI**, brasileiro, solteiro, médico, inscrito no C.P.F. sob o nº: 960.516.479-53, portador da CI/PR RG nº. 4.995.217 SSP/PR; CRM nº 16.897/PR, residente e domiciliado na Rua Alferes Poli, n.º 450, apartamento 2401, em Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80.230-090.

### 3. FIADORES SOLIDÁRIOS

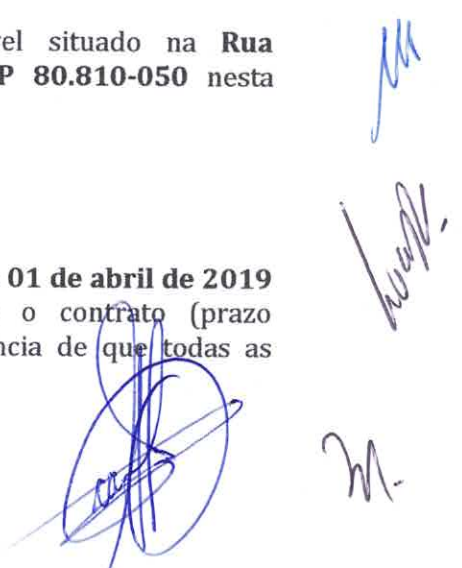
Fica neste ato dispensada a apresentação de fiadores solidários.

### 4. DO OBJETO DO CONTRATO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel situado na **Rua Desembargador Vieira Cavalcanti, 1106, Bairro Mercês, CEP 80.810-050** nesta capital, destinado, exclusivamente para uso **COMERCIAL**.

### 5. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de **48 (quarenta e oito meses)**, com início em **01 de abril de 2019** e término em **31 de março de 2023**. Mesmo prorrogado o contrato (prazo indeterminado) as partes (inquilinos e fiadores) manifestam ciência de que todas as



obrigações (artigo 39 e 47 da Lei 8.245), deste contrato perduram até a real e efetiva entrega das chaves, inclusive as garantias;

## 6. DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal será **R\$ 1.902,00 (mil novecentos e dois reais)**, vencendo todo dia 05 (cinco) do mês seguinte.

## 7. DA PERIODICIDADE E DOS ÍNDICES DE REAJUSTE

Os alugueres serão reajustados, anualmente, pelo IGP-M/FGV, a partir da data da assinatura deste instrumento.

## 8. RECEBIMENTO, USO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

A locatária e os fiadores declaram que recebem uma cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 5 (cinco) dias para reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença, recebendo e reconhecendo o imóvel no estado e condições que se encontram constantes da vistoria, que este acompanha e dele faz parte integrante, assumindo a obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação.

## 9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

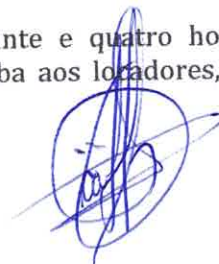
Compete ao locador, sob pena de tipificar infração contratual, a:

- a) Entregar o imóvel locado conforme relatório de vistoria de entrada;
- b) Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo locatário;
- a) Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

## 10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Compete ao Locatário, além das obrigações constantes da Lei 8.245, em seu artigo 23, incisos e parágrafos, sob pena de tipificar infração contratual:

- a) Pagar, além do aluguel, todos os tributos (impostos, IPTU, taxas).
- b) Pagar, juntamente com o aluguel, o prêmio de seguro de incêndio do imóvel locado (inclusive o complementar), que será contratado pelos locadores, em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização, inclusive nos casos de prorrogação do contrato. Este seguro não abrangerá os bens do locatário;
- c) NÃO CEDER, NÃO TRANSFERIR, NÃO EMPRESTAR, NEM SUBLOCAR, total ou parcialmente o imóvel, a não ser com autorização por escrito dos Locadores;
- d) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo através de consentimento prévio e por escrito do locador e órgãos administrativos;
- e) Fazer a entrega aos locadores de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), contados do seu recebimento, sob pena de responder pelos encargos, acréscimos e multas resultantes da não entrega;
- f) Comunicar aos locadores, por escrito, no prazo de 24h. (vinte e quatro horas), turbção, danos ou defeitos no imóvel, cuja reparação incumba aos locadores, sob





pena de não o fazendo responder pela ocorrência e seus efeitos (reparos, indenizações, despesas, custas, honorários e multas resultantes da omissão);

- g) Compromete-se a usar o imóvel para os fins destinados e não prejudicar o sossego e tranquilidade da vizinhança;
- h) Proceder à mudança de titularidade das contas de luz, água, gás (se houver) e demais serviços que contratar, mudando da titularidade que se encontrar para a titularidade da Locatária, em até 15 (quinze) dias da assinatura deste termo, sob pena de caracterizar infração contratual sujeita a multa.

## 11. INFRAÇÕES CONTRATUAIS

A parte que infringir qualquer das cláusulas deste instrumento ou da lei inquilinária, fica sujeita ao pagamento de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, tantas vezes quantas forem as infrações, sem prejuízo da rescisão contratual.

## 12. DA COBRANÇA

Na cobrança judicial ou extrajudicial de alugueres, encargos (inclusive multa) e/ou indenização por danos no imóvel, os valores devidos serão corrigidos pelo IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 1 % (um por cento) ao mês, sem prejuízo de responder por despesas, custas judiciais e honorários advocatícios de 20 % (vinte por cento) sobre o valor total apurado;

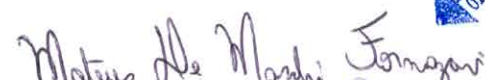
## 13. DO PONTO COMERCIAL

As partes acordam que não será formado ponto comercial durante a vigência do contrato de locação, não podendo a LOCATÁRIA exigir qualquer compensação financeira a título de ponto comercial quando do término da locação, bem como, se for rescindido por descumprimento de cláusula contratual.

Assim, por estarem de acordo com todos os termos deste instrumento, cujo qual leram e entenderam, após terem sido suficientemente esclarecidos, as partes assinam o presente para que produzam todos os seus efeitos.

Curitiba, 28 de março de 2019.

  
LUCAS DE MARCHI FORNAZARI  
LOCADOR

  
MATEUS DE MARCHI FORNAZARI  
LOCADOR

  
  
INSTITUTO CIONC  
LOCATÁRIA  
ALESSANDRO HARTMANN

  
  
INSTITUTO CIONC  
LOCATÁRIA  
SELMO MINUCELLI