

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: SERGIO PIOLI, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da carteira de identidade R.G. nº5.773.344 e inscrito no CPF sob nº: 088.397.108-92, residente e domiciliada à rua Av. Brasil, 3313 AP 3201 Centro Balneário Camboriú/SC.

LOCATÁRIO: ALLAN DE LIMA LOPES, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade R.G. nº6522859 SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 028.431.119-78, residente e domiciliado à Rua: Travessa 14 de Março, nº 1344, apto 1404 – Umarizal – Belém – Pará CEP: 66050-490.


CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato de locação é o imóvel: casa 02 pavimentos, exclusiva para fins comerciais, situado à Rua 951, nº 259 - Centro, Balneário Camboriú, SC.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 60(**sessenta**) meses, iniciando-se em 10/07/2014 com término em 09/07/2019, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal, deverá ser pago, a partir de 10/09/2014, no valor de **R\$ 5.500,00(Cinco mil e quinhentos reais)** mensais, reajustados anualmente, de conformidade com a variação do **IGP-Mapurada** no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser depositado na Conta Corrente nº 23.053-2, Agência nº 0921, (aviação 001 conta corrente), Banco Caixa Econômica Federal, titular: Sergio Pioli, ou onde este indicar, por escrito, independentemente de aviso ou cobranças, todo dia 10 de cada mês.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de R\$ 16.500,00 (Dezesseis mil e quinhentos reais), sendo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) depositados no ato da assinatura deste e o restante de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) com vencimento para 10/09/2014. O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários do descumprimento de quaisquer cláusulas deste, caso que, sendo utilizado, tal valor será imediatamente reposto. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **LOCATÁRIA** será restituída do montante com os rendimentos que foram apurados conforme caderneta de poupança.



CLÁUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO será responsável por todos os tributos incidentes sobre o imóvel bem como despesas ordinárias de **Consumo de água e esgoto, energia elétrica, Cosip, limpeza urbana (coneville)**, e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, arcando também com as despesas provenientes de sua utilização que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor devido e juros mensais de **1% (um por cento)** do montante devido, podendo o mesmo pagar em até cinco(05) dias úteis após o vencimento.

CLÁUSULA SEXTA: Fica ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do mesmo. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel nas condições que ora o recebe, conforme constante no termo de vistoria em anexo(fotos). O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO declara estar ciente do seu cumprimento das benfeitorias a serem realizadas conforme acordado entre as partes. Será concedido carência dos 2 primeiros meses de aluguel, totalizando o valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) para as seguintes mudanças, onde ficará integrado ao imóvel o ato da desocupação:

- Troca de piso laminado, superior e inferior - por porcelanato 0,80x 0,80 polido. (a princípio parte inferior)
- Rebaixamento teto em gesso.
- Substituição da parte elétrica (fiação especial e interruptores).
- Instalação de iluminações embutidas, refletores e luminárias.
- Reestruturação de toda parte hidráulica.
- Readequação da área de cozinha.
- Novas instalações de banheiros no piso superior e inferior com a colocação de louças, box e chuveiros.
- Remassamento e nova pintura (marca: Coral semi brilho).
- Substituições de portas internas e/ou externas por Blindex.
- Retirada dos portões frontais para melhor visualização da fachada - aproveitamento do portão eletrônico da garagem.

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso comercial.

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA: DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Comprometer-se-á a LOCATÁRIA a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a vênua do LOCADOR, salientando que o mesmo terá como base, o valor venal do imóvel. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a LOCAÇÃO, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiária ao LOCADOR, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria LOCATÁRIA quanto aos bens de sua propriedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Restará compelida a contratar a empresa de seguro dentro de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato. Não o fazendo, estará assumindo a responsabilidade sobre eventuais danos materiais, e respondendo inclusive civil e criminal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de sinistro parcial ou total do imóvel, que impossibilite a utilização do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensão a sua vigência e reduzida a renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, e sendo após a reconstrução devolvido o LOCATÁRIO pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

CLÁUSULA DÉCIMA : Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Falecendo, o LOCATÁRIO, em 30 (trinta) dias, dar substituto idôneo que possa garantir o valor locativo e encargos do referido imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: No caso de alienação do imóvel, obriga-se o LOCADOR, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, o LOCADOR deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO, responde por todos os pagamentos descritos neste contrato bem como, não só até o final de seu prazo, como

mesmo depois, até a efetiva entrega das chaves ao LOCADOR e termo de vistoria do imóvel com suas devidas benfeitorias concedida na carência conforme parágrafo único da cláusula sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: É facultado ao LOCADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, desde que previamente acordados dia e hora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA MULTA POR INFRAÇÃO, As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato (exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 10). Sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:


Caso venha a LOCATÁRIA a devolver o imóvel antes do término da vigência do prazo estabelecido, o mesmo pagará a título de multa o valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel, vigentes a data da entrega das chaves, de maneira proporcional ao tempo decorrido.

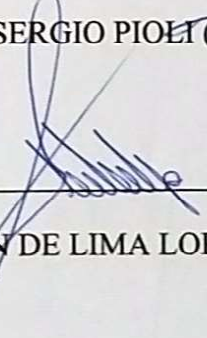
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Balneário Camboriú, para a propositura de qualquer ação.


E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Balneário Camboriú, 26 de junho de 2014.


SERGIO PIOLI (LOCADOR)

 1ª. TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ


ALLAN DE LIMA LOPES (LOCATÁRIO)

 1ª. TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

Testemunhas:

1 -

2 -

**1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ**
MARIANA VIEGAS CUNHA - Tabelião

Rec.Nº: 398231 - Reconheço a(s) assinatura(s) por **AUTÊNTICA** de:
(1) ALLAN DE LIMA LOPES, (2) SERGIO PIOLI
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - VALOR: R\$ 5.600,00, Balneário
Camboriú, 26 de junho de 2014 - Em test. da verdade. Emolumentos: R\$ 4,80 +
selo: R\$ 2,90 - Total: R\$ 7,70. Conforme Art. 199 CC/02 - O rec. de firma implica em
declarar a autoria da assinatura lançada, não conferindo legalidade ao documento.

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal DMP29753-81Y3, DMP29754

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

* Avenida, nº 134 - Sala 01 - Centro - Balneário Camboriú/SC - Fone/Fax: (47) 3393-6884
CEP: 88330-084 - Horário de atendimento: 08:00 às 18:00 - www.1tabelionato.org.br

