

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si ajustados a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) **LOCADOR: ND ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS S/S LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.181.221/0001-15, sediada na Rua São Sebastião, nº 31, centro em Jaguapitã/PR, neste ato representada por sua sócia MARIA IVANILDE DE SOUZA DUARTE TADA, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, portadora da CI-Rg nº 1.434.511-6 SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 279.854.239-15, residente à rua Simão Busato, nº 154, centro em Maringá/PR.

II) **LOCATÁRIO: DINIZ – COMERCIO DE PNEUS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 78.965.381/0001-30, sediada na Rua Guaporé, nº 54, centro em Londrina/PR, neste ato representada por sua sócia ELIDIA LUCIA BULL DINIZ, brasileira, casada, comerciante, portadora da CI-Rg nº 456.902-4 SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 918.195.049-72, residente à rua Professor Cândido, nº 790, apto 101, em Londrina/PR.

III) **FIADORES: EPITÁCIO DINIZ** e sua esposa **ELIDIA LUCIA BULL DINIZ**, brasileiros, casados, comerciantes, ele portador da CI-Rg nº 284546-6 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 107.254.749-04, ela portadora da CI-Rg nº 456.902-4 SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 918.195.049-72, residentes à rua Professor Cândido, nº 790, apto 101, em Londrina/PR.

IV) **OBJETO DA LOCAÇÃO**: um barracão comercial, construído no lote nº 05 da quadra A-16 com área de terreno de 2.113,70 m², localizado na Av. Tuiuti, n.º 506, em Maringá – PR, matriculado sob o nº 1.474 do 1º CRI de Maringá/PR.

V) **FIM A QUE SE DESTINA**: locação comercial.

VI) **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO**: R\$ 13.000,00 (treze mil reais)

- O aluguel mensal é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito no próprio imóvel locado, até o dia 01 de cada mês subsequente ao vencido e diretamente ao LOCADOR que emitirá recibo de pagamento na oportunidade ou a quem estiver, portanto o recibo.

- Que em razão de obras e um projeto de incêndio com uma caixa d'água de 28 mil litros, que serão realizadas no imóvel ora locado, Locador e Locatário pactuam uma bonificação de R\$ 5.000,00 no 1º ano da locação, R\$ 3.000,00 no 2º ano da locação, R\$2.000,00 para o 3º, 4º e 5º anos, além da correção do aluguel que ocorrerá somente no 4º e 5º ano da locação.

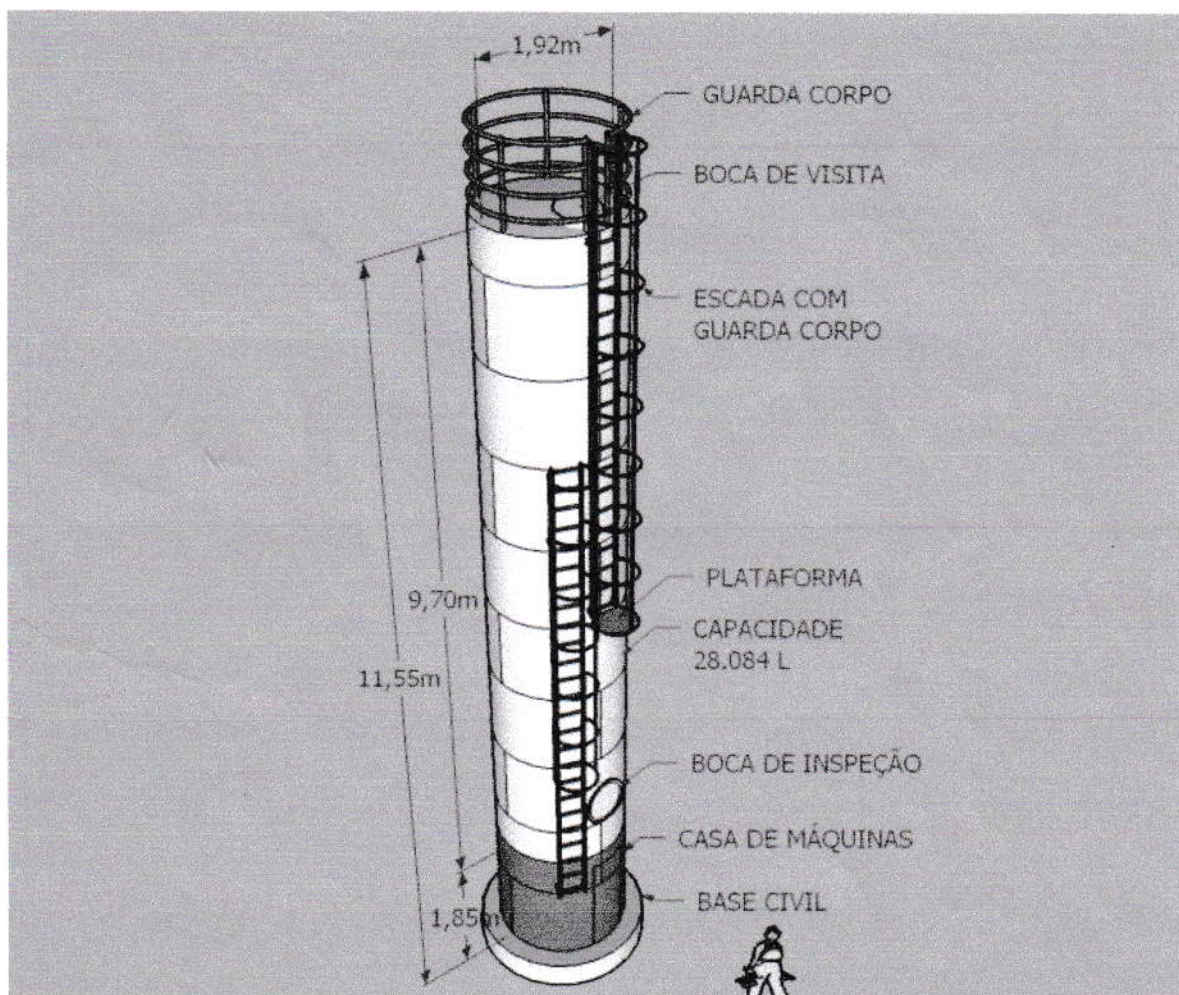
- RESUMO TOTAL DE 100% DOS ITENS DO PROJETO DE INCÊNDIO QUE FARÁ PARTE INTEGRANTE DESSE CONTRATO

- VALORES APROXIMADOS QUE O LOCATÁRIO OBRIGATÓRIA DEVERÁ GASTAR:

- MATERIAIS R\$ 24.448,28

- BOMBA 15CV R\$ 13.000,00

- QUADRO DE COMANDO R\$ 2.600,00
- PARA RAIOS R\$ 3.350,00
- CAIXA DA AGUA R\$ 37.800,00
- ALARME DE INCENDIO MAIS MATERIAIS R\$ 5.250,00
- MAO DE OBRA R\$ 12.000,00
- PROJETO R\$ 6.000,00
- TAXA BOMBEIROS R\$ 1.600,00



- Que em razão da bonificação locatícia e correção do aluguel somente a partir do 4º ano, acima descritos, o LOCATÁRIO **CONCORDA, AUTORIZA E CONFESSA** que todas as obras realizadas, serão de propriedade do LOCADOR e farão parte integrante do imóvel locado, sendo vedado as suas retiradas do imóvel, quando finalizada a locação, sob pena de pagamento de multa contratual descrita no contrato de locação.
- O LOCATÁRIO, em razão dos fatos descritos e nesse ato **TAMBÉM RENUNCIA**, qualquer direito de retenção, indenização ou diferença de valores gastos, nas reformas e projeto de incêndio ora citados com a bonificação

concedida, não podendo reclamar nada no presente momento e nem no futuro, independentemente do prazo de locação.

VII) **PRAZO DA LOCAÇÃO:** INÍCIO: 01 de julho de 2021. TÉRMINO: 15 de julho de 2026.

VIII) **REAJUSTE:** a cada 12 (doze) meses, com base no IGPM ou na falta deste pelo índice que venha substituí-lo, porém em razão da carência e bonificação concedidos o aluguel será reajustada somente no quarto ano de locação, corrigindo-o pelo IGPM sobre o valor de R\$ 13.000,00.

IX) **ENCARGOS DE SERVIÇOS:** Obriga-se o Locatário além do pagamento de aluguel a satisfazer também o pagamento por sua conta exclusiva, de água, luz, esgoto e limpeza das áreas comunitárias.

X) **OBRIGAÇÕES GERAIS:** O Locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, quaisquer outras, inclusive obrigando-se a devolver de acordo com as fotos do laudo de vistoria;

b) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive modificação de luminárias, colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do Locador;

c) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizado pelo Locador, caso o proprietário não opte pela sua manutenção, deverá repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

f) facultar ao locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

g) na entrega do prédio, verificando infração pelo Locatário de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo Locatário, oportunidade em que será obrigado o locatário a ressarcir o Locador de quaisquer danos causados na mudança.

i) em sendo edificada no imóvel algum tipo de construção (metálica, madeira, alvenaria ou outro) mesmo que com autorização escrita do LOCADOR, será de única e exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO e seus FIADORES a regularização da construção perante a prefeitura Municipal e/ou outros órgão públicos, sob pena de caracterizar infração contratual com rescisão do contrato de locação e AÇÃO DE DESPEJO.

j) na hipótese de cobrança de multa pela ausência de regularização da construção perante a Prefeitura Municipal, a responsabilidade pelo pagamento da mesma perante os órgãos competentes será totalmente do LOCATÁRIO E DOS FIADORES, mesmo que o contrato de locação já esteja rescindido por ocasião da cobrança de multa, pelo órgão responsável.

XI) **DO IMPOSTO PREDIAL:** As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado (IPTU), ficará por conta do Locatário durante a vigência da locação, podendo o inquilino pagá-lo mensalmente junto com a locação ou à vista em uma única parcela.

XII) **RESCISÃO CONTRATUAL:** A infração das obrigações consignadas na cláusula décima primeira, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do locatário, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentários contratuais e legais;

Parágrafo Único: caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

XIII) **RENOVAÇÃO:** O presente contrato se renovará automaticamente caso nenhuma das partes notifique a outra o seu interesse na rescisão, mantendo-se todas as cláusulas contratuais, com exceção da bonificação concedida. Ocorrendo a renovação contratual a correção do aluguel será anual conforme índice descrito no contrato.

XIV) **INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:** toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "e", da cláusula décima primeira deste instrumento, não podendo o locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

XV) **GARANTIAS:** Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos alugueres, assina o presente instrumento na qualidade de FIADORES, anteriormente qualificados e principal pagadores do Locatário, obrigando-se solidariamente com este no

cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente ao disposto no artigo 827 do Código Civil, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula décima terceira, e, é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

a) os Fiadores declaram expressamente, reconhecer que as suas responsabilidades perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte a faculdade contida no artigo 835 do novo Código Civil;

b) no caso de morte, falência ou insolvência dos Fiadores obrigam-se o locatário, a dar substituto idôneo a juízo do Locador dentro de 30 dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com o conseqüente despejo;

c) em caso de mora no pagamento dos alugueres e encargos previstos no presente contrato, ficará o Locatário obrigado ao pagamento do principal acrescidos de multa moratória de 2%, mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores;

d) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor de aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão a obrigação do pagamento dos alugueres e danos ocasionados no imóvel locado;

e) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dívida ou litígio oriundo do presente contrato.

XVI) PRAZO PARA PAGAMENTOS: Fica convencionado que o Locatário deverá fazer o pagamento dos alugueres mensais oportunamente até o dia 01 de cada mês subsequente, ficando esclarecido que, passado este prazo estará em mora sujeito às penas impostas neste contrato. Após o dia 20 do mês, o Locador poderá enviar o recibo de aluguel e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o Locatário também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente, no caso de cobrança judicial pagará o Locatário também as custas decorrentes.

XVII) O LOCATÁRIO obriga-se, desde o termo inicial até a efetiva restituição do imóvel ao LOCADOR, a manter o **SEGURO DO IMÓVEL** locado, em companhia idônea, e tendo o locador como beneficiário, contra riscos de incêndio, raio, explosão, enchentes, vendaval e outras intempéries, pelo valor de mercado mensalmente corrigido, seguro este que servirá para o pagamento da restauração em caso de sinistro, sendo que se não realizar esse seguro será considerado infração contratual com rescisão do contrato de locação e **AÇÃO DE DESPEJO**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de impossibilidade de uso do imóvel, em virtude de sinistro ocorrido, o contrato será automaticamente rescindido, sem qualquer ônus ou responsabilidade do LOCADOR por referida rescisão.

XIX) DA CLÁUSULA PENAL: O Locador e o Locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) alugueis vigentes, que será sempre pago integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor, na presença de duas testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Maringá, 28 de junho de 2021.

6.º TABELIONATO DE NOTAS

6.º TABELIONATO DE NOTAS VIDE VERSO

LOCADOR: *[Assinatura]*
ND ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS S/S LTDA

LOCATÁRIO: *[Assinatura]*
DINIZ – COMERCIO DE PNEUS LTDA

2º TABELIONATO DE NOTAS LONDRINA - PR

FIADORES: *[Assinatura]*
EPITÁCIO DINIZ

[Assinatura]
ELIDIA LUCIA BULL DINIZ

Testemunhas: _____

4º TABELIONATO DE NOTAS DE LONDRINA
LUCIANO GODOI MARTINS - TABELIÃO
Av. Paraná, 159 - Centro - Londrina - PR - CEP: 56010-390
Telefone: (43) 3322-0747 (43) 9 9122-0747(S)

Selo n 0187024CVAA0000001868221P
Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>
Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de ELIDIA LUCIA BULL DINIZ (55245) (por duas vezes). Dou fe. Emol.: R\$18,92(VRC 43,60). Funrejus: R\$4,72. Selo: R\$1,80. FUNDEP: R\$0,94. ISSQN: R\$0,38. Total: R\$26,76. Londrina-PR, 29 de junho de 2021. *****
Em Testª da Verdade
Priscila Katherine Berthu - Escrevente Juramentada

4º TABELIONATO DE NOTAS DE LONDRINA
Priscila Katherine Berthu
Escrevente Juramentada

CARTÓRIO
2º Tabelionato de Notas de Londrina - PR
Luiz Felipe Ribeiro Silva Pinto - Agente Delegado Interino
Rua Paul, 58 - Centro - Londrina/PR - Tel: (43) 3305-2399 / (43) 3305-3351 - E-mail: 2tabelionato@londrina.org.br

Selo 0186974CVAA0000000961021K
Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>
Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura de EPITACIO DINIZ.*0055*. Dou fe.
Londrina-Paraná, 29 de junho de 2021 - 16:20:33h.
Em Testª da Verdade
Zenilda Nunes Santana Leite - Escrevente

2º TABELIONATO DE NOTAS
Zenilda N. S. Leite
Escrevente
LONDRINA - PARANÁ



2º REGISTRO CIVIL E 6º TABELIONATO DE NOTAS

COMARCA DE MARINGÁ



Maria Regina
Pereira Poeira
TABELIONATO DE NOTAS

AV. PRUDENTE DE MORAES, 229 - ZONA 07,
FONE (41) 3227-3022/3026-3023 - MARINGÁ - PR



Selo Digital nº 0187934CVAA00000054-376219. Consulte em
<http://horis.funai.br/consulta>

Reconheço por **Semelhança** a assinatura de **MARIA IVANILDE**

DE SOUZA DUARTE TADA. Dou fé *0144 *992888*.

Maringá/PR, **06 de julho de 2024**

Em Teste da verdade

Lenir Blasques de Souza do Amaral Escrevente Juramentada

