



IMOBILIÁRIA
NIKKEY

COMPRA – VENDA - LOCAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO

IMOBILIÁRIA NIKKEY LTDA. – CRECI-J 03315 – C.G.C 00.839.382/0001-41

R. ANTÔNIO FELIPE, 1243 – CENTRO – TELEFAX: (044) 3045-4007 e 3045-5007 – CEP 87704-030 – PARANAÍ - PR

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 818

Pelo presente instrumento particular de "CONTRATO DE LOCAÇÃO", celebrado por **IMOBILIÁRIA NIKKEY LTDA.**, Pessoa Jurídica do Direito Privado, com sede nesta cidade, na Rua Antônio Felipe, nº 1.243, inscrita no CNPJ sob nº 00.839.382/0001-41, CRECI-J 03315, neste ato representada pelo seu sócio-proprietário, **PAULO BATISTA DE SOUZA**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no CPF sob nº 241.657.949-53, portador da Cédula de Identidade RG 1.249.025-9, expedida pela SSP-PR, residente na Rua Amapá, nº 2345-Centro de Paranaíba (PR), doravante denominada **ADMINISTRADORA**, neste ato representando o proprietário(a) do imóvel, objeto deste contrato abaixo descrito o Sr(a):

As partes acima descritas têm entre si, justos e contratados o que contém nas cláusulas a seguir expostas:

NOME LOCADOR	EST.CIVIL	PROFISSAO	CPF	RG
EDSON LUIZ ALVES	CASADO	CONTADOR	237.527.699-04	1.427.348-4/PR
MARIA EUNICE DE CAMPOS ALVES	CASADA	PROFESSORA	435.875.349-34	3.156.716-05/PR

ENDEREÇO: RUA CASTRO Nº 1.661 – JARDIM OURO BRANCO - PARANAÍ - PR

NOME LOCATÁRIO (A)	CNPJ
CAIXA DE ASSISTENCIA DOS ADVOGADOS SEÇÃO DO PARANA	76.688.936/0001-19

ENDEREÇO: RUA: CORONEL BRASILINO MOURA Nº. 253 – 2º ANDAR - BAIRRO AHU – CEP 80.540.340 – CURITIBA – PARANA

REPRESENTANTE LEGAL	EST. CIVIL	PROFISSÃO	CPF	RG
JOSE AUGUSTO ARAUJO DE NORONHA	CASADO	DIRETOR PRESIDENTE	872.679.939-15	4.590.165-3/PR

ENDEREÇO: AV. GETULIO VARGAS Nº 3.470 – BAIRRO AGUA VERDE – CURITIBA - PR

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO PRAZO: O presente contrato de locação terá início em 06/10/2014 A 06/10/2015 renovando-se automaticamente por igual período caso o (a) LOCATÁRIO (A) permaneça no imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não havendo interesse na permanência no imóvel, deverá o LOCATARIO (A) denunciar a locação mediante aviso por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30(trinta) dias.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DA LOCAÇÃO:

01 SALA COMERCIAL EM ALVENARIA /LAJE SITUADO NA RUA: MINAS GERAIS Nº 476 – TERREO - CENTRO – PARANAÍ – PR. *qr. 87*

DESTINAÇÃO DO imóvel: Comercial.

Paulo Batista de Souza
Paulo Batista de Souza
CRECI-F 14131 - 6ª REGIÃO-PR

CLÁUSULA TERCEIRA: DO ALUGUEL: O aluguel mensal pactuado é de **R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais)** que será pago até **05 (cinco)** dias após o vencimento, e será reajustado automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, na data de sua celebração, aplicando-se o índice fixado no contrato, como IGP-M, ou, em sua falta, de acordo com o índice fixado pelo Governo Federal, ou, também, não sendo este calculado, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à 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 passarão, automaticamente, a ser feitas no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

CLÁUSULA QUARTA: O pagamento dos acessórios da locação, os seguintes encargos: **COLETA DE LIXO**, luz, água, esgoto, inclusive seguro complementar, referentes a este contrato e até a desocupação completa, com a entrega das chaves do imóvel em questão, de responsabilidade do (a) **LOCATÁRIO (A)**, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e juntamente com os aluguéis.

CLÁUSULA QUINTA: DA MORA: Em caso de atraso no pagamento do aluguel mensal, qualquer que seja o atraso, o débito ficará acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal, bem como serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de atraso por mais de **30(trinta) dias**, ficará o **LOCATÁRIO (A)** sujeito às anotações no **SPC- SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a cobrança tiver que ser judicial, serão acrescentados 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, já com os acréscimos previstos no dispositivo acima.

CLÁUSULA SEXTA: MULTA CONTRATUAL: Caso o (a) **LOCATÁRIO (A)** desocupe o imóvel ou requeira a rescisão deste antes do seu término, pagará à **LOCADORA** a multa contratual correspondente a **03 (Três) aluguéis vigentes**, proporcional ao período restante para o término da vigência do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Incorrerá na mesma multa a parte que infringir qualquer das cláusulas estabelecidas neste contrato, e o seu pagamento não exonerará as partes do ressarcimento por perdas e danos, nos casos do artigo 570 do Código Civil, nem exime o (a) **LOCATÁRIO (A)** da obrigação de pagar os aluguéis até a desocupação do imóvel e os demais encargos de locação.

CLÁUSULA SÉTIMA: O consumo de água, luz, telefone, gás e demais despesas decorrentes do condomínio, quando houver, são de exclusiva responsabilidade do (a) **LOCATÁRIO (A)**, e, em se tratando de despesas de condomínio, estas deverão ser pagas no próprio condomínio ou onde por ele for indicada.

CLÁUSULA OITAVA: O (A) **LOCATÁRIO (A)** é obrigado (a), sob pena de cometimento de infração de natureza grave, a entregar à **LOCADORA**, em tempo hábil, para pagamento sem multas, todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc., que digam respeito ao imóvel locado ou à via em que se situa.

CLÁUSULA NONA: No caso de locação de loja(s) ou sala(s) em prédio(s), deve ser rigorosamente observado, constituindo infração contratual à inobservância de qualquer de suas cláusulas, que a entrada principal e o portão da garagem (estacionamento), se houver, deverão permanecer sempre fechados, e após as 22:00 h, deverão permanecer fechados à chave, ou conforme o que determinar o regulamento.

CLÁUSULA DÉCIMA: No caso de locação de apartamentos, o Regulamento Interno do prédio deve ser rigorosamente observado, constituindo infração a inobservância de qualquer uma de suas cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O (A) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a devolver o imóvel no vencimento do prazo do contrato, independente de **NOTIFICAÇÃO** ou **INTERPELAÇÃO**, nas mesmas condições em que o recebeu.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)** fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem efetuar benfeitorias no mesmo sem que haja prévio aviso ou consentimento por escrito da **LOCADOR(a)**. Referidas benfeitorias, mesmo que úteis e voluntárias, não darão ao (à) **LOCATÁRIO (A)** direito de retenção ao término da locação, nem lhe possibilitarão exigir qualquer indenização por conta delas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel locado relação escrita do estado geral do mesmo, ficando obrigado (a) à boa conservação do imóvel e seus acessórios, correndo por sua conta exclusiva: as despesas de manutenção e conservação de jardim e quintal, pintura; instalação hidráulica; aparelhos sanitários, pias, torneiras, ralos, desentupimento de qualquer natureza, vazamentos, esgotos; instalação elétrica; fios, tomadas, interruptores; acessórios;. Portas, janelas, vidros, trincos, dobradiças, fechaduras; mantendo tudo em perfeito funcionamento tal como lhe foi entregue conforme TERMO DE VISTORIA, que a este se junta, assinado por todos os contratantes, obrigando-se comprometendo-se a devolvê-lo tal como o recebeu, independente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações do uso normal do imóvel.

Se necessária a substituição de qualquer dos citados aparelhos a mesma deverá ser feita por outro da mesma qualidade

Parágrafo Primeiro No que se refere à pintura, o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições, com cor e materiais das mesmas características constantes do Relatório de Vistoria, parte integrante deste contrato.

Parágrafo Segundo Eventuais danos, se constatados, deverão ser reparados pelo (a) LOCATÁRIO (A) ou indenizados mediante orçamento prévio. Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não execute tais reparos ou não os indenize, a LOCADORA fica autorizada a fazê-los e cobrá-los do(a) LOCATÁRIO(A) e do(a) FIADOR(A), inclusive o valor da multa prevista na CLÁUSULA SEXTA deste contrato.

DÉCIMA TERCEIRA

O TERMO DE VISTORIA deverá ser devolvido no prazo de 02 (dois) dias do seu recebimento, devidamente conferido e assinado, cabendo ao LOCATÁRIO (A) o direito à reclamação sobre irregularidades dentro do prazo citado nesta CLÁUSULA, com exceção do telhado, desde que não tenha sido violado por ele(a) mesmo.

Caso não haja a devolução no prazo estabelecido, considerar-se-á aceito em todos os seus termos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá colocar pregos nas paredes e/ou portas, bem como queimar lixo de qualquer natureza nas dependências internas e externas do imóvel, bem como nas áreas de fixação de armários, os furos deverão ser feitos nos rejuntas

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: É expressamente vedado ao (à) LOCATÁRIO (A) sublocar o imóvel, no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros a título gratuito, e transferir o contrato, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas locações com finalidade não residencial, a licença de localização do empreendimento a ser realizado será exclusivamente de responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A), permanecendo, em qualquer hipótese, inalterada a relação contratual, assim como os ônus relativos à sua rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá fazer modificações no imóvel, ou dar-lhe diferente destino daquele estipulado na CLÁUSULA SEGUNDA do preâmbulo deste contrato, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Não será permitida, sob hipótese alguma, a instalação de antenas de TV ou rádio no telhado.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá considerar o presente contrato rescindido em virtude de qualquer intimação do SERVIÇO SANITÁRIO PÚBLICO, salvo se o imóvel for considerado não utilizável, fato esse que deverá ser confirmado por vistoria judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A LOCADORA, deste já, reserva o direito de vistoriar o imóvel, sempre que for julgado conveniente, desde que com hora marcada e avisado (a) o(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA VIGÉSIMA: De acordo com os art. 186, 929, 927 e Parágrafo Único do Novo Código Civil Brasileiro, e para prevenir a responsabilidade, dele decorrente, cabe ao LOCATÁRIO (a) fazer seguro contra incêndio do imóvel locado, cuja cobertura deverá abranger todo o período de ocupação pelo(a)

LOCATÁRIO(A) e de valor, com cláusula de atualização monetária, igual ao preço de mercado do imóvel ora locado, ficando como beneficiário o proprietário do imóvel.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMEIRA: No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará a **LOCADORA**, desobrigada por todas as cláusulas e condições pactuadas neste contrato, ficando, desta forma, rescindido de pleno direito, ressalvado ao(a) **LOCATÁRIO(A)** tão somente o direito de haver, do poder desapropriante, a indenização que porventura lhe for devida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado a obras que perdurem por mais de 30 (trinta) dias, não ficando isento o (a) **LOCATÁRIO(A)** de seus débitos até a data do evento. Como também será rescindido, caso ocorra a falência ou concordata do (a) **LOCATÁRIO (A)** e/ou **FIADOR (A)**, ou mesmo se verificarem atos desabonadores de ordem civil ou criminal do(a) **LOCATÁRIO(A)** ou **FIADOR(A)**, sem prejuízo das demais cláusulas existentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: No caso de o imóvel ser colocado à venda, o (a) **LOCATÁRIO (A)** terá a preferência e o prazo legal para a compra, e, renunciando a tal direito, não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo, portanto, fixar o respectivo horário para que se realizem as visitas. O horário não poderá ser anterior às 8:00 h, nem ultrapassar as 18:00 h.

PARÁGRAFO ÚNICO – Fica estabelecido que em caso de venda do imóvel na vigência do contrato, e caso o LOCATARIO não se utilize do direito de preferência, o novo PROPRIETARIO não tendo interesse em continuar a locação, deverá o LOCATARIO desocupar o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias a contar da ciência da alienação e do desinteresse no novo PROPRIETÁRIO em continuar a locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA Por ocasião da rescisão contratual, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a entregar todas as chaves pertencentes ao imóvel, inclusive as das portas internas, externas, portas de entrada e cadeados, se houve bem como apresentar as últimas contas de luz, água e condomínio devidamente quitadas

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA - No término do contrato, e por ocasião da entrega das chaves o (a) LOCADOR (A), ou seu representante legal mandará fazer uma vistoria no imóvel para verificar se o mesmo se encontra nas mesmas condições em que foi recebido pelo responsávelidade **LOCATÁRIO(A)** e caso o mesmo necessite de algum reparo, o(a) **LOCATÁRIO(A)** fica obrigado(a) ao pagamento do aluguel e demais encargos até o término dos serviços que serão executados por sua inteira e exclusiva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: O imóvel será considerado efetivamente restituído quando a imobiliária emitir comprovante padrão de recebimento das chaves.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: O comprovante do recebimento das chaves não quita os débitos existentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: O pagamento dos débitos deverá ser efetuado no dia determinado no recibo da entrega das chaves.

CLAUSULA VIGÉSIMA NONA: DAS GARANTIAS

A Modalidade De Garantia à título de fiança, é a caução no valor de **R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)** equivalente a 3 (três) meses de aluguel, convencionado na **CLAUSULA TERCEIRA**. cuja quantia foi depositada na Conta Poupança em nome da **ADMINISTRADORA** na Agência 0381-6 – Banco do Brasil, Conta Poupança número 12.134-7, revertendo em benefício para o LOCATARIO todas as vantagens dela decorrentes no final da locação. por ocasião do levantamento da soma respectiva, que será depositado na Conta em nome da **CAIXA DE ASSISTENCIA DOS ADVOGADOS DO PARANA** na Agência 3708 – Caixa Econômica Federal, Operação 003 - Conta Corrente 265-0.

PARAGRAFO PRIMEIRO

Durante a vigência do contrato quando o aluguel sofrer majoração o depósito garantidor deverá ser reforçado com aumento correspondente.

PARAGRAFO SEGUNDO - UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO: A caução em dinheiro tem por finalidade cobrir débitos apurados finda a locação, e não suprir atraso no pagamento de aluguéis.

Fina **LOCAÇÃO** com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **ADMINISTRADORA** realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, e fará a restituição ao **LOCATÁRIO** mediante a emissão do respectivo recibo. Sem prejuízo da Ação Judicial adequada

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: A fiança subsistirá, não só quanto ao cumprimento deste contrato, como permanece até a entrega real e definitivamente das chaves do imóvel locado, embora ultrapasse o prazo do contrato e haja reajustamento dos aluguéis, compreendendo-se tal responsabilidade, inclusive, na prorrogação da presente locação, até a quitação final de débitos do (a) **LOCATÁRIO (A)**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES FINAIS

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Para resolução de toda e qualquer pendência, resultante do presente contrato, as partes elegem o foro e Comarca de Paranaíba (PR), renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, justos e contratados e após terem os contratantes lido e esclarecidos todos os itens, cientes, e de inteiro acordo com as condições e responsabilidades assumidas neste contrato, assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Paranaíba, 01 de Outubro de 2014.

IMOBILIÁRIA NIKKEY LTDA.
ADMINISTRADORA
Paulo Batista de Souza
CRECI-F 14131 - 6.ª REGIÃO-PR



CAIXA DE ASSISTENCIA DOS ADVOGADOS SEÇÃO DO PARANÁ
LOCATÁRIO (A)
JOSÉ AUGUSTO ARAUJO DE NORONHA
REPRESENTANTE LEGAL



Cartório Distrital do Taboão
Rua Mateus Leme, 1425, Fone: (41)3352-3212 - 3614-3312 / Fax: (41)3352-3222, Cep: 80580-000 - Curitiba / PR
José Marcelo Lucas de Oliveira - Tabelião
CPF Nº 548.731.899-11

SELO: P7YS6.grbIe.a3VBx-mabTU.WjJS
Valide esse selo em <http://funarpen.com.br>

Reconheço por semelhança a assinatura de JOSÉ AUGUSTO ARAUJO DE NORONHA (361344) . Dou Fe. FIPSP3GF-760675-75*.
Curitiba-PR, 12 de novembro de 2014 - 09:57:16h.
Em Testemunho da Verdade

0010 · Luciane Buneck Antunes · Escrevente