



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS**

**PARTES CONTRATANTES**

Por este instrumento particular, de um lado, como

**LOCADORA: CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS ADVOGADOS SEÇÃO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 76.688.936/0001-19, com sede na Rua Coronel Brasilino Moura, 253, 2º andar, Ahú, Curitiba – Paraná, neste ato representada por seu Presidente, na forma prevista em seu Estatuto.

e, de outro lado, como

**LOCATÁRIO: ANTONIO TONET – EIRELI – ME**, inscrita no CNPJ 19.932.372/0001-84, com sede na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 418, Centro, Curitiba – Paraná, neste ato representada pelo seu sócio administrador ANTONIO TONET, na forma do seu ato constitutivo. Têm entre si, por justo e convencionado, o presente Contrato de Locação para fins comerciais, mediante as cláusulas e condições que, reciprocamente, aceitam e outorgam, a saber:

**IMÓVEL LOCADO**

**CLÁUSULA 1ª.** Constitui objeto deste contrato a locação das lojas, situadas na Rua Visconde de Rio Branco, nº. 1358, lojas 1 e 2, bem como, bem como, 03 vagas de estacionamento: G9, G15 e G16, no Edifício Hannover Empresarial, Curitiba – Paraná.

**CLÁUSULA 2ª.** Os imóveis estão cadastrados na Prefeitura Municipal de Curitiba, indicações fiscais nº.11-119-023.001-1 e 11-119-023.000-3.



## PRAZO

**CLÁUSULA 3ª.** Por este instrumento e na melhor forma do direito, a **LOCADORA** loca à **LOCATÁRIA**, o imóvel descrito e caracterizado nas cláusulas anteriores, pelo prazo 30 (trinta) meses, como início em 15 de setembro de 2022 e término previsto em 15 de março de 2025.

**PARAGRÁFO ÚNICO.** Havendo interesse do **LOCATÁRIO** na renovação do presente Contrato, deverá formalizar expressamente à **LOCADORA**, com 30 (trinta) dias de antecedência do término deste Contrato, podendo esta renovar ou não.

## ALUGUEL E VENCIMENTO

**CLÁUSULA 4ª.** O valor do aluguel do imóvel ora locado é de R\$7.000,00(sete mil reais) mensais, data base 01 de setembro de 2022, o qual será reajustado em setembro de 2023, nos termos da cláusula 5ª, abaixo.

**PARAGRÁFO PRIMEIRO.** O aluguel será pago pontualmente a **LOCADORA** até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, valor este sujeito a incidência de todos os impostos previstos em lei.

**PARAGRÁFO SEGUNDO.** Concede-se ao **LOCATÁRIO** a carência do pagamento dos 02(dois) primeiros meses.

## FORMA DE PAGAMENTO

**PARAGRÁFO SEGUNDO.** O pagamento dos aluguéis será feito por meio de depósito na conta corrente nº. 265-0, agência 3708, Caixa Econômica Federal, de titularidade da Locadora, sendo que o correspondente comprovante terá o mesmo valor que recibo mensal de aluguel.



## REAJUSTE DO ALUGUEL

**CLÁUSULA 5ª.** O valor locatício será corrigido monetariamente a cada 12 (doze) meses, com base no Índice Geral dos Preços – M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), tomando-se como base o mês de setembro.

**CLÁUSULA 6ª.** O pagamento dos aluguéis e demais encargos fora do prazo estabelecido acima acarretará o acréscimo de multa 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

## ENCARGOS DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA 7ª.** A **LOCATÁRIA** ficará responsável pelo pagamento diretamente junto à Prefeitura Municipal de Curitiba do IPTU, talões 540.857 e 540.858, obrigando-se a **LOCADORA** a enviar o carnê para o **LOCATÁRIO**, com pelo menos 10 (dez) dias úteis antes do vencimento a fim de que esta possa efetuar o pagamento, bem como, os valores referente a taxa condominial, devendo da mesma forma, encaminhar o comprovante.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** Fica, ainda, a cargo do **LOCATÁRIO** o pagamento das contas de consumo de água e energia elétrica consumidos no imóvel, enquanto o utilizar, diretamente aos órgãos competentes, ficando sob a responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO** as providências e os encargos referentes a ligação, consumo, desligamento ligação nova junto as concessionárias, telefones ou quaisquer outros serviços.

## DA GARANTIA

**CLÁUSULA 8ª.** Para garantir as obrigações assumidas pelo presente contrato, o **LOCATÁRIO** outorgará, dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data da vigência do presente contrato, em favor da **LOCADORA**, carta de fiança bancária ou seguro fiança junto à instituição idônea, em valor correspondente a 02 (dois) aluguéis mínimos, o qual será atualizado monetariamente na mesma proporção e periodicidade e pelos

mesmos índices de correção do valor locativo. O **LOCATÁRIO** se compromete, ainda, a renovar a referida fiança enquanto estiver vigente o presente contrato de locação.

### **SEGURO**

**CLÁUSULA 9ª.** O **LOCATÁRIO** fará seguro contra os riscos de incêndio, pelo valor real de reconstrução do imóvel, em seu próprio nome, cabendo-lhe a indenização, em caso de sinistro, efetivando dentro do prazo de 30(trinta) dias da data da efetiva entrega das chaves do imóvel, com a emissão das respectivas apólices por empresa idônea. Nesta hipótese, o **LOCATÁRIO** ficará obrigada a reconstruir o imóvel às suas expensas, tão logo seja indenizada pela seguradora, conservado sempre, porém, sua qualidade de **LOCATÁRIO**, nos exatos termos deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** No caso de incêndio no imóvel locado, o **LOCATÁRIO**, a seu critério, prosseguirá ou suspenderá a locação, sendo que em qualquer dos casos serão devidos os aluguéis e encargos referentes ao período de reconstrução ou reparação do imóvel, os quais serão pagos pelo **LOCATÁRIO** ou pela seguradora

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Em caso de suspensão, o presente contrato prorrogar-se-á automaticamente por tantos meses iguais ao período de reconstrução ou reparação do imóvel.

### **REFORMAS NO IMÓVEL**

**CLÁUSULA 10ª.** A **LOCADORA** concorda que o **LOCATÁRIO** a realizar, por sua conta e risco, reforma visando a instalação comercial, mediante apresentação de projeto para aprovação, respeitando as regras do condomínio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO.** A reforma referida no caput desta cláusula será projetada e executada por engenheiro ou arquiteto credenciado junto ao respectivo órgão de classe.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** O **LOCATÁRIO** se obriga a manter o imóvel em boas condições de higiene, limpeza e conservação, de sorte a assim restituí-lo conforme



recebido quando finda ou rescindida a locação, com exceção feita às benfeitorias e modificações previamente aprovadas pela **LOCADORA**.

**PARAGRÁFO TERCEIRO.** O **LOCATÁRIO** é responsável pela obtenção, às suas próprias expensas, de todos os Alvarás e Licenças junto à Prefeitura Municipal de Curitiba, bem como pelo pagamento de todas as taxas, impostos e contribuições previdências (INSS), se houver, sem quaisquer custos ou ônus para a **LOCADORA**.

**PARAGRÁFO QUARTO.** Após decurso do prazo inicial da locação, ficam incorporadas ao imóvel as benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO**, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que lhe assista direito de retenção ou indenização por qualquer benfeitoria eventualmente realizada.

**PARAGRÁFO QUINTO.** Obriga-se, ainda, o **LOCATÁRIO** a atender todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

**PARAGRÁFO SEXTO.** Fica assegurado à **LOCADORA** o direito de, quando entender conveniente, vistoriar o imóvel, desde que previamente comunicado com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência e que esta vistoria não venha a prejudicar as atividades normais da **LOCATÁRIA**.

#### **MULTA DO CONTRATO**

**CLÁUSULA 11ª.** Fica estipulada a multa do valor equivalente a 3(três) aluguéis mensais vigentes à data da infração contratual, na qual incorrerá a parte infratora de qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a outra parte de poder considerar simultaneamente rescindida a presente locação, independentemente de qualquer formalidade, ressalvando-se um aviso prévio de 10 (dez) dias ao infrator, enviado através de Cartório de Títulos e Documentos, para que, dentro do prazo acima fixado, purge a mora, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se às cominações supra. No caso de rescisão antecipada no Contrato de Locação pelo **LOCATÁRIO** a multa será sempre devida



proporcionalmente ao tempo decorrido do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91 e artigo 413 do Código Civil.

### RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

**CLÁSULA 12ª.** O **LOCATÁRIO** neste ato renúncia ao direito de preferência para aquisição dos imóveis, dos quais se refere este contrato.

**PARAGRÁFO ÚNICO.** Se o imóvel for colocado à venda, o **LOCATÁRIO** deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem, em dias e horários previamente estabelecidos, sem prejuízo a atividade comercial.

### CONSIDERAÇÕES GERAIS

**CLÁSULA 13ª.** A **LOCADORA**, neste ato, constitui o **LOCATÁRIO** como sua procuradora para representá-la perante as repartições públicas em geral, podendo, para tanto, assinar requerimentos, planos e memorias, sempre como o fim específico de legalizar as obras realizadas e a atividade do **LOCATÁRIO** perante os diversos órgãos fiscalizadores municipais, estaduais ou federais.

**CLÁSULA 14ª.** A presente locação destina-se exclusivamente a fins de atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza (S. 96.0.2-5/01-00), bem como, cabeleireiros, manicure e pedicure (S.96.0.2-5/02.00) por parte do **LOCATÁRIO**, sendo vedada a alteração desta finalidade sem a expressa concordância da **LOCADORA** por escrito.

**PARAGRÁFO PRIMEIRO.** O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento escrito da **LOCADORA**.

**CLÁSULA 13ª.** A **LOCADORA** declara que o imóvel ora locado encontra-se inteiramente livre e desimpedido de coisas e pessoas, sob pena de devolução de quais quantias pagas, além da indenização de eventuais perdas e danos.



**CLÁSULA 14ª.** A tolerâncias da **LOCADORA** no cumprimento de qualquer cláusula deste contrato constituirá ato de mera liberalidade, não gerando nenhum direito em favor do **LOCATÁRIO**.

**CLÁSULA 15ª.** Os contraentes declaram que, para o exercício de quaisquer direitos e o cumprimento de quaisquer obrigações decorrentes deste contrato, elegem o foro de situação do imóvel, com renúncia expressa de outro, por mais privilegiado que seja, comprometendo-se a fazer o presente instrumento sempre bom, firme e valioso.

E por estarem, assim, justos e combinados, firma as partes o presente contrato de locação para fins comerciais, em 03 (três) vias de igual teor, impressas em 07 (sete) laudas de um só lado, incluído a das assinaturas, todas rubricadas, na presença de duas testemunhas que também o subscrevem.

Curitiba, 15 de setembro de 2022

**ANTONIO TONET – EIRELI – ME**

**CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS ADVOGADOS SEÇÃO DO PARANÁ**

**Testemunhas:**