



LEVY IMÓVEIS

LEVY SANTOS. MORAES FILHO.
CRECI/PR N.º 14.782

COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS



Cont: 013/11

CONTRATO DE LOCAÇÃO C/ LAUDO DE VISTORIA 0

PARTES CONTRATANTES:

Fazem entre si, **Sra. Rachel da Silva Moraes**, brasileira, casada, comerciante, portadora da Cédula de identidade nº 1.385.925/PR, e inscrita no CPF sob o nº 731.286.869-04, como **LOCADOR**, assim doravante designado neste ato representado pôr: **Levy dos Santos Moraes Filho**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI-PR sob o nº 14.782, portador da cédula de Identidade RG nº 6.915.316-0-SSP-PR, cadastrado no CPF (MF) sob o nº 005.294.779-39, com escritório profissional nesta Cidade e Comarca de Jacarezinho, Estado do Paraná, na Rua Cel. Cecílio Rocha, nº 227, Centro, CEP 86.400-000, denominado **LOCADOR**. ✓

UNIVERSIDADE DO NORTE DO PARANÁ, Pessoa Jurídica de Direito Privado, sob o CNPJ de nº 08.885.100/0001-54, neste ato representada por seu Reitor **EDUARDO MENEGUEL RANDO**, brasileiro, portador da Cédula de identidade RG nº 1.061.879 SSP-PR, e inscrito no CPF sob o nº 281.853.669-34, com data de nascimento em 17/08/1955, doravante denominado **LOCATÁRIO**. ✓

Entre os acima qualificados, fica ajustado o presente contrato de locação de imóvel, sob as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **LOCADOR** dá em locação o imóvel de sua propriedade situado nesta cidade de Jacarezinho, Estado do Paraná, à **Rua Dom Fernando Tadey, nº 108 – Centro, em Jacarezinho/PR**, devidamente cadastrado na Prefeitura de Jacarezinho/PR.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, contados: **de 28 de Março de 2011 à 28 de Março de 2012**.

§ 1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§ 2º. Caso o **LOCATÁRIO** não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

§ 3º. Enquanto o imóvel não se encontrar em condições de recebimento, continuará correndo normalmente os alugueis e demais encargos, por conta do **LOCATÁRIO**. ✓



LEVY IMÓVEIS

LEVY SANTOS. MORAES FILHO.

CRECI/PR N.º 14.782



COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal convencionado é de **R\$ 1000,00 (Hum mil reais)** a serem pagos pelo **LOCATÁRIO** até o dia **05 (cinco)** do mês subsequente ao vencido, a ser pago através de Boleto Bancários, em qualquer Agência Bancária ou Casas Lotéricas.

§ 1º Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, além do aluguel, os pagamentos de água, esgoto, energia elétrica, telefone se houver, seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitida por lei e eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente;

§ 2º Os moradores terão, obrigatoriamente, que apresentar mensalmente, no Escritório do Procurador do Locador, os comprovantes de pagamentos de Água e Luz de cada mês.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, independente de notificação ou aviso, tomando-se como índice para tal reajuste a legislação vigente pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou na falta deste pelo Índice de Preços do Consumidor calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE) ou ainda na ausência destes, será pelo Índices de Preços ao Consumidor calculado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS (IPE-POA-IEPE) ou o índice que vier a substituí-los.

CLÁUSULA QUINTA: Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula 3ª) incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, mais juros diários de 0,1% (zero vírgula um por cento) apurados no período;

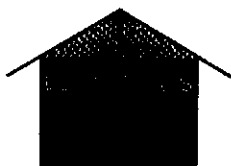
Parágrafo único: caberá ao **LOCATÁRIO** as penalidades decorrentes dos atrasos nos pagamentos do condomínio, energia elétrica, água, esgoto, taxas, etc.;

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel locado destina-se, exclusivamente para fins residenciais, sendo-lhe vedada outra destinação, transferência ou sub-locação, total ou parcial sem o consentimento expresso do **LOCADOR**;

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e reparado em toda sua extensão;

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel locado sempre limpo e restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

§ 1º Será realizado todo dia 05 (cinco) de cada mês um laudo de vistoria mensal, para verificar possíveis danos causados no imóvel, para o mesmo seja reparado imediatamente. E este laudo será realizado pelo Procurador do Locador, acompanhado por um morador;



LEVY IMÓVEIS

LEVY SANTOS. MORAES FILHO.
CRECI/PR N.º 14.782



COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

§ 2º Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula sétima, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que ao LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base na vistoria referida;

§ 3º O LOCATÁRIO ao receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do § 4º infra;

§ 4º Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, o LOCATÁRIO ou seus fiadores e principais pagadores obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO e pelos fiadores e principais pagadores, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se considera devedor, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil;

§ 5º O disposto no parágrafo 3º supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

§ 6º Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, esgoto, imposto predial, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

CLÁUSULA NONA: Quaisquer obras ou benfeitorias, inclusive necessárias, dependem do consentimento expresso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA: É vedada ao LOCATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

Parágrafo único: embora autorizado, o LOCATÁRIO responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Os Moradores obrigam-se a respeitar, além das posturas municipais, e das de saúde, os regulamentos e convenções do edifício, ficando responsável pelas multas a que der causa;

§ 1º Faz parte integrante deste contrato o Regimento da Casa dos Estudantes, e os moradores obrigam-se a cumpri-lo;



LEVY IMÓVEIS

LEVY SANTOS, MORAES FILHO.
CRECI/PR N.º 14.782



COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação, a exemplo:

- a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações;
- b) Em caso de sinistro ou desapropriação;
- c) Dar destinação diversa do que consta no contrato;
- d) Sublocar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR;
- e) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

§1º Uma vez tendo o LOCATÁRIO dado motivo à rescisão do contrato de locação pagará este uma multa de 03 (três) vezes o valor do locatício ajustado e atualizado, independentemente das sanções anteriormente previstas;

§ 2º Incorrerá na mesma multa do parágrafo acima se os LOCATÁRIOS decidir rescindir o contrato dentro do prazo mínimo convencionado neste contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo LOCATÁRIO em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínios ou outro ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança em escritório de advocacia o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento dos honorários do profissional na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Os prazos e as obrigações do LOCATÁRIO se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O vencimento do aluguel impago conferirá o direito do LOCADOR em ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel, sendo que a não propositura desta ação logo após o vencimento não caracterizará a moratória prevista no inciso I do artigo 838 do Código Civil Brasileiro;



LEVY IMÓVEIS

LEVY SANTOS. MORAES FILHO.

CRECI/PR N.º 14.782



COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

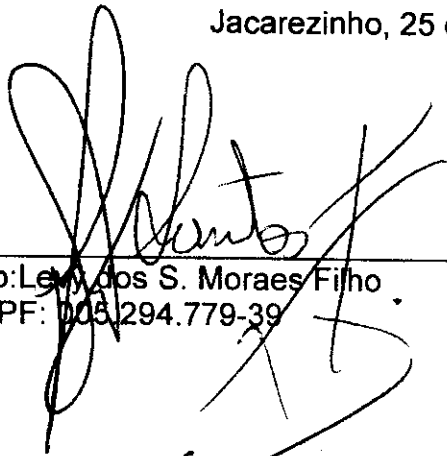
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que surgirem serem resolvidos baseados nos dois diplomas legais;

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Os contratantes elegem o Foro da Comarca de Jacarezinho-PR, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas do presente contrato;

E por estarem justos e contratados as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual conteúdo e teor para que surjam seus legais e jurídicos efeitos na presença de duas testemunhas, que igualmente assinam.

Jacarezinho, 25 de Março de 2011.

Locador:


pp: Levy Santos Moraes Filho
CPF: 005.294.779-39

Locatário:


UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE DO PARANÁ
Reitor: Eduardo Meneghel Rando
CPF: 281.853.669-34

Testemunhas: _____