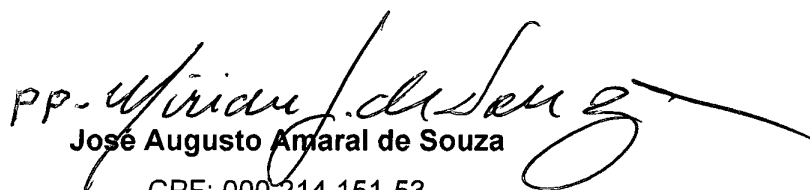


## Recibo

**R\$ 4.000,00**

Recebi de Jerônimo Pizzolotto Goergen a importância supra de R\$ 4.000 (quatro mil reais), referente ao pagamento do aluguel do mês de Janeiro, de 2015, na sala comercial 1301, situada na Praça Marechal Deodoro nº 130, em Porto Alegre / RS.

Porto Alegre, 31 de janeiro 2015



**José Augusto Amaral de Souza**

CPF: 000.214.151-53

RG: 90019526-97 SSP RS

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

### LOCADOR

**José Augusto Amaral de Souza**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB sob no. 1.755 residente e domiciliado na Rua Lucas de Oliveira, 1311, apto 502, nesta capital.

### LOCATÁRIO

**Jerônimo Pizzolotto Goergen**, brasileiro, casado, advogado, OAB 47.240, RG 2044427546, CPF 73441040082, residente e domiciliado na Travessa Nossa Senhora de Lourdes, 230, apto 404, nesta capital.

### IMÓVEL

Imóvel sito à Praça da Matriz, nº 130/ conj. 1301, Centro, Porto Alegre/RS.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra mencionado, de comum acordo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**PRIMEIRA** – A presente locação é por prazo de 2 (dois) anos, a contar de primeiro de fevereiro do corrente ano até 31 de janeiro de 2013, data em que terminará a locação, independente de notificação judicial ou extra-judicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Salvo hipóteses de renovação escrita do presente contrato de locação antes do término do prazo estipulado acima, o locatário obriga-se independentemente de qualquer interpelação ou aviso judicial ou extra-judicial a desocupar o imóvel ora locado e a entregar as chaves respectivas ao locador, no dia imediato ao término do prazo.

**SEGUNDA** – O valor do aluguel correspondente ao período mensal de locação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento no primeiro dia útil da cada mês, em moeda corrente nacional, sendo pago diretamente ao Locador, ou onde e a quem ele indicar.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos pela variação acumulada do IGPM (da Fundação Getúlio Vargas) até o dia do efetivo pagamento, e acrescidos da multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, passando a cobrança a ser feita por advogado quando a inadimplência resultar em mais de 30 dias, e poderá ocasionar o imediato ajuizamento da ação de despejo.

**TERCEIRA** - Os impostos prediais e/ou territoriais, taxas (água, luz e outras oriundas do uso do imóvel, exceto telefone) e o condomínio, serão pagos pelo Locatário junto com o aluguel mensal, diretamente aos órgãos competentes, comprometendo-se, se necessário for, a obter junto aos mesmos os docs. bancários ou carnês de pagamentos; enfim, deverá o Locatário pagá-los pontualmente nas Repartições Públicas e Privadas competentes, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado. Além disso, tendo em vista as disposições legais, pagará o Locatário, em parcela única, desde o início da Locação, o prêmio de seguro contra incêndio e/ou vendaval, relativo ao imóvel, sob pena de não o fazendo arcar com o pagamento da respectiva indenização securitária na eventualidade do acontecimento de quaisquer um destes eventos.

**QUARTA** - O imóvel locado destina-se exclusivamente para uso COMERCIAL do Locatário, ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, cessão da locação e a sublocação total, sem prévio consentimento do Locador.

**QUINTA** – Não poderá o Locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do Locatário e nem poderá este devolvê-lo ao Locador, sob pena de pagamento de uma multa fixada no valor de três meses de aluguel atualizados; também não poderá restituí-la durante o

período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar ao Locador por escrito, com antecedência mínima de sessenta dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso.

**SEXTA** - O Locatário declara que examinou previamente o imóvel, e que este se encontra em condições regulares de uso e de higiene, com suas dependências reparadas (sem pintura nova), obrigando-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa, no curso da locação, de modo especial referente a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o imóvel, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu.

**SÉTIMA** - É vedado ao Locatário fazer quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento por escrito do Locador, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do Locatário. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito à indenização ou à retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venham a efetuar.

**OITAVA** - No caso de venda, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, pelo valor de mercado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**NONA** - Se o imóvel vier a ser posto a venda e o Locatário não houver exercitado, no prazo e condições de lei, seu direito de preferência, ficará obrigado a permitir que seja visitado pelos pretendentes à sua aquisição.

**DÉCIMA** - Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de alugueis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, as citações, intimações ou notificações serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

**DÉCIMA PRIMEIRA** - Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos alugueis e encargos no prazo fixado; b) desapropriação do imóvel locado ou incêndio que impeça o seu uso; c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; d) se ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração do fiador, não lhe for já substituído idôneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias da ocorrência que deverá ser noticiada ao Locador no mesmo prazo; e) se o Locatário impedir a vistoria do imóvel pelo Locador, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para visitas.

**DÉCIMA SEGUNDA** - Sempre que houver intervenção de advogados, desde já, resta fixado em 10% (dez por cento) o percentual dos honorários advocatícios a incidir sobre o valor do débito, se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

**DÉCIMA TERCEIRA** - Ao encerrar-se a locação, deverá o Locatário apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas do DMAE ou da CORSAN, da Prefeitura Municipal referentes ao IPTU, provas do corte e da quitação da luz, bem como entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder; além disso, antes de devolver o prédio, deverá o Locatário fazer os reparos (sem pintura nova) que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos alugueis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

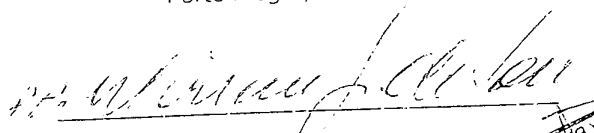
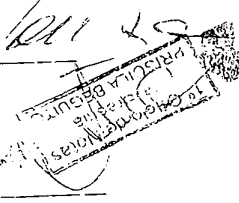
**DÉCIMA QUARTA** - Fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) não poderá o Locatário sustar o pagamento de alugueis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) salvo declaração escrita do Locador, quaisquer tolerância ou concessões por eles feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo Locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato; d) nas ações de despejo

por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se a Locatária já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação; e) fica assegurado ao Locador ou à sua mandatária o direito de vistoriar o prédio sempre que o julgarem conveniente

**DÉCIMA SEXTA** – Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato elegendas as partes o foro desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E assim, justos e contratados, assinam este instrumento e duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Porto Alegre, 1 de fevereiro de 2011

*Mirian Gonçalves de Souza*  
 Locador

Locatário

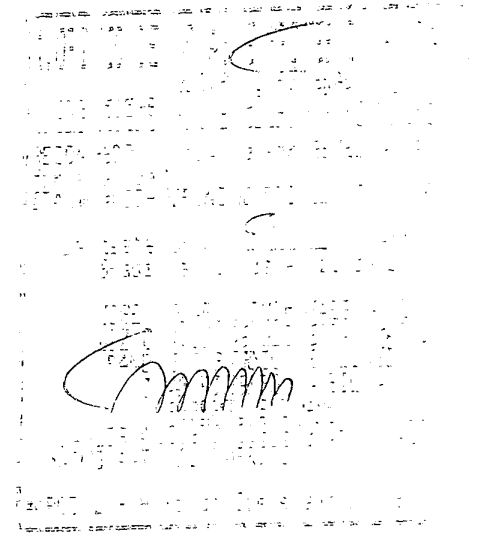
Testemunhas:

Ass:

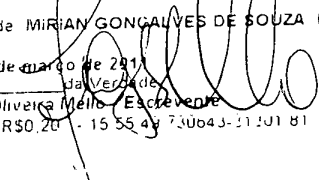
Ass:

CPF:

CPF:



443.510  
 Reconheço por SEMELHANÇA a firma de MIRIAN GONCALVES DE SOUZA Dou  
 nº 0455 01 1100062 07702  
 Porto Alegre, 1 de março de 2011  
 Em Testemunho da Verdade,  
 Lays de Oliveira Melo - Escrevente  
 Ementados: R\$4,10 + Selo digital R\$0,20 = R\$4,30 - 7,30643-21101 81





## ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO


**LOCADOR: José Augusto Amaral de Souza**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB sob nº 1.755, residente e domiciliado na Rua Lucas de Oliveira, 1311, ap 502, nesta capital;

**LOCATÁRIO, Jerônimo Pizzolotto Goergen**, brasileiro, advogado, OAB 47.240, RG 2044427546, CPF 73441040082, residente e domiciliado na Travessa Nossa Senhora de Lourdes, 230, apto 404, nesta capital,

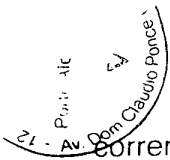
**RESOLVEM, de comum acordo**, aditar algumas cláusulas do contrato de locação celebrado em 01 de fevereiro de 2011, permanecendo as demais, que continuam em pleno vigor; que ficará como parte integrante do contrato originário, o presente aditamento:

1 - A **cláusula PRIMEIRA** que tinha o seguinte texto: "A presente locação é por prazo de 2 (dois) anos, a contar de primeiro de fevereiro do corrente ano até 31 de janeiro de 2013, data em que terminará a locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.", passa a ter a seguinte redação: O prazo da locação terá início em 01 de fevereiro de 2013 e término em 31 de janeiro de 2015, ficando, pois, prorrogada a locação por mais 24 (vinte e quatro) meses, data em que terminará a locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

2 – A **Clausula SEGUNDA** que tinha o seguinte texto: "O valor do aluguel correspondente ao período mensal de locação é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com vencimento no primeiro dia útil de cada mês, em moeda corrente nacional, sendo pago diretamente ao locador, ou onde e a quem ele indicar.", passa a ter a seguinte redação: A partir de 30 de abril de 2013 o valor do aluguel correspondente ao período mensal de locação será de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com vencimento no primeiro dia útil de cada mês, em moeda



Folha Firma(s) reconhecida(s) na(s) F(s) 12º TABELIONATO DE NOT...



corrente nacional, sendo pago diretamente ao locador, ou onde e a quem ele indicar.

3 - O contrato de locação originário fica ratificado em todos os demais termos, cláusulas e condições não expressamente alterados por este aditamento, que àquele se integra. E, por estarem justas e convencionadas as partes, assinam e rubricam o presente ADITAMENTO ao contrato de locação retro mencionado, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2013.

12.º TAB. Locador..... *Miriam Gonçalves de Souza*  
Locatário..... *[Signature]*

TESTEMUNHAS:

- 1 - .....
- 2 - .....

1. OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA  
CRS 405, Bloco C, Loja 1/3  
RECONHECO e dou fé por SEMELHANÇA a(s)  
firma(s) de:  
[Assinatura] - JERONIMO PIZZOLOTTO GOERIGEN..  
RSB, 05 de Junho de 2013 - 13:07:53  
Selo TJDFT2013001670591MLGQ  
VAS-Consultar selo em www.tjdft.ris.br  
CARLOS AUGUSTO DOS SANTOS SIQUEIRA

12.º Tabelionato de Notas de Porto Alegre  
Tabelião Rafael Leocádio dos Santos Neto  
Av. Dom Claudio Jose Gonçalves Ponce de Leon 40 - (51) 3340-0100  
www.12tabelionato.com.br  
Reconheço a autenticidade da firma de MIRIAM GONÇALVES DE SOUZA  
Dou fé Em testº da verdade Emol. R\$ 4,70 Selo: R\$ 0,30  
Porto Alegre-RS 29/05/2013 044801130000351195  
Simone Weber Passos - Estrevente

Boha N.º 12.º TABELIONATO DE NOTAS