

Recibo

R\$ 4.500,00

Recebi de Jerônimo Pizzolotto Goergen a importância supra de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais) referente ao pagamento do aluguel do mês de JUNHO de 2017, da sala comercial 1301, situada na Praça Marechal Deodoro nº 130, em Porto Alegre / RS.

Porto Alegre, 11 de julho de 2017.



Mirian Gonçalves de Souza

CPF: 184.366.090-34

RG: 3003186933 SSP RS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

LOCADOR:

MIRIAN GONÇALVES DE SOUZA, brasileira, viúva, aposentada, CPF: 134.366.090-34, RG: 3003186933 SSP RS, residente e domiciliada na Rua Lucas de Oliveira, 1310, apartamento 502, nesta capital.

LOCATÁRIO:

JERÔNIMO PIZZOLOTTO GOERGEN, brasileiro, casado, advogado, OAB/RS 47.240, RG 2044427546, CPF 734.410.400-82, residente e domiciliado na Rua Dr. Dário Bittencourt, 300/402-A, Bairro Vila Ipiranga, 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 supramencionado, 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 2018, data em que terminará a locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

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 extrajudicial 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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, com reajuste anual pelo índice de correção de aluguel oficial.

PARÁGRAFO UNICO – 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, sem prévio consentimento do Locador.

QUINTA- Não poderá o Locador retornar 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 à 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 aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórios 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 aluguéis 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 dado substituto 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 à 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 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 aluguéis 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 QUINTA - Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato elegem as partes o foro desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2016.

Locador

Miriam J. de Souza

Locatário

Testemunhas:

Ass: _____

CPF: _____

Ass: _____

CPF: _____

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

LOCADOR:

MIRIAN GONÇALVES DE SOUZA, brasileira, viúva, aposentada, CPF: 134.366.090-34, RG: 3003186933 SSP RS, residente e domiciliada na Rua Lucas de Oliveira, 1311, apartamento 502, nesta capital.

LOCATÁRIO:

JERÔNIMO PIZZOLOTTO GOERGEN, brasileiro, casado, advogado, OAB/RS 47.240, RG 2044427546, CPF 734.410.400-82, residente e domiciliado na Rua Dr. Dário Bittencourt, 300/402-A, Bairro Vila Ipiranga, 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 supramencionado, 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 2018, data em que terminará a locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

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 extrajudicial 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\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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, com reajuste anual pelo índice de correção de aluguel oficial.

PARÁGRAFO UNICO – 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.

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

Porto Alegre, 01 de fevereiro de 2016.

Locador

Miriam de Souza

Locatário

Testemunhas:

Ass: _____

CPF: _____

Ass: _____

CPF: _____