

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

O presente instrumento contratual é regido pelas cláusulas e condições adiante expostas, devidamente apreciadas e aceitas pelas partes, em conformidade com a Lei nº. 8.245/91 e, subsidiariamente, com o Código Civil Brasileiro.

As partes identificadas abaixo formalizam entre si as cláusulas e condições aqui delineadas, previamente debatidas e aceitas:

1) DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES.

CLÁUSULA 1ª: De um lado como **LOCADOR(A): PIEL-PIAZZA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS LTDA** pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 04.678.123/0001-37 localizado na Rua Borges de Medeiros, Nº 1234 JARDIM GISELA TOLEDO - PR 85905-290 neste ato representado por sua procuradora a empresa **BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 72.218.993/0004-26, com sede na Rua Barão do Rio Branco Nº 2545 na cidade de Toledo- PR.

Do outro lado, como **LOCATÁRIO(A): CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 75.060.129/0001-94, e-mail: COMERCIAL@CRM-PR.ORG.BR, telefone: (41) 3240-4000 - (41) 3240-7808, com sede na Rua Victório Viezzer, 84, CRM-PR, VISTA ALEGRE - CURITIBA/PR, CEP 80810-340.

PARÁGRAFO ÚNICO: Desde já, os LOCATÁRIOS autorizam que toda e qualquer documentação, solicitação e notificação relacionadas ao contrato de locação sejam enviadas para os e-mails acima mencionados, os quais deverão ser considerados como endereços de correspondência oficiais.

2) DO OBJETO DO CONTRATO E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

CLÁUSULA 2ª: Este contrato destina-se à locação do imóvel do tipo Sala Comercial - Rua Raimundo Leonardi, 1601, Sala 506, CENTRO - TOLEDO/PR, CEP 85902-010, sendo o(a) LOCADOR(A) declarado legítimo proprietário e possuidor.

Parágrafo único: A locação destina-se exclusivamente ao **uso COMERCIAL**, vedado ao (à) LOCATÁRIO(A) destinar o imóvel para finalidades que prejudiquem a reputação do prédio, o sossego e a tranquilidade dos vizinhos, devendo observar o Regulamento Interno, se existente. O(A) LOCATÁRIO(A) declara que já é conhecedor dos fins e usos permitidos pela municipalidade, correndo por sua conta e risco a obtenção do alvará.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

*Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br*

CLÁUSULA 3ª: Fica expressamente vedado ao(à) LOCATÁRIO(A) sublocar, ceder, transferir ou emprestar total ou parcialmente o imóvel sem prévio consentimento do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA 4ª: O(A) LOCATÁRIO(A) atesta o recebimento do imóvel em perfeitas condições de habitabilidade imediata, conforme laudo de vistoria de entrada, que integra este contrato, e concordam em devolvê-lo nas mesmas condições descritas no referido laudo de vistoria de entrada.

Parágrafo 1º: Em caso de discordância com os termos da vistoria de entrada, o(a) LOCATÁRIO(A) tem **5 (cinco) dias** corridos para contestá-la, sendo a contestação válida somente se enviada para o site da imobiliária na área do cliente, sob pena de aceitação tácita dos termos.

Parágrafo 2º: Após validada a contestação, o LOCATÁRIO(A) deve comparecer à ADMINISTRADORA em até **5 (cinco) dias** corridos ou solicitar assinatura digital do novo laudo de vistoria de entrada, sob pena de arquivamento sem validade, mantendo-se o laudo inicial, não podendo ser objeto de futura discussão em juízo ou fora dele.

Parágrafo 3º: Consertos, reparos e manutenções no imóvel, após a vistoria de entrada, que se tornarem necessários ao imóvel e que sejam atribuídas ao locatário, são de responsabilidade do mesmo, sem direito a reembolso ao término da locação.

3) DO PRAZO DA LOCAÇÃO E DO REAJUSTE ANUAL.

CLÁUSULA 5ª: O prazo da locação é de **36 (TRINTA E SEIS MESES)** meses, a iniciar-se em quarta-feira, 18 de dezembro de 2024 e encerrando em sexta-feira, 17 de dezembro de 2027. O aluguel mensal é de **R\$ 2.980,00** (DOIS MIL E NOVECENTOS E OITENTA REAIS) pagável até o dia **10** (DEZ) de cada mês. O aluguel terá reajuste anual conforme o índice acumulado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM) do mês anterior, caso esteja negativo, será reajustado em 5% sobre o valor do aluguel vigente.

Parágrafo 1º: Em caso de permanência no imóvel após o prazo, sem novo contrato, a locação passa a vigorar por prazo indeterminado, regendo-se pelos artigos 39, 46 e 47 da Lei 8.245/91, até a efetiva entrega das chaves, inclusive e especialmente em relação à fiança ou outras garantias locatícias contratadas (caução reajustada de acordo com a extensão do contrato).

Parágrafo 2º: Sendo o contrato prorrogado por prazo indeterminado, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá comunicar a ADMINISTRADORA, por escrito e com antecedência prévia de 30 (trinta) dias a sua intenção em desocupar o imóvel.

Parágrafo 3º: Na ausência de renovação, o(a) LOCATÁRIO(A) deve desocupar o imóvel na data fixada na cláusula 5ª, sem necessidade de aviso, restituindo as chaves à administradora.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

4) DAS DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA 6ª: O(a) LOCATÁRIO(A) PESSOA JURÍDICA deve efetuar o recolhimento mensal do imposto de renda sobre o aluguel, retido na fonte pelo LOCADOR(A) PESSOA FÍSICA, conforme legislação tributária nacional. Deve o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar os comprovantes das DIRF's pagas mensalmente durante cada ano, em todo mês de janeiro do ano subsequente, durante toda a vigência do contrato de locação, junto a ADMINISTRADORA do imóvel.

Parágrafo único: A não apresentação das obrigações previstas no caput desta cláusula, restará caracterizada, independentemente de aviso ou notificação de qualquer natureza, infração contratual de natureza grave, sendo aplicada ao(a) LOCATÁRIO(A), multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente a época da infração. (Art. 416, parágrafo único, do código civil).

CLÁUSULA 7ª: Os pagamentos devem ser realizados nas agências bancárias indicadas pela administradora, por boleto que será enviado no endereço eletrônico indicado pelo(a) LOCATÁRIO(A) ou podendo ser acessado direto pelo site na área do cliente. Despesas decorrentes do boleto são de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), não sendo liberados juros, multa ou correção monetária sobre valores pagos em atraso.

Parágrafo único: Em caso de não recebimento dos boletos, o (a) LOCATÁRIO(A) deve comunicar à administradora com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do vencimento para emissão de segunda via.

CLÁUSULA 8ª: Fica desde já pactuado entre as partes, que despesas relacionadas à renovação do SEGURO CONTRATADO, vistoria de entrada, vistoria de saída, vistoria de conferencia, taxa de deslocamento e demais taxas serão incluídas no boleto do aluguel a ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A). **Fica ressalvado que as taxas relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), coleta de lixo e à taxa de desastre permanecem sob a responsabilidade do(a) LOCADOR(A).**

Parágrafo único: Todas as despesas bancárias, postais (com aviso de recebimento ou cartas simples), telefonemas, notificações, fotocópias ou outras despesas ocasionadas por envio de documentação de interesse do(a) LOCATÁRIO(A), serão levadas a débito junto com o aluguel mensal a ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA 9ª: As partes declaram estar cientes de que os dados e valores deste contrato serão declarados na DIMOB, conforme a **IN nº 1115/2010** da Receita Federal, no exercício seguinte.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

5) DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 10ª: Havendo regulamento especial para o imóvel ora locado, ou seja, condomínio, este passará a fazer parte integrante do presente contrato como se nele estivesse transcrito. O LOCATÁRIO(A) e demais ocupantes do imóvel comprometem-se a observar e cumprir fiel e literalmente todas as disposições desse regulamento.

Parágrafo 1º: O LOCATÁRIO assume a obrigação de efetuar pontualmente o pagamento das despesas condominiais, assim como do gás canalizado, se aplicável. Eventuais multas, juros, correção monetária e outros encargos decorrentes de atraso no pagamento também são de sua inteira responsabilidade. No caso de habitação em prédio constituído por unidades autônomas do mesmo proprietário, e inexistindo condomínio constituído, fica o(a) LOCATÁRIO(A), obrigado ao pagamento proporcional a sua área de ocupação pelos encargos verificados para a manutenção do imóvel (art. 23, parágrafo 1º e 3º da Lei 8.245/91).

Parágrafo 2º: Caso haja despesas passíveis de reembolso, os comprovantes deverão ser encaminhados tão logo quitados através do site, na área do cliente, sendo válido apenas após a confirmação de recebimento do mesmo, para programação de desconto no mês seguinte, juntamente com declaração do síndico (assinada e carimbada) constando a destinação do fundo de reserva, se utilizado para investimentos ou manutenção do edifício.

Parágrafo 3º: A ausência do respectivo comprovante até o mês subsequente ao pagamento implica na perda do direito à correção da quantia a ser ressarcida, bem como implicará na possibilidade de O(A) LOCADOR(A) efetuar o reembolso de acordo com sua conveniência, seja de uma só vez ou de forma parcelada.

Parágrafo 4º: O(A) LOCATÁRIO(A) é responsável pelo agendamento da mudança, devendo, após a assinatura do contrato e posse da carta fornecida pela imobiliária, dirigir-se à portaria do edifício para verificar as normas e procedimentos necessários. Essa ação é necessária devido às especificidades e regulamentos distintos de cada edifício, incluindo taxas de mudança.

6) DA MULTA, ATRASO NO PAGAMENTO E INFRAÇÃO CONTRATUAL.

CLÁUSULA 11ª: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO incorrerá em multa de 10% sobre o valor do aluguel, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelo índice IGPM, a partir do primeiro dia após o vencimento.

Parágrafo 1º: O pagamento do aluguel e demais encargos não implica renúncia ao direito de cobrança posterior de eventuais diferenças não lançadas nos respectivos vencimentos. O(A)

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

LOCATÁRIO(A) arcará com todas as despesas decorrentes do inadimplemento, incluindo as bancárias, cartorárias e honorários de cobrança extrajudicial.

Parágrafo 2º: Em caso de atraso superior a **5 (CINCO) DIAS**, o(a) LOCATÁRIO estará sujeito a protesto e cobrança extrajudicial, com honorários advocatícios correspondentes a 20% sobre o valor do débito corrigido. Os custos de protestos e honorários são de responsabilidade do LOCATÁRIO. Se o atraso persistir por mais de **30 (TRINTA) DIAS**, o(a) LOCATÁRIO poderá ter seus nomes inscritos em órgãos de proteção ao crédito, além de ficarem sujeitos a ação de despejo e cobrança, com custas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito devidamente corrigido.

CLÁUSULA 12ª: O contrato é rescindido automaticamente em caso de infração a disposições legais ou contratuais, ficando a parte infratora sujeita a multa de 10% sobre o valor anual da locação, além de despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa. A multa também se aplica se o LOCATÁRIO forjar desocupação ou negociar com o LOCADOR sem consentimento da ADMINISTRADORA durante a vigência do contrato.

7) DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CLÁUSULA 13ª: O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado, conforme o disposto no artigo 22, incisos VII e VIII, da Lei nº 8.245/91, a contratar seguro anual e renovar periodicamente, durante a vigência do contrato, um seguro que cubra no mínimo 90% contra incêndio e 10% em caso de vendaval (incêndio, fumaça, queda de aeronave, vendaval, ciclone/tornado), do valor do imóvel locado. O seguro deve ser contratado em seguradora idônea, com prévia autorização do LOCADOR, que será o beneficiário. Devendo apresentar no momento em que for retirar as chaves do imóvel, a proposta da seguradora devidamente quitada.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO autoriza expressamente a ADMINISTRADORA a cobrar-lhe, juntamente com o aluguel mensal, o prêmio do seguro contra incêndio/vendaval anual, em seguradora indicada pela ADMINISTRADORA, caso não seja apresentada a apólice no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato.

CLÁUSULA 14ª: Em caso de contratação de seguro particular, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá comunicar e enviar, com antecedência mínima de **30 (TRINTA) DIAS** em relação à data anual de vencimento, uma cópia autenticada da nova apólice de seguro, devidamente quitada por sua responsabilidade. Em caso de não cumprimento deste prazo, o(a) LOCATÁRIO(A) será responsável integral pelo pagamento da franquia estabelecida, caso ocorra a necessidade de acionamento do seguro.

Parágrafo único: Na eventualidade de a seguradora encontrar-se impedida de efetuar o pagamento da cobertura do sinistro previsto na apólice de seguro em razão de irregularidades no uso do imóvel e na irregularidade na contratação do seguro por parte do(a) LOCATÁRIO(A), este assumirá integral responsabilidade pela indenização devida, ficando a ADMINISTRADORA isenta de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade relacionada neste sentido.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CLÁUSULA 15ª: Caso o(A) LOCATÁRIO(A) faça a opção de contratação de seguro junto à ADMINISTRADORA, após a sua contratação, os valores pagos não serão devolvidos em nenhuma hipótese, seja ela de transferência para outra apólice, desistência e/ou rescisão da locação, seja esta antecipada ou não. O seguro será contratado para 12 (doze) meses e não abrangerá os bens móveis e utensílios do imóvel.

CLAUSULA 16ª: No que tange aos moveis, eletrodomésticos, utensílios, mercadorias, produtos/estoque e demais itens de propriedade do(a) LOCATÁRIO(A), este deverá contratar as suas expensas, seguro, visando a cobertura para tais itens, ficando o(a) LOCADOR(A) e a ADMINISTRADORA, isentos de qualquer responsabilidade quanto ao pagamento de eventuais danos que o(A) LOCATÁRIO(A) venha a sofrer. A não contratação de seguro para o referido, é de responsabilidade integral do(a) LOCATÁRIO(A), e caso venha a sofrer algum dano, não faz jus a indenização ou ressarcimento.

8) DAS DESPESAS DE ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA

CLÁUSULA 17ª: O LOCATÁRIO é exclusivamente responsável por solicitar nova ligação ou transferência de titularidade das contas de energia elétrica no prazo máximo de **3 (TRÊS) DIAS** a contar da data de assinatura do contrato, **sob pena de rescisão contratual e multa constante na Cláusula 12º**. O LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR/ADMINISTRADORA a TRANSIGIR para si ou para terceiros, retirar a 2º via de contas da COPEL/SANEPAR, transferir contas, solicitar ligação, cortes, desligamentos, junto aos órgãos, como substabelecer estes PODERES, entre outros. Ficando cientes que caso não realize a solicitação de ligação nova ou transferência de titularidade das contas de energia elétrica e água no prazo estipulado, resultará em ações onde a ADMINISTRADORA poderá incluir ligação, cortes e desligamentos, conforme previsto.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO também é responsável por solicitar o desligamento dos medidores no processo rescisório, bem como, fornecer informações verídicas sobre a VOLTAGEM PADRÃO da energia do imóvel, **informando se o mesmo foi alterado no período da locação**. Qualquer dano/prejuízo decorrente de informações incorretas fornecidas será de responsabilidade do LOCATÁRIO, sujeito à cobrança e caso inadimplente, a sua inclusão em órgãos de proteção ao crédito.

9) DA RESCISÃO CONTRATUAL e COMUNICADO DE DESOCUPAÇÃO

CLÁUSULA 18ª: Na hipótese de rescisão deste contrato antes do término de **18** meses, o LOCATÁRIO estará sujeito a uma multa convencional e irredutível de 10%, aplicada de forma proporcional sobre o valor total dos meses faltantes para o termino do contrato que é de **36 TRINTA E SEIS MESES** (art. 4º da Lei 8.245/91). A multa não se aplica ao LOCATÁRIO que, APÓS

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CONCLUÍDO os **18** meses de vigência, desejar rescindir o contrato, desde que comunique POR ESCRITO, com antecedência mínima de **30 (TRINTA) DIAS**, através do site, na área do cliente.

Parágrafo 1º: O período de desocupação não poderá ultrapassar **30 (TRINTA) DIAS** da data do comunicado, sob pena da incidência da multa proporcional estabelecida, caso não renove o aviso de desocupação por igual período.

Parágrafo 2º: O LOCATÁRIO está ciente que em caso de rescisão, deve quitar todas as faturas de energia elétrica, água, gás e condomínio antes da devolução das chaves, ficando vedado qualquer parcelamento e **quaisquer parcelamentos existentes deverão quitados** antes da entrega das chaves, devendo **apresentar ao setor de rescisão a quitação de todas as faturas**.

CLÁUSULA 19ª: Após o término ou rescisão da locação, a ADMINISTRADORA mandará proceder vistoria de saída, comunicando por escrito ao LOCATÁRIO, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições ao início locação, conforme laudo de VISTORIA DE ENTRADA. O LOCATÁRIO será responsável por indenizações por danos constatados, incluindo a renovação da pintura do imóvel, utilizando tintas das cores e marcas definidas pelo LOCADOR. O prazo para entrega do laudo de vistoria de saída é de **10 (dez) dias**. Se o locatário solicitar orçamento ao setor de manutenção da Lokatell, está ciente que será enviado 1 (um) orçamento no prazo de **4 (quatro) dias uteis**.

Parágrafo único: A partir da segunda vistoria no imóvel, será aplicada ao LOCATÁRIO uma taxa fixa de **R\$ 100,00 (cem reais)** para cada vistoria adicional realizada. Esse valor permanece constante para todas as vistorias extras, após a primeira.

CLÁUSULA 20ª: Em caso de discordância com os termos da vistoria de saída, o LOCATÁRIO tem até **2 (DOIS) DIAS CORRIDOS**, a contar da data de recebimento do laudo de vistoria de saída, para realizar contestação. A contestação só será aceita e validada se encaminhada ao mesmo contato ao qual recebeu o termo de vistoria de saída, e se possível por e-mail para o setor de rescisão (manutencaotoo@lokatell.com.br). A não realização implica na aceitação dos termos de vistoria de saída, nada podendo reclamar sobre, em juízo ou fora dele.

CLÁUSULA 21ª: Na entrega provisória das chaves à ADMINISTRADORA, o imóvel deve estar conforme o TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA. Caso contrário, o LOCATÁRIO terá **5 (CINCO) DIAS** para realizar os reparos indicados no TERMO DE VISTORIA DE SAÍDA. Fica a critério da ADMINISTRADORA a prorrogação de prazo, durante o qual o LOCATÁRIO continua obrigado ao pagamento dos aluguéis e demais encargos, até a assinatura do distrato e a entrega efetiva das chaves do imóvel à ADMINISTRADORA.

Parágrafo 1º: Se a VISTORIA DE ENTRADA, lida, aceita e assinada pelo(a) LOCATÁRIO(A), indicar que o(a) LOCATÁRIO(A) recebeu o imóvel em perfeito estado, limpo e com pintura nova, este deve restituí-lo na mesma forma, com todas as instalações em perfeito funcionamento e condições ao final da locação, independentemente do período de ocupação.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

*Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br*

Parágrafo 2º: O LOCATÁRIO é responsável pela apresentação de laudo de revisão e manutenção dos equipamentos elétricos do imóvel. Na vistoria de entrada se constado como revisados e em bom estado ou mesmo os que constarem como não testados em virtude do imóvel se encontrar com a energia elétrica desligada no ato da vistoria de entrada, tais como: aquecedores, ar condicionado, piscina, banheira, portão eletrônico, cerca elétrica e demais aparelhos, deve o LOCATÁRIO(A), apresentar laudo técnico que comprovem o seu bom funcionamento.

Parágrafo 3º: O LOCATÁRIO está ciente e advertido, para sua segurança e a do imóvel, da obrigatoriedade de revisão/manutenção técnica dos aquecedores, por uma empresa especializada, a cada **6 (seis) meses**, conforme recomendação do CREA, devendo os laudos serem encaminhados à esta ADMINISTRADORA. A falta de realização autoriza a ADMINISTRADORA a providenciar a manutenção às custas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 22ª: Para evitar controvérsias ou discussão judicial ou extrajudicial, a entrega das chaves à ADMINISTRADORA implica na restituição do imóvel com todos os reparos realizados, aluguéis e encargos quitados, consumos de água e energia quitados, taxas de condomínio e gás pagas e distrato assinado pelas partes. Em caso de desocupação sem quitação, há infração contratual e deverá o LOCATÁRIO arcar com multa de 10% sobre o valor anual do aluguel.

CLÁUSULA 23ª: O contrato é rescindido em caso de desapropriação, incêndio, acidente que necessite obras de reconstrução total ou que impeça o uso do imóvel por mais de 30 (trinta) dias, falência, concordata, mudança de domicílio, morte ou exoneração do fiador. Se não houver substituição do fiador por outro idôneo e aceito pelo LOCADOR, valendo da mesma forma para a necessidade de substituição da garantia apresentada (caução ou carta de fiança), dentro de **30 (TRINTA) DIAS**, além de implicar em rescisão contratual por infração grave, o LOCADOR pode requerer despejo, inclusive com pedido de liminar antecipada.

10) DAS BENFEITORIAS E CONTRUÇÕES

CLÁUSULA 24ª: O(A) LOCATÁRIO(A) não pode realizar quaisquer alterações na estrutura ou benfeitorias no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo 1º: Quaisquer modificações e benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, aprovadas pelo LOCADOR(A) e efetuadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), incorporam-se ao imóvel sem direito a retenção, reembolso ou indenização ao LOCATÁRIO (art. 35 da Lei nº 8.245/91), mesmo feitas de boa-fé, renunciando expressamente o disposto na parte final do artigo 1.255 do Código Civil.

Parágrafo 2º: O LOCADOR(A) pode exigir a retirada das benfeitorias e acessões ao final da locação, às custas do LOCATÁRIO(A) (art. 36 da Lei nº 8.245/91), que continua responsável pelos aluguéis e encargos até a restituição do imóvel, tal como lhe foi entregue.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CLÁUSULA 25ª: Em caso de edificação/construção no imóvel (metálica, madeira, alvenaria ou outro), realizado pelo(a) LOCATÁRIO(A), este deve regulariza-las perante a Prefeitura e outros órgãos públicos. A ausência de regularização é infração contratual com rescisão e AÇÃO DE DESPEJO.

Parágrafo 1º: A multa pela falta de regularização é exclusivamente responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES), mesmo que o contrato de locação já esteja rescindido na ocasião de cobrança da multa, pelo órgão responsável.

Parágrafo 2º: Durante a locação e permanência do imóvel sob responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), este deve atender às exigências do Poder Público, sem direito a reembolso ou indenização do LOCADOR.

Parágrafo 3º: O(A) LOCATÁRIO(A) deve custear reparos e obras originados por notificações ou intimações de qualquer autoridade (federal, estadual ou municipal), pelos quais seja responsável, além de pagar multas por infrações às leis e regulamentos. Desde já, obrigado a cientificar e comunicar à ADMINISTRADORA por escrito.

11) DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS EVENTUAIS

CLÁUSULA 26ª: Em caso de venda do imóvel pelo(a) LOCADOR(A), após expirado o direito de preferência do(a) LOCATÁRIO(A) na aquisição do imóvel, o novo proprietário pode requerer a desocupação do imóvel a qualquer tempo, sem a incidência de multa rescisória para ambas as partes.

Parágrafo 1º: O(A) LOCATÁRIO(A), ao desocupar o imóvel antes do prazo acordado, em decorrência de venda ou arresto do mesmo, não estará isento das obrigações previstas em contrato e no artigo 23 da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo 2º: Se o imóvel for colocado à venda, o LOCATÁRIO(A), caso não tenha interesse na aquisição, deverá permitir que possíveis interessados o examinem, mediante agendamento prévio, no horário comercial entre 09:00 e 18:00 horas (horário comercial). A recusa ou dificuldade do LOCATÁRIO(A) em agendar ou permitir o acesso ao imóvel resultará na rescisão contratual, sujeita à multa estipulada na cláusula 12ª deste Contrato.

12) ABANDONO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 27ª: Para resguardar o imóvel, o(a) LOCADOR(A), seu representante ou procurador, ficam expressamente autorizados a ocupar o imóvel em caso de abandono pelo(a) LOCATÁRIO(A), caracterizado pela comprovada ausência deste, combinada com a inadimplência de 2 (dois) meses de aluguel, independentemente de qualquer notificação prévia ou

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

procedimento judicial. Nessa situação, o termo de entrega de chaves será substituído pelo TERMO PARTICULAR DE IMISSÃO NA POSSE, assinado por 02 (duas) testemunhas.

Parágrafo 1º: O(A) LOCADOR(A), representante ou procurador também ficam autorizados a remover os objetos remanescentes no imóvel, mediante a elaboração de termo assinado pelo(a) LOCADOR(A), representante ou procurador e por 2 (duas) testemunhas.

Parágrafo 2º: Decorrido um prazo de 90 (noventa) dias a contar da data do termo de abandono e imissão de posse, sem que os bens relacionados sejam reclamados, o(a) LOCADOR(A) fica autorizado a alienar o suficiente para quitar a dívida do(a) LOCATÁRIO(A).

13) DA CORRETAGEM

CLÁUSULA 28ª: Havendo qualquer tipo de negociação ou transação comercial entre LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), cônjuge e demais parentes, assim como FIADOR(A), e/ou pessoas que estejam residindo no referido imóvel, seja ela compra, venda, permuta ou outro, envolvendo o imóvel objeto do contrato, ponto comercial instalado, comércio, franquia ou pessoa jurídica de acepção econômica, fica o(a) LOCATÁRIO(A), caso seja o vendedor sujeito ao pagamento de comissão à ADMINISTRADORA equivalente a 6% (seis por cento) do valor negociado, acrescidos da multa por infração contratual prevista na cláusula 12ª.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica o(a) LOCATÁRIO(A) sujeito à apresentação de contrato ou negociata referente à cláusula acima imediatamente ao fazimento do negócio. Caso assim não o faça, estará sujeito ao pagamento da comissão estipulada pelo valor de mercado estimado, a ser deduzido pela própria ADMINISTRADORA. Em caso de não apresentação do referido documento, a cobrança será feita com base na média de 3 (três) avaliações mercadológicas.

14) DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 29ª: Este contrato é regido pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) com as alterações da Lei nº 12.112/09, permanecendo em titularidade e nas condições apresentadas e aceitas pelas partes contratantes. Qualquer mudança motivada pelo(a) LOCATÁRIO(A), após concordância do LOCATÁRIO(A) e aprovação da ficha cadastral, implica no pagamento de taxa de transferência no valor de 01(um) salário mínimo vigente à época da alteração, em face de despesas administrativas.

CLÁUSULA 30ª: O(A) LOCATÁRIO(A) é responsável por multas sobre tributos, impostos, taxas, encargos e despesas de condomínio, mesmo que o pagamento principal não seja de sua responsabilidade, desde que os avisos de lançamento e cobrança tenham sido retirados ou

extraviados por ele sem conhecimento do(a) LOCADOR(A). Nesse caso, eventuais avisos recebidos devem ser encaminhados imediatamente e protocolado ao escritório da ADMINISTRADORA LOKATELL.

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CLÁUSULA 31ª: Nenhuma intimação da saúde pública autoriza o(a) LOCATÁRIO(A) a abandonar o imóvel ou rescindir o contrato, exceto se proveniente de vistorias judiciais que comprovem ameaça de ruína na construção.

CLÁUSULA 32ª: O LOCATÁRIO é responsável por certificar-se da voltagem elétrica do imóvel (110w ou 220w) antes de utilizar eletrodomésticos e aparelhos eletrônicos. Danos resultantes da falta de verificação são de responsabilidade exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA 33ª: O(A) LOCADOR(A) não responderá, em nenhum caso, por danos sofridos pelo LOCATÁRIO(A) devido a rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos ou outros casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA 34ª: Em caso de locação para pessoa jurídica, alterações societárias que afetem a quantidade de sócios devem ser notificadas ao LOCADOR por escrito, sob pena de infração contratual. Se representarem 50% do capital societário, o LOCADOR(A) pode rescindir o contrato sem ônus ao locador(a).

15) DA FIANÇA E SUAS GARANTIAS

CLÁUSULA 35ª: Pelo presente instrumento de contrato de fiança (Art. 818 e ss. do Código Civil), o(s) signatário(s) infra-assinado(s), firma(m) o presente a modalidade de garantia CAUÇÃO FIANÇA. Os Signatários(s) acima assume(m), a partir desta data toda(s) a responsabilidade(s) decorrente da Fiança, que abrange, além dos aluguéis e encargos da locação, todos os impostos, taxas incidentes sobre o imóvel, reajustes decorrentes de Lei e deste contrato, bem como sobre despesas de condomínio, danos, depredações, pinturas, reformas e etc., que se verificarem necessárias no imóvel, incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios decorrentes de ação de despejo contra o locatário, obrigação decorrente de sentença judicial ou acordo entre as partes e etc., autorizando o locatário a fazer acordos para correção do valor do aluguel sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço de mercado, modificar cláusula de índice e periodicidade de reajuste, com as quais, desde já concorda e aceita. Todas as responsabilidades prevalecerão enquanto o locatário permanecer no imóvel, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, ou seja, ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, nos termos do art. 39 da Lei 9.245/91, autorizando a administradora emitir letra de câmbio ou boleto bancário após 24 (vinte e quatro) horas do recebimento da notificação dos débitos resultantes da locação, e não pagos pelo afiançado, podendo enviar a protesto, caso não quitado no vencimento. Responsabiliza-se, outrossim, pelas custas e honorários advocatícios que o afiançado vier a ser condenado em eventual ação de despejo ou outras propostas por descumprimento das obrigações assumidas, ainda que não citado para acompanhamento do feito.

16) DA ASSINATURA DIGITAL

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CLÁUSULA 36ª: O presente contrato é assinado de forma eletrônica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, art. 10, §2º, onde as partes declaram expressamente concordância e reputam totalmente válido o meio empregado de assinatura eletrônica, através da plataforma ClickSign, em consonância com os artigos 104,107,219 e 225 do Código Civil.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO (A) arcará com os custos relativos ao cadastro e lavratura da assinatura digital, sendo facultado à ADMINISTRADORA a inclusão do montante correspondente no boleto de aluguel.

17) DA PROTEÇÃO DE DADOS

CLÁUSULA 37ª: As PARTES envolvidas neste contrato de locação, reconhecendo a importância da privacidade e segurança das informações pessoais, comprometem-se a observar as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) - Lei nº 13.709/2018 e demais normativas pertinentes. A coleta e o tratamento de dados pessoais serão realizados de acordo com a finalidade específica deste contrato, sendo vedada sua utilização para outros fins.

Parágrafo único: As PARTES comprometem-se a manter a confidencialidade dos dados pessoais compartilhados no âmbito deste contrato, adotando medidas de segurança para prevenir acesso não autorizado, perda, destruição, alteração ou divulgação indevida, informações confidenciais, tecnologias, negócios, produtos e serviços, registro, informações e documentos.

18) DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 38ª: Fica eleito o foro de Toledo/PR para solução de questões oriundas do contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA 39ª: O contrato não será rescindido, suspenso ou modificado, mesmo em caso fortuito ou de força maior.

As partes neste ato declaram ter ciência dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato e de conformidade com o artigo 585, II do Código de Processo Civil, o presente contrato é considerando título executivo extrajudicial.

Declaram ter lido, compreendido e aceito integralmente todos os termos e condições estipulados neste documento, observando tais disposições na sua totalidade. Qualquer modificação ou negociação que afete aspectos ou condições explicitamente delineadas no contrato só terá validade mediante a celebração de aditivo contratual.

E por estarem justas e contratadas, as partes formalizam este instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas retro mencionadas, para que produza todos os efeitos legais e jurídicos. Comprometem-se, por si mesmas, seus herdeiros e/ou sucessores, a cumprir fielmente todas as cláusulas e condições nele estabelecidas

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

Toledo/PR, 11 de dezembro de 2024

LOCATARIO(A)

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ

TESTEMUNHAS

1º _____

CPF:

2º _____

CPF :

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

*Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br*

TERMO DE CAUÇÃO

IMÓVEL tipo Sala Comercial - Rua Raimundo Leonardi, 1601, Sala 506, CENTRO - TOLEDO/PR, CEP 85902-010 , que entre si fazem, de um lado, como locatário CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ, e como locador **PROPRIETÁRIO/BENEFICIÁRIO PIEL-PIAZZA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS LTDA** , representado (a) pela **BOTELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com base nos artigos 37 e 38, "2.", da Lei do Inquilinato sob. n. 8.245, mediante depósito de **R\$ R\$ 17.880,00 (DEZESSETE MIL E OITOCENTOS E OITENTA REAIS) nesta data de** 18 de Dezembro de 2024, em depósito nesta Imobiliária, a qual somente poderá sacar definitivamente sob a hipótese de inadimplência contratual por falta de pagamento, pena de rescisão contratual e do pagamento da cláusula penal correspondente, pactuado os respectivos contratos anexos. Deverão, ao término do contrato, após realizadas todas as exigências e obrigações, a quantia e suas vantagens ser levantadas, automaticamente, pela parte locatária, sub-rogada desde já, no direito sobre as mesmas, podendo reavê-las quando da desocupação do imóvel, com as pendências relativas ao imóvel devidamente quitadas, descrito como procuração com *poderes especiais* que neste momento outorga, podendo substabelecer, com cláusulas condicionais do efetivo pagamento de todos os débitos dos investimentos particulares de locação de imóvel; feita esta modalidade de garantia, torna-se sem efeito e nula de pleno direito o contrato de fiança. Na desocupação do imóvel, caso haja débitos oriundos dos referidos contratos de locação, superiores aos valores contidos no depósito em caução, fica o locatário responsável pela quitação dos mesmos, deduzidas as quantias caucionadas e mais as suas vantagens R\$ R\$ 17.880,00 (DEZESSETE MIL E OITOCENTOS E OITENTA REAIS) nesta data de 18 de dezembro de 2024 que será corrigido pelo índice da Poupança, a contar de 18 de dezembro de 2024, data em que o valor foi depositado na conta a escolha do locatário.

Toledo/PR, 11 de dezembro de 2024

LOCATÁRIO(A)

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ

“Contribuir com nossa experiência e profissionalismo, assessorando e prestando serviços imobiliários com excelência.”

Rua Barão do Rio Branco, 2545 – Centro - Toledo – Paraná - CEP: 85900005 Contato:
(45)3055-3037 lokatelltoledo@lokatell.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA (1).pdf

Documento número #edd05c74-79f0-4b3b-b0a0-2ddcb37de9aa

Hash do documento original (SHA256): a944c917771b64843c1c8aae624d0eaa4a5592253d68469d27d654fd385d31b0

Assinaturas

✓ **DIÉLEN CAMILA PRIMMAZ**

CPF: 106.463.529-62

Assinou como testemunha em 12 dez 2024 às 09:13:55

✓ **NATHIELE KREUSCH RODRIGUES**

CPF: 095.116.099-04

Assinou como testemunha em 12 dez 2024 às 10:40:20

✓ **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ**

CPF: 468.978.017-04

Assinou como locatário em 11 dez 2024 às 22:49:21

✓ **SARIANE MAELE GEACON**

CPF: 095.146.919-38

Assinou como administrador em 12 dez 2024 às 15:48:15

Log

11 dez 2024, 10:35:45	Operador com email locacaotoledo@lokatell.com.br na Conta fdf6249c-5e02-4642-a9e6-efda05e6eca2 criou este documento número edd05c74-79f0-4b3b-b0a0-2ddcb37de9aa. Data limite para assinatura do documento: 10 de janeiro de 2025 (10:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
11 dez 2024, 14:26:52	Operador com email locacaotoledo@lokatell.com.br na Conta fdf6249c-5e02-4642-a9e6-efda05e6eca2 adicionou à Lista de Assinatura: DRROMUALDOGAMA@GMAIL.COM para assinar como locatário, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ e CPF 468.978.017-04.

11 dez 2024, 14:26:52	Operador com email locacaotoledo@lokatell.com.br na Conta fdf6249c-5e02-4642-a9e6-efda05e6eca2 adicionou à Lista de Assinatura: sarianegeacon@gmail.com para assinar como administrador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo SARIANE MAELE GEACON e CPF 095.146.919-38.
11 dez 2024, 14:26:52	Operador com email locacaotoledo@lokatell.com.br na Conta fdf6249c-5e02-4642-a9e6-efda05e6eca2 adicionou à Lista de Assinatura: dielenprimmaz@hotmail.com para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo DIÉLEN CAMILA PRIMMAZ e CPF 106.463.529-62.
11 dez 2024, 14:26:52	Operador com email locacaotoledo@lokatell.com.br na Conta fdf6249c-5e02-4642-a9e6-efda05e6eca2 adicionou à Lista de Assinatura: nathielekreuschrodrigues@gmail.com para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NATHIELE KREUSCH RODRIGUES e CPF 095.116.099-04.
11 dez 2024, 22:49:21	CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail DRROMUALDOGAMA@GMAIL.COM. CPF informado: 468.978.017-04. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 5d5321(...), vide anexo selfie_11 dez 2024, 22-48-53.png. IP: 189.4.31.49. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.3952 e longitude -49.3420544. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1073.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
12 dez 2024, 09:13:55	DIÉLEN CAMILA PRIMMAZ assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail dielenprimmaz@hotmail.com. CPF informado: 106.463.529-62. IP: 177.107.127.75. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -24.72040028621566 e longitude -53.73870220119994. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1074.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
12 dez 2024, 10:40:20	NATHIELE KREUSCH RODRIGUES assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail nathielekreuschrodrigues@gmail.com. CPF informado: 095.116.099-04. IP: 177.107.127.75. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -24.7203881 e longitude -53.7387167. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1074.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
12 dez 2024, 15:48:15	SARIANE MAELE GEACON assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail sarianegeacon@gmail.com. CPF informado: 095.146.919-38. IP: 177.107.127.75. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -24.72041446955203 e longitude -53.73863394232283. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1075.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
12 dez 2024, 15:48:15	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número edd05c74-79f0-4b3b-b0a0-2ddcb37de9aa.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº edd05c74-79f0-4b3b-b0a0-2ddcb37de9aa, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DO PARANÁ

Assinou o documento enquanto locatário em 11 dez 2024 às 22:49:21

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
5d5321(...)



selfie_11 dez 2024, 22-48-53.png