

# CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

## LOCADORES:

**NELSON LUIZ DAMO**, brasileiro, casado, advogado, CPF nº 250.870.299-49 e Carteira de Identidade nº 491.986/SSP/SC e **JOSÉ CARLOS DAMO**, brasileiro, solteiro, advogado, CPF nº 400.731.499-34 e Carteira de Identidade nº 3.722.817/SSp/SC, ambos residentes e domiciliados na Avenida Manoel Roque, 185, nesta cidade de Videira-Santa Catarina, CEP 89560-000, doravante denominados simplesmente de **LOCADORES**.

## LOCATÁRIA:

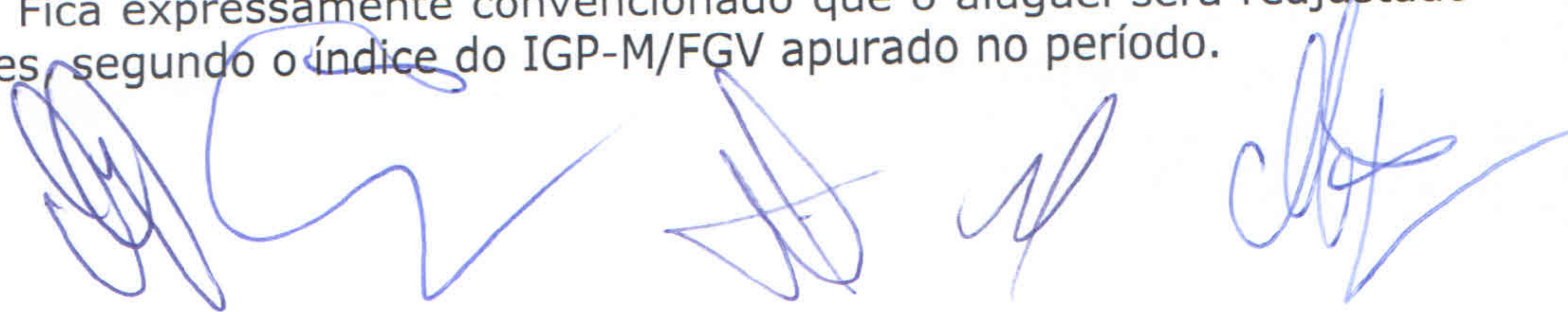
**AMARP – ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO RIO DO PEIXE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF nº 82.828.336/0001-01 com sede à Avenida Manoel Roque, 99, Bairro Alvorada, Videira -SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal de Pinheiro Preto/SC, Presidente da AMARP, senhor **EUZÉBIO CALISTO VIECELLI**, RG. nº 580.604, inscrito no CPF nº 219.837.479-04, denominada simplesmente de **LOCATÁRIA**.

As partes supra qualificadas têm entre si, justo e contratado, a locação de natureza comercial, referente a um imóvel situado na Rua Antonio Pinto nº 117, na cidade de Videira-SC, representado pela sala comercial n.º 2, localizada no pavimento térreo do Edifício Leonardo, com área útil e total de 125,8500m<sup>2</sup> e fração ideal de 9,28% construída sobre um terreno urbano com área de 873,40m<sup>2</sup>, quadra "A", do Loteamento Centro Cívico, no bairro Alvorada, no 1º Subdistrito da cidade e Comarca de Videira – SC, devidamente registrada no cartório de Registro de Imóveis, objeto da matrícula n.º 26.759, de propriedade dos **LOCADORES**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se em 1º de março de 2016 e cessando de pleno direito em 28 de fevereiro de 2019, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a desocupar o imóvel ora locado, na data do término do contrato, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O aluguel inicial mensal é de R\$ 2.435,00 (dois mil, quatrocentos e trinta e cinco reais) para o primeiro ano de contrato, cujo **vencimento fica estipulado para o último dia de cada mês**, devendo ser pago através de depósito bancário no **SICOOB ADVOCACIA – Banco 756 – Cooperativa 3326-0 – Conta Corrente nº 11.725-0, de titularidade do locador NELSON LUIZ DAMO, CPF nº 250.870.299-49**, valendo o comprovante de depósito como recibo. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, até o efetivo pagamento e acrescidos de multa contratual e convencional de 2% (dois por cento), e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

**Parágrafo primeiro:** Fica expressamente convencionado que o aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, segundo o índice do IGP-M/FGV apurado no período.





**Parágrafo segundo:** Se, na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, venha a ser extinto o índice de atualização locatícia escolhido, será o mesmo substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

**Parágrafo terceiro:** Além do aluguel, caberá à **LOCATÁRIA**, mensalmente, as despesas das taxas de consumo de água, energia elétrica e condomínio, correspondentes ao imóvel ora locado.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se a **LOCATÁRIA** continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição dos **LOCADORES**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas, podendo os **LOCADORES** denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo à **LOCATÁRIA** o prazo de desocupação de 30 (trinta) dias. Se, notificada, a **LOCATÁRIA** não restituir o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto o imóvel estiver em seu poder, o aluguel que os **LOCADORES** arbitrarem, limitado ao valor de mercado, e responderá pelos danos que eles venham a sofrer.

**CLÁUSULA QUARTA:** A locação pactuada tem por objetivo atender ao convênio celebrado entre a **AMARP – ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO RIO DO PEIXE** e a **JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SANTA CATARINA**, que tem por objeto a instalação da Unidade Avançada de Atendimento da Justiça Federal em Videira-SC, sendo que a cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, dependerá do prévio e expresse consentimento dos **LOCADORES**, manifestado por escrito, sob pena de ação judicial de despejo com o retorno da posse do imóvel aos **LOCADORES** na forma da Lei.


**CLÁUSULA QUINTA:** A **LOCATÁRIA**, declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios em perfeitas condições de ser ocupado para os fins ora ajustados.

**Parágrafo único:** A **LOCATÁRIA** não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

**CLÁUSULA SEXTA:** A **LOCATÁRIA**, obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu (CLÁUSULA QUINTA), correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, e de energia elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos

**Parágrafo primeiro:** Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na CLÁUSULA QUINTA, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que a **LOCATÁRIA** cumpra todas as exigências dos **LOCADORES**, bem como de qualquer outro encargo de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

**Parágrafo segundo:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a executar os reparos exigidos (CLÁUSULA SEXTA), dentro de 15 (quinze) dias a contar da data em que os **LOCADORES** entregarem-lhe a chave para a execução dos reparos.





**Parágrafo terceiro:** Não sendo executados os reparos referidos no parágrafo anterior, dentro do prazo, a **LOCATÁRIA** obriga-se a depositar, na conta bancária referida na CLÁUSULA SEGUNDA, o valor correspondente do orçamento apresentado pelos **LOCADORES**. Não sendo cumpridos os itens acima, poderão os **LOCADORES**, se assim desejarem, mandar executar os reparos, para o que ficam desde já autorizados pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o orçamento obtido, e de cujo valor total se considera devedora a **LOCATÁRIA**, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução, com base no inciso II, do art. 585 do CPC.

**Parágrafo quarto:** As disposições do parágrafo anterior aplicam-se igualmente, aos reparos que se fizerem necessários no curso da locação.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A **LOCATÁRIA** não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expreso consentimento dos **LOCADORES**, manifestado por escrito.

**CLÁUSULA OITAVA:** Caracterizará grave infração contratual, podendo os **LOCADORES**, dar por rescindido de pleno Direito o presente contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista à **LOCATÁRIA** direito a qualquer indenização ou reclamação :

- a) se a **LOCATÁRIA** não pagar pontualmente qualquer das prestações assumidas;
- b) se a **LOCATÁRIA** usar o imóvel objeto deste contrato, para fins diversos daquele para o qual foi locado;

**Parágrafo único:** Ficará igualmente rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

**CLÁUSULA NONA:** Com referência a colocação de placas, cartazes ou qualquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc, na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com os **LOCADORES**, o local apropriado para sua instalação.

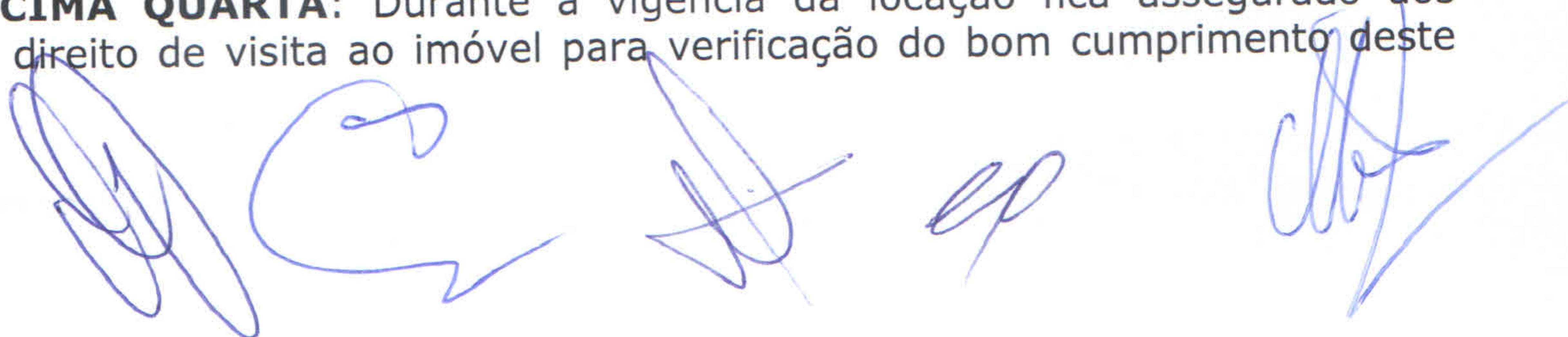
**CLÁUSULA DÉCIMA:** Os **LOCADORES** não responderão por danos que venha a sofrer a **LOCATÁRIA** em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, etc, incêndio, ou decorrentes de casos fortuitos ou de força maior.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A **LOCATÁRIA** não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências eventualmente solicitadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Não poderá a **LOCATÁRIA** escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigada 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 TERCEIRA:** Quaisquer tolerâncias ou concessões dos **LOCADORES** para com a **LOCATÁRIA**, quando não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Durante a vigência da locação fica assegurado aos **LOCADORES** o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato.





**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará, à parte infratora, à cláusula penal no valor de 03 (três) aluguéis, convertidos em moeda corrente nacional na data do efetivo pagamento, em favor da parte inocente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Por este instrumento, a **LOCATÁRIA** renuncia expressamente ao direito de preferência, previsto no art. 27 da Lei 8.245/91, podendo os **LOCADORES**, se for de seu interesse, efetuar a transferência da propriedade do imóvel ora locado a terceiros, seja a que título for, independentemente de notificação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** As partes elegem de comum acordo o Foro da Comarca de Videira, Estado de Santa Catarina, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, que a seguir vai assinado por 02(duas) testemunhas presenciais, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Videira, 01 de março de 2016.

**AMARP – ASSOCIAÇÃO DOS MUNICÍPIOS DO ALTO VALE DO RIO DO PEIXE**  
**LOCATÁRIA**

  
**NELSON LUIZ DAMO**  
**LOCADOR**

  
**JOSÉ CARLOS DAMO**  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:**

**01. Odivar Clóvis Biscaro**

  
: \_\_\_\_\_  
CPF: 149.072.599-72

**02. Marcos Rafael Piacentini Both**

  
: \_\_\_\_\_  
CPF: 065.100.749-66