

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: INDUSTRIA DE CALCADOS WEST COAST LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 91.938.712/0001-01, com sede na Rua Castro Alves, nº 200, na cidade Ivoti/RS, neste ato representado por Paulo Roberto Schefer, inscrito no CPF sob o nº 180.251.290-04 e RG 1006454811.

LOCATÁRIA: ENIO LUIZ VEIT & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.469.314/0001-99, com sede na Rua Riachuelo, nº 528, Pavilhão 01, bairro Jardim Panorâmico, na cidade de Ivoti/RS, CEP 93.900-000, neste ato representado por ENIO LUIZ VEIT, inscrito no CPF 938 375 859 72 sob o nº e RG 1110146279.

As partes acima qualificadas, figurando o locador como proprietário dos imóveis, têm, entre si justo e contratado, na melhor forma de direito, a locação dos imóveis de natureza comercial, abaixo descritos, livres de ônus e quaisquer dívidas:

- 1) Terrenos de esquina localizado na Rua Riachuelo com a Rua Humberto de Campos no bairro Jardim Panorâmico, na cidade de Ivoti/RS, CEP 93.900-000, inscrito sob matrícula nº 2123, do Registro de Imóveis da Comarca de Ivoti/RS.**
Localizacao quadra 367 lote 6.

Cláusula 1ª – O prazo do presente contrato é de 12 meses, a iniciar-se no dia 27 de fevereiro de 2023 e findar-se no dia 26 de fevereiro de ano de 2024.

Parágrafo Único – Eventual renovação do presente contrato se dará de forma automática sem necessidade de aviso prévio.



Cláusula 2ª – Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais) tendo como vencimento sempre o dia 15 do mês subsequente.

Parágrafo Primeiro – O vencimento do primeiro pagamento ocorrerá no dia 15 de abril de 2023.

Parágrafo Segundo – Fica obrigado o LOCADOR a emitir recibo pela quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros ou outra despesa.

Cláusula 3ª – As obras de manutenção, bem como as referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, lustres, limpeza em geral, reparos de desentupimento de água e esgoto, caixa de gordura, conserto de telhado com reposição de telhas se for o caso, conservação de jardins e árvores, e, enfim, toda a manutenção dos imóveis será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA.

Parágrafo Primeiro - Para toda e qualquer modificação a ser introduzida nos imóveis locados ou em suas instalações é expressamente necessária prévia anuência por escrito do LOCADOR, e, as que com autorização forem feitas, passarão a pertencer ao patrimônio do LOCADOR. Poderá, entretanto, o locador, finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações sem o seu consentimento por escrito, sejam retiradas com recursos da LOCATÁRIA, a qual fica obrigada a pagar os aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias, tal como lhe foi entregue.

Cláusula 4ª – A LOCATÁRIA fica obrigada, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos Poderes Públicos, a que der causa, sendo que, intimações da Prefeitura ou das autoridades sanitárias não motivarão a rescisão deste contrato.



Cláusula 5ª – O LOCADOR pode, quando julgar necessário, vistoriar os imóveis e suas dependências, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações aqui assumidas, de conformidade com o que determina o art. 23, inciso IX, da Lei nº. 8.245/91.

Cláusula 6ª – Não são permitidas a transferência deste contrato, nem a sublocação, a cessão e o empréstimo total ou parcial dos imóveis sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR e, no caso deste ser dado, a LOCATÁRIA deverá providenciar devida e oportunamente, junto aos ocupantes, a fim de que estejam os imóveis inteiramente livres e desimpedidos ao findar a locação, cessão, empréstimo ou transferência não autorizada pelo LOCADOR.

Cláusula 7ª – O LOCADOR poderá alienar os imóveis, juntos ou separadamente, a qualquer momento, mesmo durante a vigência do presente contrato de aluguel e, conseqüentemente, ceder os direitos contidos no contrato.

Parágrafo Único – O LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA para que esta possa exercer o seu direito de preferência na aquisição dos imóveis, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Cláusula 8ª – Em caso de desapropriação, o LOCADOR fica desobrigado do cumprimento deste contrato, ficando ressalvado à LOCATÁRIA a defesa dos seus direitos junto ao poder expropriante.

Cláusula 9ª – No caso de interdição dos imóveis, a LOCATÁRIA fica obrigada a desocupá-lo no prazo em que o Poder Público determinar, ficando os riscos e danos que advirem da permanência no prédio sob responsabilidade da LOCATÁRIA, e, neste caso, fica o contrato automaticamente rescindido sem obrigação para qualquer das partes no pagamento da multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades decorrentes da interdição dos imóveis.



Cláusula 10ª – Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários de advogado. Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente entre as partes contratantes, no escritório de seu procurador, independentemente de qualquer procedimento judicial.

Cláusula 11ª – LOCADOR e LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente contrato tal e qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir uma das cláusulas na multa correspondente ao valor de 03 (três) alugueis vigentes na época da infração, e será cobrada proporcionalmente sobre os meses restantes para o término deste contrato de locação.

Cláusula 12ª – Caso venha a LOCATÁRIA a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos vigentes na data da entrega das chaves.

Cláusula 13ª – Que, por entender conveniente a substituição da garantia de fiança (arts. 818 a 839 do Código Civil), na forma do preceito insculpido no art. 1.472 do Código Civil, segundo o qual, a lei confere ao LOCATÁRIO o direito de prestar caução idônea, para garantia do presente contrato, a LOCATÁRIA dá a quantia correspondente a 03 (três) meses de aluguel ora vigentes, a título de caução, sendo que no final da locação será vistoriado o imóvel e constatando-se danos ao mesmo ou aos bens móveis que o compõem, o valor será descontado de tal quantia, devolvendo o remanescente, havendo.

Parágrafo único: Portanto, para garantia do fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato, cujas responsabilidades se estendem a todos os aumentos que vierem a decorrer dos aluguéis e demais encargos de locação, e pelos danos e estragos que se verificarem nos imóveis, até a efetiva devolução dos imóveis e assinatura do distrato, ainda que a locação se prorrogue por prazo



indeterminado, ficando também responsáveis pelas custas e honorários advocatícios a que vier a ser ordenado ao LOCATÁRIO, em ação que eventualmente lhe venha a ser proposta por falta de pagamento de aluguéis e/ou encargos da locação, a locatária, em substituição à fiança, dá em garantia a presente caução, restando, desde já, expressamente ajustado entre as partes que, no caso de insolvência, a LOCATÁRIA se obriga dentro do prazo de 30 (trinta) dias a dar complementação/suplementação de caução idônea, a juízo da LOCADORA, sob pena de incorrer em rescisão contratual, arcando com todos os encargos dela decorrente.

Cláusula 14ª – Os impostos e taxas municipais, estaduais ou federais que incidem ou vierem a incidir sobre os imóveis, durante o período de locação ou eventuais prorrogações, especificamente, o IPTU - Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana, serão pagos pela LOCATÁRIA, nos prazos e condições estabelecidos pelos órgãos competentes.

Parágrafo único: Além do IPTU, as taxas de água, energia elétrica e eventual condomínio, serão pagas pela LOCATÁRIA diretamente aos órgãos arrecadadores respectivos.

Cláusula 15ª – Com antecedência de 03 (três) dias da desocupação, o LOCATÁRIO obriga-se a solicitar do LOCADOR, ou seu representante, a vistoria do imóvel, para se aquilatar de suas condições de asseio, uso e conservação, conforme a disposição da cláusula 3ª (terceira). Fica estabelecido que a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo pagamento de alugueis e encargos continuará até a entrega das chaves.

Cláusula 16ª - A LOCATÁRIA obriga-se a devolver os imóveis ora locados, nas mesmas condições determinadas no relatório de vistoria, que fica fazendo parte integrante deste contrato, bem como ao pagamento dos alugueis, exibir o comprovante de quitação do IPTU e encargos da locação, até a data efetiva da assinatura do distrato



e entrega de chaves à locadora, ficando certo que a simples entrega das chaves à LOCADORA não configura efetiva devolução dos imóveis.

Parágrafo Único – Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficará a LOCATÁRIA compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo.

Cláusula 17ª – A LOCATÁRIA declara estar recebendo, como de fato recebe, no ato da assinatura deste contrato, os imóveis com todas as dependências em condições de serem ocupadas, comprometendo-se a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebe, procedendo aos consertos e reparos por danos que ocorram durante a locação, sendo facultativo pintar o imóvel quando bem lhe aprouver, observada a mesma cor e qualidade do material empregado, por sua conta e sem direito a qualquer indenização.

Parágrafo primeiro: Caso a LOCATÁRIA não promova, no término da locação, os reparos necessários, conforme vistoria de entrada, poderá o LOCADOR promover tais serviços, apresentando o total das despesas à LOCATÁRIA ou a seus representantes legais, para o pagamento imediato, sob pena de execução judicial, incluindo-se nessas as taxas de serviços, diligências judiciais, custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos da locação.

Cláusula 18ª – Ocorrendo prorrogação ou compulsória da presente locação, fica ajustado que o aluguel será reajustado anualmente, independente de notificação ou aviso, tomando-se como índice para tal reajuste o IGP – M (Índice Geral de Preços do Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, a partir do primeiro dia subsequente ao do mês vencido, sem que isto importe em prorrogação contratual, e, na falta deste índice, pode ser utilizado qualquer outro que reflita a real inflação do país, também medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Cláusula 19ª – A falta de pagamento de aluguel e encargos dentro do prazo estipulado sujeitará a locatária ao pagamento de multa correspondente a 2% (dois por



cento) sobre o respectivo valor, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária do período, calculada com base no IGPM/FGV.

Parágrafo único: O atraso do pagamento do aluguel e encargos da locação superior a 10 (dez) dias, sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento dos débitos conforme esta cláusula, e, ainda, ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o total do débito apurado. Os honorários serão de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito apurado, se, para o recebimento, for necessário ajuizamento da ação judicial, caso em que o débito será também acrescido das custas judiciais.

Cláusula 20ª – Quando da devolução do imóvel pela LOCATÁRIA, a simples entrega física das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois o resgate deste se fará mediante recibo específico.

Parágrafo único - Em hipótese alguma aceitar-se-á a devolução das chaves por meio de intermediários não autorizados.

Cláusula 21ª – A presente locação será regida pela Lei do Inquilinato nº 8.245/1991 e Código Civil Brasileiro, ficando assegurado às partes os direitos e vantagens conferidos por legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

Cláusula 22ª – Com a renúncia de qualquer outro, as partes elegem o Foro da Comarca de Ivoti / RS para dirimir quaisquer questões do presente contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Ivoti ,RS, 27 de fevereiro de 2023



INDUSTRIA DE
CALCADOS WEST
COAST LTDA EM
RECUPERA:91938
712000101

Assinado de forma digital
por INDUSTRIA DE
CALCADOS WEST COAST
LTDA EM
RECUPERA:91938712000101
Dados: 2023.04.26 17:18:28
+03'00'

(locadora)



(locatária),

por seu representante legal, Sr. _____

CPF:

(Testemunha)

CPF:

(Testemunha)