

EXMO.SR.DR.JUIZ DE DIREITO
MM VARA ÚNICA
SÃO SEPÉ-RS

19 JUL 2030
10/05
29
D

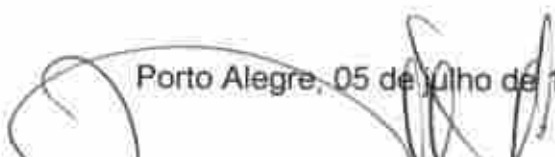
PROCESSO Nº 3821
FALÊNCIA DE : DKAR VEÍCULOS LTDA.

FRANCISCO MACHADO, Síndico da massa falida em epígrafe "in fine" firmado, vem respeitosamente perante V.Exa., requerer a juntada aos autos do incluso Contrato de Locação, da sede da falida, firmado com Oscar Henrique Feldmann, conforme autorização de fls.

Termos em que

Pede deferimento.

Porto Alegre, 05 de julho de 1999.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

29

MASSA FALIDA DE DKAR VEÍCULOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CGC/MF nº 87.587.945/0001-30, estabelecida na Rua Plácido Chiquiti, 2525-São Sepé-RS, neste ato representada por seu Síndico nomeado pelo Exmo.Sr.Dr. Juiz de Direito da MM Vara Única da Comarca de São Sepé-RS, conforme certidão anexa, **DR. FRANCISCO MACHADO**, brasileiro, casado, Advogado, OAB-RS nº 23.892, CPF nº 014.672.800-97, com escritório profissional na Av. Benjamin Constant, 531, bairro São João-Porto Alegre-RS, de ora em diante denominada de **LOCADORA**, tem justo contratado com **OSCAR HENRIQUE FELDMANN**, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I. Nº 2030304055-SSP-RS, CPF nº 096.555.900-97, residente e domiciliado na Av.15 de Novembro, 1456-São Sepé-RS, de ora em diante denominado de **LOCATÁRIO**, a locação do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, sito na **Rua Plácido Chiquiti, 2.525-São Sepé-RS**, sob as cláusulas e condições seguintes :

PRIMEIRA: O prazo de locação é de 03 (Três) anos, a iniciar-se em **01.03.1999** e terminar, de pleno direito no dia **28.02.2002**, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extra judicial.

SEGUNDA : O aluguel mensal é de **RS 1.000,00 (Hum mil reais)** e se vence no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia cinco do mês seguinte, em moeda corrente nacional, mediante depósito no Banco do Brasil S/A, ag. São Sepé-RS, na conta à ser fornecida pelo Síndico. Os aluguéres e encargos que não forem quitados até o dia cinco do mês seguinte ao vencido, retornam ao primeiro vencimento, quando então serão acrescidos da multa de 10% (dez por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia-a-dia e serão corrigidos pela variação acumulada do

derá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo. Fica estabelecido que, a tolerância de cinco dias, pressupõe a inexistência de débito do mês anterior.

TERCEIRA: O aluguel convencionado na cláusula segunda será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IPC/IEPE ou IPC/FIPE, o que for maior.

Convencionam expressamente as partes que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato e, que, se o IPC/IEPE ou IPC/FIPE for extinto, utilizar-se-á o índice que o substituiu.

QUARTA : Os impostos, taxas e seguro que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo **LOCATÁRIO**, juntamente com o aluguel mensal.

QUINTA : O imóvel é locado exclusivamente para "**FINS COMERCIAIS**", ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento da **LOCADORA**, cuja anuência somente valerá se for na forma escrita.

SEXTA : Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá a **LOCADORA** retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO** e, nem poderão esse último devolvê-lo, sob pena do pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguéres e encargos, também não poderá o **LOCATÁRIO** restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, salvo se notificar por escrito a **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo pagar os aluguéres e encargos pelo prazo do aviso.

SÉTIMA : Findo o prazo ajustado na cláusula primeira e, se o **LOCATÁRIO**, permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição da **LOCADORA**, passará a locação a vigor por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo a **LOCADORA** denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao

aluguér que a **LOCADORA** arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado e, responderá pelo dano que ele, venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito, forte no preconizado no artigo 1196 do Código Civil.

OITAVA : É vedado ao **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão contratual, efetuar no imóvel quaisquer benfeitorias, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, a qual se reserva o direito exclusivo de realizá-las, se necessárias, mediante solicitação escrita. Em consequência, não terá o **LOCATÁRIO** nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, sem a devida autorização prévia, por escrito.

NONA : No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, bem como cortar ou danificar árvores por acaso existentes, tornando-se o **LOCATÁRIO** responsável pelos danos que causar.

DÉCIMA : O **LOCATÁRIO** se obriga, sob pena de rescisão contratual, em respeitar e fazer respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA PRIMEIRA : Acordam as partes que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéres e acessórios da locação, revisional de aluguéres e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

DÉCIMA SEGUNDA : Constituem casos de rescisão de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei do Inquilinato, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos aluguéres e encargos no prazo fixado na cláusula segunda; b) desapropriação do imóvel locado; c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do **LOCATÁRIO** pela sua conservação; d) se o **LOCATÁRIO** impedir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA**, seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com horário razoável

DÉCIMA TERCEIRA : A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses de aluguéres atualizado em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades neste instrumento, especialmente dos honorários Advocaticios, que serão devidos sempre que houver intervenção do Advogado, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor atualizado do débito, tanto se ocorrer composição amigável, ou na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

DÉCIMA QUARTA : Ao encerrar-se a locação, deverá o **LOCATÁRIO** apresentar certidões negativas da CORSAN e quitação da CEEE, além de repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéres e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel se encontrar nas condições devidas e, uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

DÉCIMA QUINTA : Acordam as partes que: a) o recibo de depósito bancário 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 aluguéres e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) salvo declaração escrita da **LOCADORA**, quaisquer tolerâncias ou concessões por eles feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocado pelo **LOCATÁRIO** como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato; d) nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a purga da mora e o **LOCATÁRIO** já houverem, utilizado desta faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação; e) é assegurado à **LOCADORA** e seu Administrador vistoriar o imóvel sempre que o julgar conveniente.

DÉCIMA SEXTA : Fica o **LOCATÁRIO** notificados desde a assinatura d presente para que, desocupe o imóvel ao final de 03 (Três) anos do início da locação, se assim lhe for exigido pela **LOCADORA** que, neste prazo fica livre para vendê-lo para quem lhe aprover, independente de ciência e direito de preferência ao **LOCATÁRIO** sem que lhe seja devido qualquer tipo de multa ou indenização.

DÉCIMA SÉTIMA : Para dirimir eventuais querelas relacionadas com o

presente contrato, elegem as partes o Foro da comarca de São Sepé-RS, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento, na presença de duas testemunhas, também abaixo firmadas para que produza seus jurídicos e legais efeitos.



Porto Alegre, 22 de fevereiro de 1999

PRESSER

MF DKAR Veículos Ltda

Dr. Francisco Machado

OAB/RS nº 23.892

Locadora

PRESSER

Oscar Henrique Feldmann

Locatário

PRESSER TESTEMUNHAS

PRESSER

