FRANCINI FEVERSANI
& CRISTIANE PAULI
ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

1003

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA MARIA - RS

Processo n. 027/1.16.0014564-7

MASSA INSOLVENTE DE LUIZ FÁBIO MENDES RAMOS, neste ato representada por FRANCINI FEVERSANI, Administradora Judicial e a sua Auxiliar designada pelo Juízo CRISTIANE PAULI, já qualificadas nos autos da Insolvência Civil, vem, diante de V. Exa., requerer a juntada aos autos do Contrato de Locação Residencial Sem Garantia, bem como a juntada do Termo Aditivo de Contrato de Locação Residencial Sem Garantia, firmados com MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI e que seguem anexos.

N. Termos;

P. Deferimento.

Santa Maria, RS, 08 de fevereiro de 2019.

FRANCINI FEVERSANI
OAB/RS 63.692

CRISTIANE PENNING PAULI DE MENEZES
OAB/RS 83.992

1004
e

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL SEM GARANTIA

LOCADOR: MASSA INSOLVENTE DE LUIS FÁBIO MENDES RAMOS, representada pelo auxiliar da Administração Judicial, **GUILHERME PEREIRA SANTOS**, solteiro, advogado, com RG n 7107470457, CPF n. 035.695.520-63, inscrito na OAB/RS sob o n. 109.997, com escritório profissional na Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, Bairro Menino Jesus, CEP 97050-070, em Santa Maria - RS.

LOCATÁRIA: MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI, brasileira, Carteira de Identidade n. 1064079914, CPF n. 998.277.350-04, residente e domiciliada na Rua Venâncio Aires, n. 230, CEP 97610-000 em São Francisco de Assis-RS.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial sem garantia locatícia, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO DO CONTRATO - O presente contrato tem como objeto a locação do IMÓVEL DE MATRÍCULA N. 2.038 do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco de Assis-RS, localizado na Rua Venâncio Aires, n. 230, CEP 97610-000 em São Francisco de Assis-RS.

CLÁUSULA 2ª. - DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS - Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor de **R$ 500,00 (quinhentos reais)**, a ser efetuado diretamente por depósito judicial, devendo fazê-lo nos termos do Art. 42 da Lei 8.245/91 **até o 06 (sexto) dia útil do mês vincendo**, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusula 6ª.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M (FGV). Em caso de falta desse indexador, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior

Marli B. V. Trombini

SIMONE BREIN
Raione Schneider

ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA 3ª - DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO - A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 2ª, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora a **LOCATÁRIA**, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configuram novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

CLÁUSULA 4ª - DA TOLERÂNCIA - A **LOCATÁRIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento. Caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

CLÁUSULA 5ª - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL - A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido a **LOCATÁRIA**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 6ª - DA MULTA POR INFRAÇÃO - As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

1005
e

CLÁUSULA 7ª - DA RESCISÃO CONTRATUAL - Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

c) No caso de utilização do imóvel de forma diversa da residencial e no caso de sublocação.

CLÁUSULA 8ª - DO PRAZO - O presente contrato tem prazo indeterminado, sendo que a devolução deve se dar no prazo de 30 (trinta) dias após uma das partes receber da outra o aviso (notificação), que lhe será enviado através do Correio por AR ou pessoalmente, sendo devolvido nas condições previstas na Cláusula 10ª, efetivando-se com a entrega das chaves.

CLÁUSULA 9ª - DA VENDA DO IMÓVEL - Tendo em vista o processo de Insolvência do LOCADOR, o presente imóvel será ofertado para alienação nos autos do processo n. 027/1.16.0014564-7, sendo que a sua retomada poderá se dar a qualquer tempo, mediante notificação citada na cláusula 8ª.

CLÁUSULA 10ª - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL - O imóvel objeto deste contrato será entregue no mesmo estado em que a **LOCATÁRIA** receber, ou seja, em iguais condições ao avaliado pelo LEILOEIRO no processo de Insolvência Civil n. 027/1.16.0014564-7 (anexo ao presente contrato), com todos os tributos e despesas pagas. A locatária declara que recebeu o imóvel nas condições apresentadas no laudo.

CLÁUSULA 11ª - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato ser submetida a autorização expressa do **LOCADOR**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

Marli B.V. Tromlini

SIMONE BALIN
Rosiane Schneider

CLÁUSULA 12ª - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL - A **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, paredes em boas condições, com instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel e as já existentes quando na entrega, conforme laudo mencionado na cláusula décima.

CLÁUSULA 13ª - DO DIREITO À VISTORIAS ESPORÁDICAS - A **LOCATÁRIA** permitirá ao **LOCADOR** realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando-se algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido a **LOCATÁRIA** a realizar o conserto no prazo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

CLÁUSULA 14ª - DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS - A **LOCATÁRIA** fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 15ª - DO ACIDENTE COM CULPA OU DOLO - Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da **LOCATÁRIA**, a mesma ficará obrigada a pagar, além da multa prevista na Cláusula 6ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou.

CLÁUSULA 16ª - DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕES - Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA 17ª - DA RESILIÇÃO DO CONTRATO DE COMODATO - com a assinatura do presente contrato, as partes declaram resilido o CONTRATO DE COMODATO assinado em 29 de maio de 2018.

1006 e

CLÁUSULA 18ª - DO REGISTRO - Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário do local do imóvel e as despesas são adimplidas pela locatária, no prazo de 15 dias a contar da assinatura deste.

CLÁUSULA 19ª - DO FORO - O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de SANTA MARIA-RS para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Francisco de Assis, RS, 10 de outubro de 2018

LOCADOR - GUILHERME PEREIRA SANTOS:_____

Tabelionato São Francisco de Assis

LOCATÁRIA - MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI: Marli B. V. Trombini

Testemunhas:

1. SIMONE DA SILVA BARIN
Nome:
RG: 1110109913

2. Raiane Godoy Schneider
Nome:
RG: 5110004735

TABELIONATO SÃO FRANCISCO DE ASSIS / RS
Av. Farroupilha, 1727 - Centro - 97610-000 - F:(55) 3262-1312 - E-mail: maurizilli@hotmail.com
Tabelião: Mauri Zilli

Reconheço **AUTENTICA** a firma de **MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI**. Dou fé.
EM TESTEMUNHA DA VERDADE
São Francisco de Assis, sexta-feira, 7 de dezembro de 2018
Mauri Zilli - Tabelião
Emol: R$ 6,80 + Selo digital: R$ 1,40- 0588.01.1800001.09295

Mauri Zilli
Tabel.
CPF 622 148 930 15

1007
e

TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL SEM GARANTIA

LOCADOR: MASSA INSOLVENTE DE LUIS FÁBIO MENDES RAMOS, representada pelo auxiliar da Administração Judicial, **GUILHERME PEREIRA SANTOS**, solteiro, advogado, com RG n 7107470457, CPF n. 035.695.520-63, inscrito na OAB/RS sob o n. 109.997, com escritório profissional na Rua Becker Pinto, n. 117, sala 101, Bairro Menino Jesus, CEP 97050-070, em Santa Maria - RS.

LOCATÁRIA: MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI, brasileira, Carteira de Identidade n. 1064079914, CPF n. 998.277.350-04, residente e domiciliada na Rua Venâncio Aires, n. 230, CEP 97610-000 em São Francisco de Assis-RS.

As partes acima identificadas, estabelecem entre si, o presente Termo Aditivo do Contrato de Locação Residencial sem garantia locatícia:

CLÁUSULA 1ª - A CLÁUSULA 14ª - DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS do referido contrato de locação torna-se sem efeito, em razão de decisão judicial à fl. 883 do processo n. 027/1.16.0014564-7.

CLÁUSULA 2ª. - Permanecem inalteradas e, em vigor, as demais cláusulas e condições do contrato de locação.

Por estarem de acordo, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Francisco de Assis, RS, 08 de novembro de 2018.

LOCADOR - GUILHERME PEREIRA SANTOS: _____

Tabelionato São Francisco de Assis

LOCATÁRIA - MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI: Marli B.V. Trombini

Testemunhas:

1. SIMONE DA SILVA BAEIN
Nome:
RG: 1110109913

2. Fernanda Rodrigues
Nome:
RG: 4111192755

TABELIONATO SÃO FRANCISCO DE ASSIS / RS
Av.Farroupilha, 1727 - Centro - 97610-000 - F:(55)3252-1312 - E-mail: maurizilli@hotmail.com
Tabelião: Mauri Zilli

Reconheço **AUTENTICA** a firma de **MARLI BEATRIZ VARGAS TROMBINI**. Dou fé.
EM TESTEMUNHA DA VERDADE
São Francisco de Assis, sexta-feira, 7 de dezembro de 2018
Mauri Zilli - Tabelião
Fmol: R$ 6,80 + Selo digital: R$ 1,40- 0588.01.1800001.09293

Mauri Zilli
Tabelião
CPF 622146