

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: S.D. PAGLIARINI & CIA LTDA, CNPJ 22.218.983/0001-70, com sede na Av. Florduarte José Marques, nº 5697, município de Santo Antônio das Missões, sendo representado neste ato por seu procurador **HECTOR CARLOS LOPES RODRIGUES**, portador da cédula de identidade R.G. nº 5101595782 e CPF nº 021.381.880-94, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado no município de Santo Antônio das Missões – RS.

LOCATÁRIO: DARIAN JACQUES PAVANELO, empresa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 42.507.054/0001-23, localizada na Rua Alberto Pasqualini, nº 3400, centro, Santo Antônio das Missões – RS, neste ato, representado por seu representante legal o Sr. **DARIAN JACQUES PAVANELO**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 8090809792 e CPF nº 019.477.480-50, residente e domiciliado à Rua Ubaldo Marques da Cunha, nº 3115, Santo Antônio das Missões - RS.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato de locação é somente a área de 58,51 m², denominada lavagem de veículos, situado de frente para a Rua Alberto Pasqualini, em anexo ao prédio localizado na Av. Florduarte José Marques, nº 5697, município de Santo Antônio das Missões – RS.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para uso de Lavagem de Veículos Automotores.

2.2 O LOCATÁRIO obriga por si e demais dependentes a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 O prazo da locação é de 12 meses, iniciando-se em 01/08/2026 com término em 31/07/2027, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.2 Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido, no valor de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais).

CLÁUSULA QUINTA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS



5.1 Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza, segurança, bem como sobre o licenciamento ambiental do imóvel, junto aos órgãos fiscalizadores.

5.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.3 O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria em anexo.

5.4 O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

5.5 Cabe ao LOCATÁRIO verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao(a) LOCADOR(A), por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá proceder a mudança para a voltagem original.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores à locação.

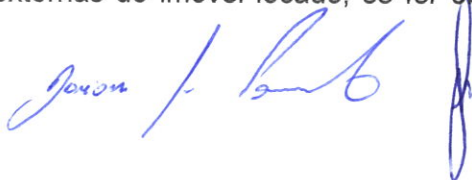
CLÁUSULA SEXTA - DA SUBLOCAÇÃO

6.1 É PROIBIDO ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA - TERMOS GERAIS

7.1 O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

7.2 Somente será permitido ao LOCATÁRIO colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado, se for observado o previsto na legislação



municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do síndico.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

8.1 As partes elegem o foro de Santo Antônio das Missões - RS, para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Santo Antônio das Missões - RS, 01 de agosto de 2026.

 HECTOR L. L. RODRIGUES
LOCADOR

 Darian Jacques Pavanelo
LOCATÁRIO

