



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM COMERCIAL

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1.LOCADORA: GEOVANIA MARIA DE SANTANA FERREIRA, brasileira, médica, viúva, CPF: 187.076.883-34 e RG: 1198277, residente e domiciliada na Rua do Cruzeiro, 1086, São Miguel, na Cidade de Juazeiro do Norte, CE. Telefone: (88) 99645-9361.

2.LOCATÁRIA: INSTITUTO DE DIGNIDADE E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, Associação Privada, CNPJ: 18.273.227/0001-76, com sede na Rua José Hemetério Andrade, n° 950, 5° e 6° andar, bairro Buritis, na cidade de Belo Horizonte, CEP n° 30493-180, em Minas Gerais, neste ato representada pela sua Presidente, VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK, brasileira, divorciada, advogada, CPF: 032.198.616-44 e RG: M-7.246.797, residente e domiciliado na Rua Dos Guajajaras, n°1934, Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, MG, Telefone: (31) 99740-2291, E-mail: Sabrina.silveira@institutodds.org.

3.IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel situado na Rua Padre Cicero, n°1015A, Centro, na cidade de Juazeiro do Norte – CE, CEP: 63010-021.

4.FINALIDADE DA LOCAÇÃO: exclusivamente para fim comercial da parte Locatária. A parte Locatária obriga-se a utilizar o imóvel locado somente para fim acima indicado, sendo-lhe defesa outra destinação sem prévio e expresso consentimento da parte locadora.

5.DO REAJUSTE: O aluguel será reajustado a cada doze meses pelo IPCA, e, ou, por convenção das partes.

6.PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 30 (trinta) meses apresentando como marca inicial o dia 15/08/2023 e terminando no dia 15/02/2026, data exata em que a parte Locatária se obriga a restituir o imóvel ora locado completamente desocupado, independente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, nas condições previstas neste contrato.

7.VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal do aluguel será de R\$ 2.220,00 (Dois mil e duzentos vinte reais).

Todos os pagamentos de aluguéis e seus encargos pela parte locatária, em razão desse contrato, deverão ser efetuados ATÉ O DIA 15 do corrente mês. Os pagamentos serão realizados através de boletos bancário, depósito bancário ou pix, na conta poupança abaixo discriminada:

CAIXA ECONOMICA

AGENCIA: 04413 - 1288 CONTA 000788728083-5

LAIANE FERNANDES DE SOUSA

PIX: Laianefernandesimoveis@gmail.com

8.GARANTIA: A LOCATÁRIA, concorda desde já, em depositar a título de fiança, a caução no valor de R\$ R\$ 4.440,00 (quatro mil quatrocentos e quarenta reais), equivalente a 02 (dois) aluguéis, que será pago por ocasião da entrega das chaves.

LF Escritório Imobiliário

TELEFONE:(88) 2155-0871 | www.laianefernandesimoveis.com.br

RUA PIO X, 178. SALESIANOS. JUAZEIRO DO NORTE – CE. | CEP: 63050020

- A. O valor da caução poderá ser utilizado para abatimento de eventuais despesas de responsabilidade da LOCATÁRIA, tais como pinturas, consertos e pagamento de encargos e contas de consumo.
- B. Caso não tenha a utilização da caução por aplicação de penalidade e/ou ausência de pagamento, ao final do contrato deverá o valor depositado a título de caução, pela LOCATÁRIA, ser restituído e corrigido pela poupança.

9. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se a locatária com o pagamento do aluguel, da taxa de energia elétrica, gás, seguro incêndio, e taxa de água e esgoto que será rateada e paga mensalmente após envio da conta por consumo, ficando por conta exclusiva da locadora, o pagamento dos tributos e demais encargos que recaiam sobre o imóvel.

10. OBRIGAÇÕES GERAIS: A locatária declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

- A. Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao locador, conforme está descrito no auto de vistoria anexo. Quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, torneiras, aparelhos sanitários instalações elétricas e hidráulicas e quaisquer outras em perfeito funcionamento. Também obrigando-se a pintalo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as já existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas;
- B. Transferir para o nome do locatário as contas de fornecimento de água e de luz, sob pena de responder por danos causados a terceiros;
- C. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito da locadora;
- D. Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso de tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, assentimento à mesma;
- E. A encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- F. No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;



- G. Nos termos dos artigos 35 e 36 da Lei 8.245/1991, o Locatário não terá direito a indenização por quaisquer benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), bem como às acessões efetuadas no imóvel, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção.
- H. A facultar a locadora ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre para tanto solicitado, a fim de que este último possa averiguar o funcionamento de todas as instalações, móveis, acessórios e equipamentos de segurança, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, em horário comercial e mediante prévio aviso;
- I. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, a LOCATÁRIA deverá promover o conserto no prazo de dez dias. Não ocorrendo o conserto, a LOCADORA ficará autorizada a rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos valores previstos neste.
- J. O aluguel será devido até a entrega efetiva das chaves ao locador;
- K. Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o locador mandará fazer vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo locatário.
- L. Ao término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, a LOCATÁRIA deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, a LOCADORA poderá mandar executá-los às expensas da LOCATÁRIA, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.



11. DAS DESPESAS PARA A EFETIVAÇÃO DA ATIVIDADE COMERCIAL: Será de responsabilidade da LOCATÁRIA a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

12. RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula, Obrigações Gerais, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do locatário, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos poderes públicos, ficará o presente contrato bem como o locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

13. RENOVAÇÃO: Obriga-se o locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante acordo entre as partes;

14. INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo locador, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na cláusula, Obrigações Gerais, deste instrumento, e não podendo o locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir, direito de retenção pelas mesmas;

15. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 6.649 de 16/05/1.979 ficando assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

16. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 15 de cada mês seguinte, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o quinto dia útil do vencimento o(s) locadores poderá(ão) enviar o(s) recibos de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de escritório jurídico, respondendo o(s) LOCATÁRIO(S), também pelos honorários advocatícios, mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) também as custas decorrentes;

- 
- A. Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficara a LOCATÁRIA obrigada ao pagamento do principal, acrescido de 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.
 - B. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsável por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária e honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento), nos termos do artigo 62, II, "a", "b", "c" e "d" da Lei 8.245/1991, sobre o valor em atraso. Não configurará novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outras despesas

17. CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR E O LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, sujeitará o infrator a multa correspondente a 3 (três) vezes o valor nominal do aluguel mensal, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente;

- A. Fica ajustado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;
- B. Somente no caso de pré-aviso, formalizado em documento com 30 dias de antecedência, as partes ficam isento da multa pela rescisão; desde que tenha se passado 12 meses da data do início do contrato. As partes podem transigirem prazo menor havendo necessidade.

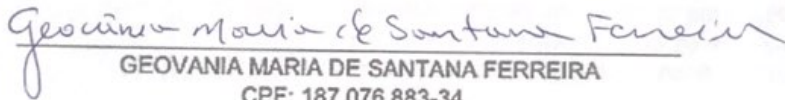
18. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

- A. A LOCATÁRIA fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da LOCADORA.
- B. 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 16 "a", todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, leve conhecimento no auto de vistoria.

Estando justas e contratadas, as partes, após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente instrumento, assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma, justamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

Eleito o Forum da localização do imóvel para dirimir questões judiciais pertinentes.

Juazeiro do Norte – CE, 10 de agosto de 2023.


GEOVANIA MARIA DE SANTANA FERREIRA

CPF: 187.076.883-34

Parte locadora

VIVIANE TOMPE SOUZA
MAYRINK:03219861644

Assinado de forma digital
por VIVIANE TOMPE SOUZA
MAYRINK:03219861644

INSTITUTO DE DIGNIDADE E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CNPJ: 18.273.227/0001-76

Parte locatária

CPF: _____
TESTEMUNHA

CPF: _____
TESTEMUNHA