

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Locador: JANE ROMARIZ FERREIRA RODRIGUES, brasileira, viúva, natural do Rio de Janeiro, portadora da identidade Nº 142656 OAB-RJ, inscrita no CPF sob o nº 021.949.927-66, residente a Rua das Margaridas, Q33, l 26, cs 01. Itaipuaçu – Maricá. Cep. 24.936-420

Locatário: INSTITUTO REDE E APOIO SOCIAL, CNPJ 30.442.358/0001-35 com sede na Rua Evaristo da Veiga, nº 16, sl. 1105, Centro – Rio de Janeiro, Cep:20.031-040.

Responde a esse ato como REPRESENTANTE LEGAL a Sra. ANDREIA ENEIDA CANDIDO DIAS, brasileira, casada, natural do Rio de Janeiro portadora da CNH nº 2687572939 expedida pelo DETRAN/RJ, válida até 08/11/2033, RG 00131396597, CPF nº 042.4444.207-89, com residência e domicílio nesta cidade,

DO IMÓVEL.

O objeto do presente contrato de locação comercial é o imóvel localizado na Rua das Perpétuas, quadra 33, lota 14, loja. Composto por um espaço amplo, um banheiro, uma escada caracol com acesso a um mezanino constituído por uma antessala, escritório, depósito onde consta um equipamento de tratamento de água. Possui um salão principal constituído por telhado e portas de vidro, dois banheiros, um lavabo, uma cozinha com coifa, Cooktop duas bocas.

Possui ainda uma área externa dando seguimento ao imóvel locado.

Todo imóvel encontra-se em boas condições do estado de conservação, o que possibilita a sua boa utilização.

O imóvel de locação destina-se a atividade comercial.

1º CLAUSULA - PRAZO

1) O Prazo improrrogável do presente contrato de locação é de 30 (trinta) meses, com início no dia 10 de maio de 2024 término, no dia 10 de maio de 2027, quando o locatário deverá entregar o imóvel, independente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, contudo poderá ser prorrogada, sempre por escrito, desde que a prorrogação atenda aos interesses tanto do locador, quanto do locatário e tal prorrogação seja por igual prazo ao do presente contrato e a parte interessada em sua prorrogação, manifeste a sua intenção com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do término do seu prazo, para haver tempo hábil de nova negociação, ficando desde já pactuado, que o silêncio ou a ausência da manifestação de vontade de ambas as partes, não induzirá na prorrogação automática do presente contrato.

1.1) Desde já, LOCADOR E LOCATÁRIO, estipulam e concordam expressamente que toda citação, notificação ou intimação, de pleno direito, poderá ser feita por intermédio da ECT (Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) mediante correspondência com aviso de recebimento.

2º CLÁUSULA - DOS ALUGUEIS E ALTERAÇÕES.

O aluguel mensal livremente convencionada durante os 12 (doze) meses do presente contrato de locação, será de R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS), devendo ser reajustado anualmente, na exata proporção de variação acumulada do IPG-M/FGV (sendo índice positivo), verificada nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao mês de reajuste, e esse mesmo critério de reajustamento será sempre observado, independente de aviso ou interpelação, a cada período de 12 (DOZE) meses até quando findar ou for rescindida a locação, com a efetiva entrega das chaves, ainda mesmo se, independentemente da vontade do Locador e por qualquer motivo, o locatário continuar na posse direta do imóvel locado após o término do prazo contratual, entretanto se houver mudanças na lei do inquilinato, ou seja, permitido por lei, o reajuste será em menor periodicidade, devendo o mesmo ser reajustado com base nos índices estipulados pelo IGP-M, e na sua falta pela IGP-DI, ou IPA-D, todos da Fundação Getúlio Vargas e ainda IPC_FIPE, e na falta deles, por qualquer índice permitido ou determinado pelo governo, incidindo sempre o percentual de aumento sobre o aluguel vigente à época de seu reajuste.

(2.1) Os aluguéis, deverão ser pagos através de transferência bancária.

(2.2) Fica acertado entre as partes a data de pagamento para todo dia 10 de cada mês, em caso de dia não útil Fica determinada a antecipação do referido pagamento no

estipulado, importará de pleno direito, na multa meramente monetária de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, que poderá ser cobrado em Ação de Execução, com o que o LOCATÁRIO concorda desde já de pleno direito.

(2.4) Caso o locatário deixe de efetuar o pagamento dos aluguéis no prazo acima estipulado, além de multa no item anterior, sujeitar-se-á à cobrança de débito judicialmente com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e a incidência da correção monetária sobre a importância total do débito, inclusive sobre a multa convencional, até o seu efetivo pagamento, além do pagamento das custas e taxas judiciais, e dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor do débito independentemente de qualquer iniciativa judicial, bem como caso não seja pago o aluguel dentro do prazo contratual, será o mesmo corrigido monetariamente pelo índice do IGP-M/FGV, dia a dia até a sua efetiva liquidação.

(2.5) O atraso estabelecido na cláusula 2.2 acarretará ao contratante a inclusão do cartório de protesto e ou cadastro de inadimplente serviço de proteção ao crédito, nos termos do art. 6º da lei 9870/99, arts 475, 476 e 477 do novo código civil brasileiro, bem como artigo 43º parágrafo 2º da lei 8078 de 11/09/1990.

(2.6) o recebimento por parte do LOCADOR de qualquer importância fora do prazo estipulado, não importará em alteração ou novação de qualquer das normas e condições constantes desta cláusula e do presente contrato, sendo considerado como mera tolerância, bem como eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo Locatário após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades mantenedoras de bancos de dados de Proteção de Crédito (SERASA, SOC E ETC).

3º CLÁUSULA. IMPOSTOS, TAXAS E OUTROS.

(3.1) Além do aluguel pactuado na cláusula anterior, o locatário de pleno direito, se obriga mais ao pagamento sobre o imóvel tais como água, esgoto, taxa de lixo taxa de incêndio encargos despesas normais ou extraordinárias de reparos de evidente necessário sobre o imóvel.

(3.2) O LOCATARIO se obriga no ato da locação a mandar ligar ou transferir para o seu nome as contas de luz, água, esgoto bem como se comprometer a mandar desliga-los no ato do término da presente locação devendo apresentar no ato os últimos recibos devidamente quitados sob pena de multa contratual.

(3.3) O aumento de carga dos serviços do item anterior quaisquer, outras futuras instalações no imóvel que o LOCATÁRIO achar necessário, será providenciado pelo próprio junto às empresas fornecedoras, em seu próprio nome e arcará com o pagamento das despesas e consumos correspondentes, arcando ainda o LOCATÁRIO com todos os riscos decorrentes inclusive multas em que possa incorrer o imóvel por qualquer desrespeito as leis Federais, Estaduais ou Municipais, referente à utilização do imóvel ora locado.

(3.4) Se o locador antecipar os pagamentos dos itens acima estipulados, a ele pertencerá às vantagens de advinda, sendo ressalvado ao locador exigir, a qualquer tempo, diferenças derivadas da majoração do aluguel que por qualquer motivo não tenham sido exigidas oportunamente.

4º CLÁUSULA – USO E DESTINAÇÃO.

O imóvel locado, apenas poderá ser usado com atividade COMERCIAL. Não sendo permitido, sob pretexto, a sublocação transferência ou sub-rogação no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com esse fim sem o consentimento, prévio e por escrito do locador, que poderá negar. Sendo expressamente vedada qualquer destinação, diversa aqui mencionada ainda que não contraria a moral e aos bons costumes, bem como é proibido, ter no imóvel mesmo que em caráter temporário, explosivos ou inflamáveis. É ainda expressamente vedado o EMPRÉSTIMO, SUBLOCAÇÃO OU COMODATO, total ou parcial do imóvel a título gratuito ou oneroso, mesmo temporariamente, ainda que a ascendente, descendente, ou parente de qualquer grau, sem o consentimento prévio por escrito do locador.

(4.1) Fica expressa e definitivamente proibido ao Locatário manterem no imóvel qualquer tipo de moveis ou objetos depois de desocupados.

asseio, pintura interna nova e externa em bom estado, tendo que o locatário que entregar da mesma maneira, com todas as suas instalações, peças e aparelhos, e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito estado de funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo locatário se constitui guarda fiel dos depositários constituídos por todas as instalações e aparelhagens do imóvel obrigando-se a manter o imóvel, obrigando-se a manter o imóvel sempre perfeito estado de conservação, limpeza, segurança e utilização, zelando particularmente pelo bom estado, limpeza segurança e utilização, zelando pelo bom estado e integridade do imóvel, fazendo quando necessários, as substituições de qualquer aparelho por outro de igual marca e qualidade se obrigando ainda a não fixar de todos e quaisquer aparelhos e instalações não sendo permitido qualquer alteração, modificação acréscimo, redução, reforma do imóvel, sem aprovação prévia do Locador, bem como todas as despesas para o cumprimento desta cláusula serão de exclusiva responsabilidade do locatário, que não terá direito a qualquer indenização e/ou retenção, ficando definitivamente incorporadas ao imóvel as benfeitorias, obras ou instalações feitas, inclusive quando finda a locação ou deverá repor o imóvel nas condições em que encontrou quando do início da locação..

(5.1) Nenhuma obra de modificações acréscimo, bem como benfeitorias, seja que natureza for, poderá o Locatário fazer no imóvel ora locado, sem prévio e expresso consentimento, por escrito, do Locador.

(5.2) Nenhuma instalação que requeira emprego de gás ou energia, laboratório fotográfico ou químico, poderá ser feita no imóvel, sem prévia autorização, por escrito ao Locador ou seu procurador. Nenhum aviso, anúncio, letreiro, placa, toldo poderá ser colocado sem prévio consentimento do Locador.

(5.3) Fica esclarecido entre as partes que a manutenção e limpeza da caixa de gordura e sumidouro é de responsabilidade do Locatário, devendo a manutenção para evitar as penalidades devidas.

6º CLÁUSULA – DEPÓSITO GARANTIA.

(6.1) O depósito antecipado terá que ser feito na data da assinatura do contrato pelo locatário

(6.2) São de conhecimento do Locador e Locatário o valor referente a 3(três) alugueis. Totalizando a quantia R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(6.3) O Valor do depósito será abatido nos últimos 3 meses de vigência deste contrato.

7º CLÁUSULA – VISTORIA.

A qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua inteira confiança, devidamente credenciada poderá o LOCADOR visitar o imóvel ora locado a fim de verificar o fiel e integral observância das obrigações assumidas pelo Locatário, ingressando no imóvel entre as 08:00hs e 17:00hs mediante prévio aviso ao locatário com antecedência mínima de 24(vinte e quatro) horas, o qual não poderá se opor. Caso o imóvel seja posto a venda o locatário também não poderá se opor a visita dentro do sobredito horário e condições por parte dos candidatos do locador e seus prepostos.

8º CLAUSULAS- RESCISÃO.

O presente contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito, nas formas do dispositivo neste item, nos seguintes casos.

A- Transgressão de disposições legais e infrações de quaisquer das cláusulas estipuladas no presente contrato.

B- Desapropriação do imóvel por necessidade ou utilização pública.

9º CLAUSULA – PENALIDADES

Sem prejuízo da rescisão do presente contrato, a parte que infringir qualquer de suas cláusulas, incidirá na multa de 3 (Três) vezes o valor do aluguel e vigente na ocasião da infração, cobrável extra judicialmente ou judicialmente mediante ação executiva arcando o que der causa.

Em caso de rescisão do presente contrato de locação por parte do LOCATÁRIO, incidirá sobre o mesmo a multa de 3 vezes o valor de aluguel proporcional aos meses que faltam (de acordo com o código civil) e vigente na ocasião da infração, cobrável extra judicialmente ou judicialmente mediante ação executiva arcando o que der causa.

10º CLAUSULA – CHAVES.

O Locatário recebe o imóvel no estado de servir ao uso a que se destina, com suas instalações, aparelhos, utensílios, em perfeito estado de funcionamento, devendo restituí-lo nas mesmas condições com pintura interna nova e externa em bom estado em cores e tintas de livre escolha do Locador para que não precise efetuar quaisquer despesas para imediatamente usá-lo ou locar outra vez, bem como passa a fazer parte integrante do presente contrato o laudo de vistoria devidamente assinado pelo Locatário.

comunicação por escrito do locatário para verificar se o imóvel encontra-se nas mesmas condições em que foi entregue, ficando este obrigado a indenização pelos estragos que forem constatados por culpa direta ou indiretamente, e somente após esta vistoria e realização dos reparos que se fizerem necessários será assinada a Rescisão do presente contrato, arcando o Locatário com os aluguéis e demais encargos contratuais até a data da efetiva rescisão.

11º CLAUSULA – DO FORO.

Fica desde já, eleito o foro da cidade de Maricá, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro que no futuro tenham os contratantes, por mais privilegiados que sejam.

Maricá, 10 de maio de 2024.

Locadora:

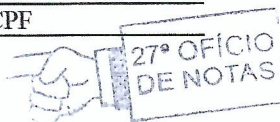
testemunha/cpf

Jaqueline Sarria G. de Andrade

Locatário:

testemunha/CPF

Andréia Eneida Cândido Dias



27º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL

Cartório 27º Ofício de Notas da Capital
Av. Geremário Dantas, nº 1389, Loja B – Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22.760-400
Tel.: (21) 3627-3681 / 3627-3682 – cartorio27notasrj@hotmail.com

Reconheço as firmas por Semelhança de:
ANDREIA ENEIDA CANDIDO DIAS *****

Emolumentos: 7,51 Fctj: 1,50 Fundperj: 0,37 Funperj: 0,37
Funarpen: 0,45 Pmcmv: 0,15 Iss: 0,39 Selo: 2,59 Total: 13,33.

Rio de Janeiro/RJ, 10/05/2024.

JAQUELINE SARRIA G-DE ANDRADE. Em test. da verdade. Conf.

EESQ 75513. MAS Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

157800 AB219891

Jaqueline Sarria G. de Andrade
Escritor
Mat.: 15279

ORIGINAL