

CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

01 – **LOCADOR: IMOBILIÁRIA F. NASCIMENTO**, empresa inscrita no CNPJ: 17.753.504/0001-85 nesse ato representada pelo administrador FRANCISCO DOS SANTOS NASCIMENTO, CPF: 421.108.903-04, brasileiro, solteiro, empresário, com endereço na Av: Piauí, n: 3065, Bairro: Atalaia, Luís correia-PI, CEP: 64220000.

02 – **LOCATÁRIO: COMPANHIA DE TERMINAIS ALFANDEGADOS DO PIAUI-PORTO-PI**, empresa inscrita no CNPJ: 19.045.674/0001-30, e-mail: contatoportopi@mail.com, residente e domiciliado na Rua: Heitor castelo branco, N: 2438, Bairro: Centro, Cep: 64001320 Teresina (PI).

03 – **FIADOR(ES):** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, RG. n° xxxxxxxx – SSP/xxx, CPF. n° xxxxxxxxxxxx e sua esposa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, RG. n° xxxxxxxx – SSP/xx, CPF. n° xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ambos residentes e domiciliados na Rua xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n° xxxx – xxxxxxxx, Luís correia (PI).

04 – **OBJETO DA LOCAÇÃO: 01 (uma) casa, situada na Av; Presidente Tancredo Neves, N: 2233, Bairro: Atalaia Cep:64220000 Luís Correia (PI), fim a que se destina: Comercial.**

Imóvel mobiliado com seguintes itens (1 Fogão cooktop 4 bocas, 1 mesa de madeira rustica com 2 bancos, 1 TV de 55 polegadas, 1 Piscina de fibra, 1 Geladeira, 1 Gela água, 1 Micro-ondas, 1 Fogão cooktop 5 bocas, 1 Botijão, 1 Sofá, 1 Tv 32 polegadas, 1 Conjunto de mesa com 4 cadeiras de plástico amarela Jardim de inverno, 3 quartos sendo, 1 Suíte com closet e ar-condicionado, 1 Suíte com ar-condicionado, 1 Suíte com ar-condicionado e ventilador de pé grande, Internet e 1 Poço tubular.

05 – **PRAZO DA LOCAÇÃO:** 01 (um) ano. Início **01/06/2024**, **01/06/2025** término. O reajuste do aluguel será feito **anualmente**, com base no IGPM (FGV). Se futura legislação permitir periodicidade de reajuste de aluguel em menor espaço de tempo, do que aquela compactuada neste contrato, de pleno direito, automaticamente e independentemente de aviso ou notificação os reajustes passarão a ser efetuados na periodicidade permitida pela nova legislação. Uma vez expirado o prazo mencionado considera-se extinto todos os efeitos jurídicos do presente contrato de locação, obrigando-se as partes pela confecção de outro, caso eclodam interesses pela permanência no imóvel, ficando previamente cientificado que o valor locatício será aquele praticado no mercado imobiliário.

06 – **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**, o aluguel mensal acima indicado, deve ser efetuado diretamente na conta, Agência: 2255-1 Op: 51 Conta: 10.985-1, FRANCISCO DOS SANTOS NASCIMENTO, Pix: 421.108.903-04 Banco do brasil OU NO ESCRITORIO DA IMOBILIÁRIA F. NASCIMENTO, MEDIANTE RECIBO. (Devendo fazê-lo até o dia 01 de cada mês)

07 – **TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:** Obriga-se o LOCATÁRIO além do pagamento do aluguel, a satisfazer:

- a) ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, despesa com boleto bancário, bem como do IPTU e demais tributos e taxas que recaírem sobre o imóvel locado;

- b) ao pagamento por sua conta exclusiva de todas as DESPESAS de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ora LOCADOR, de acordo com a convenção do condomínio.
- c) O LOCATÁRIO(A) pagará o **SEGURO CONTRA INCÊNDIO** e outras garantias em geral, bem como o **SEGURO COMPLEMENTAR** no caso do imóvel fazer parte de condomínio, nos termos do artigo 22, inciso VIII e artigo 23, inciso I da Lei n.º 8.245/91, a ser feito em companhia de livre escolha do LOCADOR(A). A apólice terá como beneficiário o LOCADOR(A), sendo que o LOCATÁRIO(A) compromete-se a efetuar o pagamento do Seguro, de uma só vez, no ato da assinatura do presente instrumento, na sede da administradora. O SEGURO terá prazo de 12 (doze) meses, sendo obrigatória sua renovação anual. De acordo com o art. 22, inciso VIII, da lei n.º 8.245/91, é também de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) a contratação de seguro complementar, diretamente com a companhia de sua livre escolha, para a cobertura de eventuais danos havidos em seus bens móveis particulares, em caso de sinistro, incumbindo-lhe, integralmente, o pagamento do prêmio.

08 – **OBRIGAÇÕES GERAIS:** O LOCATÁRIO 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, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas e janelas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, pias, ralos e demais acessórios, telhado, piso e quaisquer outras, **INCLUSIVE OBRIGANDO-SE A LIMPAR E PINTAR O IMÓVEL, NOVAMENTE EM SUA DESOCUPAÇÃO, COM TINTAS E CORES IGUAIS ÀS EXISTENTES, TUDO DE ACORDO COM O LAUDO DE VISTORIA ASSINADO E ANEXADO A ESTE, PARA ASSIM RESTITUI-LO QUANDO FINDO OU RESCINDINDO O PRESENTE CONTRATO;**
- b) ao LOCATÁRIO não corresponde o direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que se trate de benfeitorias úteis ou necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;
- c) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia **OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO DO LOCADOR;**
- d) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO se obriga a repor o imóvel locado, em estado primitivo, por ocasião a entrega efetiva das chaves, não podendo exigir qualquer indenização;
- e) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto, e de igual forma não alterar a destinação da locação, sendo que o decurso de tempo e a demora do LOCADOR em reprimir a infração, não constituem por si só, assentimento à mesma;
- f) encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correções monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

- g) facultar ao LOCADOR ou seu representante legal, EXAMINAR OU VISTORIAR O IMÓVEL, sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de imóvel ser colocado à venda, PERMITIR QUE INTERESSADOS O VISITEM;
- h) final do prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas condições em que foi recebido, pelo LOCATÁRIO; ficando o(a) LOCADOR(A) autorizado(a) a **imissão na posse** do imóvel – independente de mandato judicial – se evidenciado seu abandono, sem regular devolução das chaves, providência restrita aos casos de impontualidades nas prestações aqui pactuadas;
- i) na entrega do prédio, verificando-se infração, pelo LOCATÁRIO, de quaisquer das cláusulas deste contrato e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, INCLUSIVE PINTURA E LIMPEZA, ficará o mesmo LOCATÁRIO, PAGANDO OS DIAS DE ALUGUEL ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES;
- j) DEIXANDO DE PAGAR OS ALUGUÉIS E ENCARGOS, PONTUALMENTE, NO DIA DO VENCIMENTO ACERTADO NA CLÁUSULA 06 (SEXTA) DESTE CONTRATO, OS MESMOS SERÃO ACRÉSCIDOS, INDISPENSALVEMENTE, DA MULTA CONTRATUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DO ALUGUEL, E AINDA JUROS RELATIVOS AOS DIAS QUE SE PASSAREM APÓS O VENCIMENTO; aplicam-se aos casos de impontualidade – e de forma cumulada – **correção monetária e juros de mora diários de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento)**.
- k) tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em ação apropriada, no FORO desta Cidade, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as DESPESAS JUDICIAIS EXTRAJUDICIAIS E AINDA 20% (VINTE POR CENTO) DE HONORÁRIOS DE ADVOGADO. Esta porcentagem poderá ser reduzida para 10% (dez por cento) se a OBRIGAÇÃO for liquidada amigavelmente, no escritório do advogado da administradora do imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o LOCATÁRIO se opor ao pagamento de tal porcentagem, sob pretexto algum;
- l) o LOCATÁRIO se obriga a manter e apresentar no escritório da IMOBILIÁRIA F. NASCIMENTO proprietária do imóvel locado, no término da locação todas as contas de água, luz e demais taxas e tributos relativos ao período em que efetivamente habitou o prédio, objeto deste contrato, devidamente pagos;
- m) fica acertado que ao LOCATÁRIO compete comparecer ao escritório da IMOBILIÁRIA F. NASCIMENTO, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias do término contrato, para manifestar seu interesse ou não em dar continuidade à locação, mediante assinatura de novo contrato.

09 – **RESCISÃO CONTRATUAL**: A infração das obrigações consignadas na cláusula 08 (oitava), sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Público, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

10 – **RENOVAÇÃO**: Havendo permanência no imóvel, o presente contrato renova-se por igual período, desde que não seja pactuado novo valor da locação, quando não haja denúncia expressa, por ambas as partes, com antecedência de 45 (quarenta e cinco) dias.

Parágrafo Único: Os fiadores permanecem como garantidores da locação durante o período renovado, salvo se substituídos por mútuo acordo das partes contratantes, independente de manifestação expressa, face à ciência prévia de tal ocorrência.

11 – **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 letra “D” da cláusula 08 (oitava) deste contrato, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas;

12 – **VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES**: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei n. 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;

13 – **GARANTIAS**: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato e especialmente, do pagamento dos aluguéis, assinam o presente instrumento, na qualidade de fiadores, anteriormente qualificados, e principais pagadores do LOCATÁRIO, obrigando-se solidariamente com este, no cumprimento das cláusulas e condições desta avenca e renunciando expressamente ao disposto no art. 827 do Código Civil, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula 09 (nona);

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO dará como caução a quantia de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais), a ser devolvido integralmente e no prazo de 30[trinta] dias da expiração do contrato, ou a entrega das chaves, caso não haja qualquer débito contratual a ser compensado.

14 – **A RESPONSABILIDADE DO FIADOR**: Perdurarão até a entrega efetiva das chaves, independentemente da assinatura de novo contrato de fiança, e é extensiva a todas e quaisquer modificações na locação, resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes;

15 – O fiador declara renunciar expressamente às faculdades contidas nos artigos 835.836.837.838 e 839 do Código Civil Brasileiro (2002);

16 – Em caso de falência, insolvência ou morte do fiador, o LOCATÁRIO se obriga a comunicar o fato, bem como indicar dentro de 30 (trinta) dias, um substituto idôneo, a juízo do LOCADOR sob pena de imediata rescisão deste contrato, independentemente de qualquer formalidade, incorrendo ainda na obrigação de pagar integralmente os aluguéis até o término deste contrato consignado na cláusula 05 (quinta);

17 – No caso de mudança de endereço ou domicílio do fiador, deverá este ou o LOCATÁRIO, comunicar a mudança no prazo máximo de 30 (trinta) dias ao proprietário. A não comunicação constitui infração contratual;

18 – LOCADOR e LOCATÁRIO se obrigam a respeitar o presente contrato em todas as CLÁUSULAS E CONDIÇÕES, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa de 03 (três) meses de aluguel, 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, caso lhe convier;

19 – Caso o presente imóvel seja alienado para o locatário, em virtude de interveniência da **FRANCISCO DOS SANTOS NASCIMENTO**, será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor desse negócio jurídico.

20 – O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a abrir matrícula de usuário de serviço público, em nome daquele(a), nas concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto, assumindo isoladamente o (a) inquilino(a) as despesas decorrentes dos respectivos consumos, alusivos à data da assinatura do presente contrato de locação;

Matrícula: Agespisa: 2897229-5 / Matrícula Equatorial: xxxxxxxxx

21 - As partes contratantes elegem o FORO da cidade de Luís correia -PI qualquer que sejam seus domicílios;

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor juntamente com o FIADOR, na presença das testemunhas que igualmente abaixo assinam.

Luís Correia, 09 de Maio de 2024.

IMOBILIARIA F. NASCIMENTO
FRANCISCO DOS SANTOS NASCIMENTO

LOCADOR

COMPANHIA DE TERMINAIS
ALFANDEGADOS DO PIAUI- PORTO-PI
CNPJ: 19.045.674/0001-30
MARIA CRISTINA DE ARAUJO
DIRETORA-PRESIDENTE

Testemunhas:

LOCATÁRIO

1. _____
NOME:
CPF:

2. _____
NOME:
CPF:

