

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – Nº 224

Que entre si fazem, de um lado, como **Locador(a) KARINA DE OLIVEIRA MOURA**, brasileira, divorciada, engenheira, portadora da identidade n.º 11.292.597-9 expedida pelo DETRAN/RJ em 27/10/2003 e do CPF n.º 083.043.107-16, residente no Estado do Rio de Janeiro, neste ato representado pela Firma **RENATO IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o n.º 74.141.995/0001-47, e como **Locatário(a)** a empresa **INSTITUTO DE PSICOLOGIA CLINICA EDUCACIONAL E PROFISSIONAL - IPCEP**, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.981.408/0001-40, neste ato representada por seu diretor, **DANIEL CARDOSO DE SÁ**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da identidade n.º 08424177-7 expedida pelo IFP/RJ, e do CPF n.º 077.572.677-06, residente e domiciliado na Rua Doutor Mário Covas Júnior, n.º 161 – Apto 1705 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ – CEP 22631-030, sob as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: O objeto do presente contrato de locação é o imóvel não residencial situado na Rua Marcio Rangel Pereira, n.º 284 – Lote 112 – Casa 01 – Loteamento Balneário Camburi – Centro – Maricá/RJ – CEP 24914-000.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO: O prazo da presente locação é de 06 (seis) meses, com início em 12/01/2021 e término em 12/07/2022, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o locatário, nesta data, a devolver o imóvel completamente desocupado no mesmo bom estado em que o recebeu.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL: O aluguel mensal pelo uso dos imóveis é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O aluguel vencerá no dia 12 (doze) de cada mês civil correspondente e o(a) Locatário(a) se obriga a pagar, impreterivelmente até esta data independente de qualquer aviso, através de boleto bancário, sendo possível a retirada do título, através da plataforma digital, podendo ser acessada pelo site www.renatoimoveis.adm.br, estando disponível no prazo de 05 (cinco) dias anteriores ao vencimento. O locatário deverá ater-se para a data do vencimento, evitando assim juros e multa. Em caso de extravio do boleto, o cliente poderá, até a data do vencimento, dirigir-se à imobiliária e solicitar uma segunda via. Após a data limite para pagamento, este procedimento deverá ser feito pelo cliente, utilizando-se do site do banco. Neste caso, o boleto será impresso automaticamente com os encargos atualizados, até o dia da solicitação. Ressalta-se ainda que até o dia do vencimento, o pagamento poderá ser efetuado em qualquer banco ou, de acordo com o valor, também nas casas lotéricas.

PARAGRAFO SEGUNDO: O aluguel será reajustado anualmente, obedecendo às variações do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, IGP-DI, INPC e IPCA, sendo acolhido o índice de maior variação. E na falta destes índices, poderá ser outro escolhido pelo(a) Locador(a) desde que permitido por Lei vigente. Caso haja no decurso do contrato lei que autorize reajuste em prazo menor que o anual, assim será procedido.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É ressalvado ao Locador o direito de exigir, a qualquer tempo, diferenças derivadas de majoração do aluguel que, por qualquer motivo, não tenham sido exigidas oportunamente, facultada esta extensiva aos tributos e demais encargos locatícios.

PARÁGRAFO QUARTO: A locação não iniciada no primeiro dia do mês fica sujeita a acertos dos dias decorridos até o final do mesmo.

PARÁGRAFO QUINTO: A prova do pagamento dos alugueis, far-se-á, pela apresentação dos respectivos recibos, sendo que a apresentação do último, apenas, não quita em hipótese alguma débitos anteriores.

CLÁUSULA QUARTA – IMPOSTOS – TAXAS – ENCARGOS: O aluguel acima convencionado será sempre acrescido de taxas, encargos e tributos que oneram ou que venham a onerar o imóvel ora locado, e serão cobrados juntamente com o aluguel mensal, inclusive a totalidade do imposto predial, água e esgoto, taxa de lixo, taxa de incêndio, condomínio normal ou extraordinário e o prêmio do seguro do imóvel, cujo valor contratado não poderá ser inferior à avaliação do imóvel ao preço de mercado devendo esta avaliação ser feita pela seguradora, a favor exclusivo do(a) Locador(a), que o fará em companhia de sua livre escolha. O(a) Locatário(a) pagará o prêmio e despesas respectivas juntamente com o aluguel do mês em que forem



despendidos, sendo que o aluguel é inteiramente livre para o(a) Locador(a). Os encargos serão pagos adiantadamente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(a) Locatário(a) está ciente da existência da lei estadual nº4.898 de novembro de 2006 a qual manda que os locatários façam a transferência da titularidade junto as concessionárias fornecedoras de serviço, obrigando-se portanto antes de entrar no imóvel a dirigir-se as companhias prestadoras de serviços como ENEL, CEDAE (caso haja hidrômetro), etc... com a finalidade de passar para seu nome os documentos de cobrança de tais serviços, assim como, quando da rescisão do contrato ou entrega das chaves mandar paralisar os serviços, correndo por sua conta todos os débitos até a data do cancelamento dos serviços. Sendo assim, ficam a imobiliária e o proprietário do imóvel sem responsabilidade alguma sobre o fornecimento de água e energia elétrica para o imóvel ora alugado. Portanto, questões envolvendo aquelas concessionárias deverão ser resolvidas diretamente pelo locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não cumprimento da obrigação supracitada ocasionará uma multa correspondente a três vezes o valor do aluguel, a qual será revertida para as empresas concessionária, conforme estabelecido na Lei Estadual 4.898 de 2006.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O(a) Locatário(a) está ciente que o imóvel é abastecido de água de poço, e a bomba (nova) está funcionando, sendo certo que de acordo com a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), em locações do mesmo gênero desta, os consertos, manutenções e conservações de equipamentos elétricos e hidráulicos como bomba e etc... serão custeados pelos Locatários(a). Em especial os gastos referentes a quaisquer futuras manutenções desse equipamento, serão cotados melhores orçamentos e deverão ser rateados pelos locatários do prédio de forma igualitária. Por tal motivo, quando houver quaisquer transtornos relativos ao que antes foi mencionado, pedimos que façam contato com esta administradora para que a mesma possa levar profissionais qualificados e analisar os melhores orçamentos de peças e materiais, com o intuito da realização de serviços de qualidade com preços justos.

PARÁGRAFO QUARTO: O(a) locatário(a) está ciente que o órgão responsável pelo abastecimento de água (CEDAE) da cidade está com dificuldade na regularização do serviço, motivo pelo qual, visando complementar possíveis dificuldades de abastecimento via rede de distribuição, inclusive em havendo dificuldade em fornecimento de água pelo poço (caso haja), quando da necessidade de abastecimento de água via caminhão pipa particular, os locatários ficarão responsáveis por esta despesa.

CLÁUSULA QUINTA – TOLERÂNCIA – MULTA: Se na vigência da locação, o(a) Locador(a) admitir qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo a novação constante do Código Civil, permanecendo, a todo tempo, em vigor todas as cláusulas do presente, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O atraso no pagamento dos aluguéis facultará ao(a) Locador(a) a cobrança de multa de 10% (dez por cento) e por cada dia de mora o correspondente a 0,033% (trinta e três centésimos percentuais), independente de qualquer iniciativa judicial, caso em que será observado o que dispõe a cláusula seguinte.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não seja pago o aluguel dentro do prazo contratual, será o mesmo corrigido monetariamente, pelos índices citados ou outra forma que venha a ser adotada, mês a mês, até a sua efetiva liquidação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O não pagamento dos alugueis e encargo na data estipulada sujeitará locatário e fiadores, além das demais penalidades, ao protesto do contrato e boletos de aluguel, que desde já ficam reconhecidos como documentos de dívida, para serem protestados nos termos da Lei Federal n.º 9.492/97.

PARÁGRAFO QUARTO: Ao Locatário serão cobradas taxas de postagens simples ou não, telegramas, telefonemas ou qualquer outro meio usado para comunicação da falta de pagamento do aluguel, tantos quantos forem necessários, até a liquidação do débito.

PARÁGRAFO QUINTO: Será considerado pagamento em atraso aquele que for efetuado com cheque, e não creditado em tempo hábil estipulado para recebimento sem multas e juros. Sendo assim, se o resgate do



cheque ou a nova compensação por reapresentação acontecer em data fora do limite de pagamento do mês da ocorrência, será cobrado do(a) Locatário(a), as multas e juros estipuladas no parágrafo primeiro desta Cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – RESCISÃO – CONSEQUÊNCIAS: A falta do pagamento pontual do aluguel e demais encargos locativos, a desistência da locação, ou a violação de qualquer cláusula contratual, inclusive do Regulamento Interno, caso haja, facultará ao(a) Locador(a) considerar o presente rescindido, de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação, obrigando-se os(a) Locatários(a) à imediata restituição do imóvel, inteiramente desocupado e nas condições ajustadas neste instrumento, sujeitando-se à multa compensatória de valor correspondente a 03 (três) meses do aluguel em vigor na ocasião, sem prejuízo dos aluguéis e encargos porventura em atraso e das demais sanções contratuais, obrigando-se, ainda, ao pagamento dos honorários do advogado do(a) Locador(a) na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor de 01 (um) ano do aluguel que vigorar na ocasião, no caso de haver necessidade de qualquer ação judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de cobranças extrajudiciais, obriga-se o locatário, ao pagamento dos honorários do advogado do(a) Locador(a) na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida atualizada, na ocasião.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os(a) Locatários(a) e fiadores, ficam cientes que de acordo com a Nova Legislação, em caso de inadimplência, os seus nomes poderão ser incluídos nos Órgãos de Proteção de Crédito, tais como: SERASA e SPC e outros.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica estabelecido que, caso o imóvel venha a ser abandonado pelo locatário, fica o locador desde já autorizado, inclusive pelos fiadores, de forma irrevogável, a tomar posse do mesmo imediatamente, independente de qualquer aviso ou outra formalidade, bastando para tanto que no ato em que o locador, pessoalmente ou por seu procurador, ingressar no imóvel, seja lavrado termo arrolando os bens porventura encontrados no local, assinado por duas testemunhas, de livre escolha do locador.

PARÁGRAFO QUARTO: Estará caracterizado o abandono, se o imóvel ficar vazio de pessoas por mais de 30 (trinta) dias, sem aviso prévio por escrito ao locador, especialmente se houver alugueis em atraso.

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de abandonar o imóvel, o locatário obriga-se a levar consigo todos os seus pertences, móveis, jóias, objetos preciosos, máquinas, equipamentos, ferramentas, livros contábeis e quaisquer outros bens de valor financeiro, contábil ou afetivo.

PARÁGRAFO SEXTO: Neste ato, o locatário/fiadores nomeiam-se mútuos e solidários, aceitando o cargo de depositário dos bens que se encontrarem no interior do imóvel, para hipótese de abandono, sendo designada a residência da parte, em que houver maior facilidade de ser encontrada, como local de depósito, ficando às suas expensas, todo e qualquer custo relativo a retirada e transporte dos referidos bens.

CLÁUSULA SÉTIMA – DESTINAÇÃO E TRANSFERÊNCIA: O(a) locatário(a) declara que a utilização do imóvel será para os fins estabelecidos no seu contrato social, CNPJ 33.981.408/0001-40, isto é, para atividades de associações de defesa de direitos sociais, e outras atividades ligadas a esta, tendo antes verificado os tipos de atividades existentes no local, tomando ciência das normas, regulamentos, exigências e restrições do prédio, para inclusive detectar se em tais preceitos contêm impedimentos para o seu ramo de comércio, ficando expressamente proibido o uso do imóvel para o seguimento de bar ou demais ramos comerciais ligados a estes, com consumo de bebida alcoólica no local.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(a) Locatário(a) não poderá usar o imóvel para depósito ou venda de explosivos ou de qualquer mercadoria que venha por em risco a estrutura do estabelecimento e/ou nem causar danos a saúde da população.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O(a) Locatário(a) não poderá também ceder, mesmo que gratuitamente, transferir ou transpassar o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte o imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia da administradora/locador, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente aos locatários, incidirá na imediata rescisão do contrato de



locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição dos locatários sem autorização expressa.

PARÁGRAFO QUARTO: O locatário utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades Públicas, assim como, das disposições da convenção e regulamento interno, caso haja, o qual se obriga a conhecer, por sua inteira conta e exclusiva iniciativa, obrigando-se ainda, a fazê-lo cumprir com toda exatidão, não só pelo ocupante do imóvel, como também, por seus visitantes e funcionários, sujeitando-se as penalidades estabelecidas nos instrumentos antes aludidos, que desde já, ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se nele estivessem transcritos.

PARÁGRAFO QUINTO: O locatário exonera expressamente o locador/administradora de imiscuir-se em questões de vizinhança, empreendendo sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, às reclamações ou atitudes cabíveis, para resguardar sua comodidade, inclusive, nos casos de infiltrações provenientes e, partes comuns ou de unidades imobiliárias vizinhas.

PARÁGRAFO SEXTO: O locatário obriga-se prontamente, à suas próprias expensas, corrigir todo e qualquer vazamento e/ou infiltração a que der causa, e responderá perante os demais condôminos por danos resultantes de sua ação ou omissão, sabendo que neste ato o imóvel está sendo entregue em perfeito estado de conservação e funcionamento, e constatado após vistoria que não apresenta nenhum vazamento ou infiltração.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Os locatários, quando necessário, deverão se submeter às inspeções sanitárias periódicas, estando sempre em dia com os requisitos para obtenção da referida Licença, expedida pelo órgão municipal competente de vigilância sanitária, atestando que o estabelecimento possui condições operativas, físico-estruturais e sanitárias, concedendo assim o direito ao estabelecimento de desenvolver atividade econômica de interesse à saúde, ficando a expensas dos locatários toda e qualquer adequação no imóvel para ter direito ao funcionamento da atividade à que se destina, inclusive sendo os locatários responsáveis pela limpeza, manutenção e conservação das caixas de passagem, fossa, filtro e sumidouro, sabendo que nesta data foram entregues devidamente revisadas e limpas.

CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO: O(a) Locatário(a) declara receber o imóvel em perfeito estado de asseio e conservação, com todos os seus aparelhos e pertences, sendo: porta principal de entrada em blindex com fechadura/chave em perfeito estado de funcionamento, paredes e teto com pintura nova; sala de estar possuindo um painel de televisão e um lustre; quarto possuindo um aparelho de ar condicionado e um closet; imóvel com pisos e rodapés em perfeito estado; banheiros completos de louças; área gourmet com churrasqueira, possuindo armários planejados, lustres e uma televisão; imóvel em geral com instalação hidráulica e elétrica em perfeito estado de conservação e funcionamento; piscina completa de água e com água cristalina; varanda do segundo andar possuindo guarda corpo com vidros em blindex em perfeito estado; todos os vidros do imóvel em perfeito estado; assim, o locatário se obriga a conservá-lo, fazendo por sua conta os reparos e consertos que se tornem necessários e comprometendo-se a não colocar pregos ou semelhantes nem fazer obras ou qualquer modificação que, por qualquer forma, possam alterar o estado em que o recebe. O locatário obriga-se ainda pela manutenção geral do imóvel e conservação da pintura, pisos, instalações elétricas e hidráulicas, mantendo-os nas mais perfeitas condições de higiene e comprometendo-se a fazer as substituições que se tornarem necessárias, afirmando de que, quando terminar a locação, restituir o imóvel nas perfeitas condições em que se encontram atualmente. Ficando desde já proibido alterar a cor da fachada do imóvel. As informações aqui constantes serão confrontadas com o laudo de vistoria a ser confeccionado e assinado entre as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ficou acordado entre o(a) locatário(a) e locador(a), que caso haja necessidade, tanto a mão de obra como o gasto do material para obra da adequação do imóvel ao ramo pretendido, ficarão as expensas dos locatários, haja vista que o valor da locação estipulado na cláusula terceira seria mais elevado caso o locador tivesse que arcar com tais despesas. Pelo mesmo entendimento acordou-se que quaisquer outras obras, tais como pintura, colocação de forro, construção de prateleiras, armários, louças e acessórios, assim sendo tudo aquilo que personalize a atividade, não serão custeadas pelo locador, e nem reembolsado por ele. Ficando desde logo estabelecido que quaisquer responsabilidades derivadas da obra, perante terceiros e órgãos públicos, serão do(a) Locatário(a).



PARÁGRAFO SEGUNDO: De acordo com o estipulado, os gastos feitos pelo locatário, em hipótese alguma e em tempo algum, poderão ser pleiteados a título de retenção de benfeitorias.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Acordou-se entre as partes, que o Locatário(a) utilizará materiais de primeira qualidade, assim sendo, pintura com tinta e massa de boa qualidade e etc.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica rigorosamente proibido executar obras ou quaisquer modificações físicas que prejudiquem a estrutura do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO: Acordou-se entre as partes, que o(a) Locatário(a), quando necessário, utilizará materiais de primeira qualidade, assim sendo: piso de base branca, piso de boa qualidade, granito, etc..., rebaixamento do teto em gesso, pintura com tinta e massa de boa qualidade. Em sendo necessário ar condicionado, este deverá ser, preferencialmente, do tipo "Split" com capacidade específica para cada tamanho do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: O locatário se obriga a realizar regularmente a manutenção e limpeza do imóvel, contratando sempre que preciso um profissional para fazer esta limpeza e a manutenção, não deixando que o imóvel fique com aspecto de abandonado, ficando expressamente proibido o corte de qualquer árvore ou planta decorativa do jardim (caso haja), sem prévia autorização. Sendo certo que o imóvel esta sendo entregue devidamente limpo (parte interna e externa).

PARAGRAFO SÉTIMO: O locatário se obriga a realizar regularmente a manutenção e limpeza do quintal e piscina, contratando sempre que preciso um profissional para fazer manutenção da piscina, sabendo que esta não pode ser em hipótese alguma totalmente esvaziada para não danificar a estrutura, não deixando que o imóvel fique com aspecto de abandonado, ficando expressamente proibido o corte de qualquer planta, sem prévia autorização. Sendo certo que o imóvel esta sendo entregue com o jardim com a manutenção em dia.

PARÁGRAFO OITAVO: Qualquer reclamação do(a) Locatário(a), com referência ao imóvel locado, inclusive referentes as instalações elétricas, hidráulicas e também à vazamentos ou infiltrações, quer sejam em pisos, paredes ou telhados, deverão ser encaminhadas ao Locador/Administradora, por escrito, dentro dos 10 (dez) primeiros dias do início da locação, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado do imóvel, pois caso contrário, se dará como em perfeitas condições.

PARÁGRAFO NONO: As locações realizadas no período de calamidade pública ou se durante a vigência vier a ocorrer, seja por situação epidemiológica ou outra, sabendo das possíveis dificuldades na contratação de mão de obra e de compra de materiais, fica consentido e condicionada esta locação, à não obrigação do locador/administradora em realizar quaisquer benfeitorias e/ou reparos, mesmo que necessários. Sendo certo que o locatário visitou o imóvel várias vezes antes de tomar a decisão da locação, podendo assim ter sido verificado seu real estado, estando ciente das condições no momento da contratação.

CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO: Finda, extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o(a) Locatário(a) a devolver as chaves do imóvel a Administradora ou onde a for designado pelo(a) Locador(a), perfeitamente pintado, limpo e encerado, completo de chaves, ferragens, vidros, louças sanitárias, aparelhos de água e eletricidade, de modo que, possa ser imediatamente realugado, sem despesas para o(a) Locador(a). Nessa oportunidade, será o imóvel vistoriado por pessoa de confiança do(a) Locador(a) ou da Administradora, a fim de verificar se o imóvel se encontra nas condições em que foi entregue quando da assinatura do contrato de locação, atestado pelo laudo de vistoria, elaborado em concordância pelas partes, ficando o(a) Locatário(a) obrigado a pagar as indenizações pelos danos que forem verificados por culpa direta ou indireta ou ainda, pelo simples desgaste do uso. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade, fica garantido ao(a) Locador(a) o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção da locação, continuando a vigorar as cláusulas contratuais até que seja recomposto o imóvel, ressalvado o direito do(a) Locador(a) de optar pela vistoria judicial com Arbitramento, arcando o(a) Locatário(a) com todas as despesas decorrentes, inclusive pelos aluguéis e demais encargos até a efetiva liberação do imóvel. Por outro lado, o(a) Locatário(a) se obriga a provar, ao devolver o imóvel, que o mesmo se encontra em perfeitas condições de habitabilidade. Não fazendo



comprovação, autoriza o(a) Locador(a) a executar as obras necessárias e reparações, fazendo a cobrança executiva dele(a) do(a) Locatário(a) e do(a) Fiador(a).

CLÁUSULA DÉCIMA – BENFEITORIAS: O(a) Locatário(a) não poderá exigir do(a) Locador(a) indenização alguma pelas benfeitorias que fizer no imóvel, sejam voluptuárias, úteis ou necessárias, não dando elas nenhum direito de retenção as quais ficarão incorporadas em benefício do(a) Locador(a), ou se este assim não desejá-las, ficará o locatário obrigado a entregar o imóvel nas condições originais em que o recebeu quando da assinatura do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES: O(a) Locatário(a) se obriga: a) a fazer chegar as mãos do(a) Locador(a) ou seus representantes, quaisquer intimações que receba das autoridades federais, estaduais ou municipais, referente ao imóvel, dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data do seu recebimento e no caso de não fazer, assumirá toda responsabilidade pelas multas provenientes da falta de cumprimento das referidas intimações; b) a permitir ao(a) Locador(a) visitar ou fazer visitar por pessoas de sua confiança, o imóvel locado, a qualquer tempo; c) a fazer chegar as mãos do(a) Locador(a) ou seus representantes, as guias de impostos e taxas que forem entregues no imóvel, pelos Departamentos ou Empresas encarregadas, até 48 (quarenta e oito) horas antes do vencimento, correndo por conta do(a) Locatário(a) quaisquer multas que decorram da inadimplência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O locatário permitirá ao locador, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, sempre que o locador, ou seu representante, entender necessário, podendo averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Constatando-se algum vício, que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o locatário à realizar o reparo, no prazo de 10 (dez) dias. Não ocorrendo o reparo neste prazo, facultará ao(a) Locador(a) considerar o presente rescindido, de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação, obrigando-se os(a) Locatários(a) à imediata restituição do imóvel, inteiramente desocupado e nas condições ajustadas neste instrumento, sujeitando-se às sanções previstas neste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O locador, em qualquer tempo, poderá vender ou alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FATOS SUPERVENIENTES: Em caso de desapropriação ou qualquer outro fato que torne impedida a continuidade da locação, e que tenha resultado da ação ou omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente. Entretanto o locador autoriza desde já que o locatário cobre do poder expropriante indenização sobre a perda do Fundo de Comercio bem como das instalações comerciais em Juízo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – EXONERAÇÃO DE RESPONSABILIDADE: O(a) Locador(a) fica exonerado de qualquer responsabilidade para atendimento de exigências que venham a ser feitas para instalação dos(a) Locatários(a), inclusive em havendo negativa total para esse fim, sendo que este último, antes de se instalar teve tempo hábil para observar se o imóvel atendia as suas reais necessidades, pois visitou o imóvel várias vezes antes de tomar a decisão da locação. Ficando, portanto, a cargo do locatário, 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, elaboração e execução deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – AÇÕES JUDICIAIS: Todas as ações decorrentes do presente contrato, mesmo em caso de prorrogação, são extensivas aos herdeiros e sucessores dos contratantes e exigíveis de pleno direito, nos prazos e pelas formas convencionadas, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, considerando-se os débitos provenientes, inclusive multas, correções monetárias, e indenizações por avarias, como dívida líquida e certa, cobrável executivamente dos(a) Locatários(a) e ou fiador(a), incluindo-se neste caso, também, custas judiciais e honorários advocatícios despendidos para preservação ou consecução dos direitos do(a) Locador(a) que não forem atendidos espontaneamente, ficando o foro desta cidade de Maricá - RJ, como o deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro que as partes venham a preferir. Esta renúncia abrange também as Varas Regionais desta Comarca.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CAUÇÃO: O(a) Locador(a) dispensa neste ato a figura do(a) Fiador(a). O(a) Locatário(a) prometeu garantir a locação através do depósito com valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que serão devolvidos no término do contrato, desde que o imóvel, ao término da locação ou entrega das chaves, encontre-se livre e desembaraçado de coisas e pessoas não havendo pendências relativas às cláusulas contratuais, inclusive com os pagamentos em dia e o imóvel apto para ser realugado de imediato, devendo estar nas mesmas condições em que foi recebido no início da locação, atendendo também os preceitos da Cláusula Nona. Neste sentido, após a entrega das chaves, será realizado em até cinco dias úteis, o laudo de vistoria final do imóvel. Após isto, será feito o levantamento dos cálculos pertinentes, e, havendo saldo para devolução do valor caucionado, o prazo será de 30 (trinta) dias corridos, à contar da ciência do laudo antes mencionado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os(a) locatários(a) e fiadores estão cientes que, conforme artigo 39 da Lei n.º 12.112 de 09/12/2009, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei”.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CESSAÇÃO DA FIANÇA: Em caso de fiança, na hipótese de falência, ausência, falecimento ou interdição do(a) fiador(a), obriga-se o(a) Locatário(a) a indicar outro fiador(a), dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da ocorrência, independente de notificação ou aviso e cuja aceitação no tocante à idoneidade e capacidade econômica ficará à critério exclusivo do(a) Locador(a). É motivo, também, exigência de novo fiador(a) ocorrência de apontes, protestos ou de outros fatos que relevem a insolvência do fiador(a), processando-se a substituição da mesma forma e no prazo acima estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – VENDA: O(s) Locatário(s) em caso de venda, obriga-se a mostrar o imóvel aos pretendentes à compra, no horário de 09:00h às 17:00h, nos dias úteis, com agendamento prévio de 48h, constituindo infração contratual a recusa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – MANDATO: O(s) Locatário(s) e fiador outorgam-se irrevogáveis, mútua e reciprocamente, poderes para assinatura de futuros acordos, no curso da locação, receber citação inicial, notificações, intimação ou ciências, de forma que a efetivação da diligência em qualquer deles abrangerá os demais, por força do mandato ora instruído, independente de outra formalidade legal, ficando completo o quadro citatório, quer para o processo de conhecimento, processo cautelar, processo de execução ou qualquer procedimento especial, em tudo o que se referir a locação e sua garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – SEGURO DO IMÓVEL: O(a) Locador(a) para sua garantia, exige que os(a) Locatários(a) mantenham o imóvel segurado contra incêndio, queda de raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros e demais coberturas além dessas que entenderem necessárias, cujo valor contratado não poderá ser inferior à avaliação do imóvel ao preço de mercado. Os(a) Locatários(a), por sua vez, concordam em promover o referido seguro, autorizando desde já ao(a) Locador escolher a seguradora prestadora do serviço. É aconselhável que o Locatário faça particularmente o seguro contra assalto/roubo/furto e ainda que realize a troca do segredo das fechaduras da porta de acesso ao imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locatário (a) e fiadores responderão pecuniariamente pelos danos ocasionados ao imóvel, quando da ausência do seguro, devendo atentar, durante todo o tempo da locação, à vigência do mesmo, renovando-o quando necessário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DESPESAS: Correrão por conta do(a) Locatário(a), todas as despesas com a legalização do contrato, que deverá ter suas assinaturas reconhecidas por Notário Público desta cidade, de forma clara, completa e legível.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CADASTRO: Em caso de prorrogação da locação, obriga-se o(a) Locatário(a) fornecer os dados para a atualização do seu cadastro e do(a) Fiador(a), através do SPI - Serviço de Proteção ao Inquilinato, constituindo infração contratual a omissão ou recusa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – SUCESSÃO E INTERPELAÇÃO: O presente contrato é obrigatório e exigível para as partes bem como aos seus herdeiros ou sucessores nas formas convencionais independentes de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

 7/8

RENATO IMÓVEIS

CRECI 4321-RJ

☎ 3731-5083 | 2637-3026

🌐 renatoimoveis.adm.br

✉ contato@renatoimoveis.adm.br

📍 Rua Senador Macedo Soares, 199 Centro - Maricá - RJ



CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – CONVENÇÃO: Convencionam as partes que as citações, intimações e notificações poderão ser feitas por correspondências, com aviso de recebimento, telex ou fax-símile, na forma autorizada pelo artigo 58, IV da Lei nº 8.245 de 18/10/1991.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – PREFERÊNCIA: Caso o(a) Locador(a) queira vender o imóvel durante a vigência do contrato, a preferência na compra será dos(a) Locatários(a) e o oferecimento deverá ser por escrito. Todavia, não havendo interesse por parte dos locatários na aquisição do imóvel, o locador deverá comunicar ao novo comprador para que este respeite o aludido contrato até o final de sua vigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – O(a) Locador(a), sabedor que a Firma **RENATO IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, foi o apresentador dos(a) Locatários(a), caso este último venha a comprar o imóvel ora locado, será devida a comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor real da venda, para a referida Firma, sendo que esta agilizará toda a documentação para a transferência de titularidade, dando total assistência jurídica visando a imparcialidade entre as partes.

E, por todos lidos e estarem de acordo, firmam o presente contrato de locação em 03 (três) vias de igual teor e forma, tudo na presença das testemunhas.

Maricá/RJ, 13 de janeiro de 2021.



KARINA DE OLIVEIRA MOURA



INSTITUTO DE PSICOLOGIA CLÍNICA EDUCACIONAL E PROFISSIONAL - IPCEP

TESTEMUNHAS

CPF:

CPF:



15º OFÍCIO DE NOTAS
Wanderley Francisco de Almeida Campbell
Tabela Substituto
Mat. 94-1233