

Contrato de Locação Comercial

Os signatários deste instrumento, de um lado **Carlos Alberto Castro**, portadora do CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada a [REDACTED], nº [REDACTED], [REDACTED] – Bairro [REDACTED] – ES, CEP [REDACTED] e do outro lado **Federação Capixaba de Atletismo** portador (a) do CNPJ J/MF 07.860.120/0001-08, a Av. Vitória, bairro Nazareth 1973 Sala 201, Vitória/ES, Cep.: 29.041-230, tem justo e contrato o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber: o primeiro nomeado aqui designado "LOCADOR", sendo proprietário do imóvel, situado a Avenida Vitória, nº 1973 – Ed. Ferreira Castro, Bairro Nazareth, Vitória – ES, dá em locação ao segundo aqui designado "LOCATÁRIO", mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA: O prazo de locação e de 01(um) ano ao iniciarem **16 de Julho de 2022 e a terminar em 16 de Julho de 2023**, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel desocupado ou outra forma de renovar expressamente o novo contrato caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel após o vencimento do contrato será reajustado de acordo com o índice do IGPM vigente na ocasião sob pena que encobre na multa da CLAUSULA SEGUNDA e de sujeitar-se ao disposto Art. 1196 do Código Civil Brasileiro;

CLAUSULA SEGUNDA: O valor do aluguel é de **R\$ 600,00** (Seiscentos Reais), referente à sala de nº 201, que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia 21 (Vinte e um) de cada mês, na residência do LOCADOR ou de representante legal, o descumprimento do prazo incide em multa de 2% acrescida no valor do aluguel por mês e 0,33% ao dia por atraso, está incluso a água e a sala referida não inclui condomínio, qualquer serviço referente ao condomínio será cobrado a parte e dividido entre as 04 (quatro salas);

CLAUSULA TERCEIRA: Assim como o IPTU, todos os encargos e tributos que venham a iniciar sobre o imóvel, conservação, seguro e outras decorrentes de Lei, assim como respectivas majorações, ficam a cargo do LOCATÁRIO e, o não pagamento no vencimento determinado acarretará a rescisão do presente contrato, bem como a desocupação imediata seguida de multa contratual citada na CLAUSULA OITAVA;

CLAUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO, salva as obras que importem na segurança do imóvel obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza com aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhas, vidraçarias, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento para assim restituí-los quando findo ou rescindido o contrato sem direito a obtenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias sem consentimento, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

CLAUSULA QUINTA: Obriga-se o LOCATÁRIO no curso da locação a satisfazer a todas as exigências por Poderes Públicos a que der causa não motivada a rescisão deste contrato;

CLAUSULA SEXTA: Será permitida a transferência deste contrato para pessoa física da qual o LOCATÁRIO faça parte, em prévio consentimento por escrito ao LOCADOR, devendo no caso deste a ser dado agir, oportunamente junto aos

ocupantes, a fim de que o imóvel esteja no termo do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita ao LOCADOR;

CLAUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO desde já faculta ao LOCADOR ou representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

CLAUSULA OITAVA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalva ao LOCATÁRIO, tão somente a faculdade a haver no poder desapropriado a indenização referente a um valor de aluguel vigente neste contrato;

CLAUSULA NONA: Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivada para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir rescisão do contrato, salvo procedendo a vistoria Judicial, que apure estar à construção ameaçante a ruir;

CLAUSULA DÉCIMA: Em caso de morte, falência, insolvência ou mudança de domicílio do fiador, o LOCATÁRIO se obriga, dentro de 30 (trinta) dias, a dar substituo idôneo, a juízo do LOCADOR, sob pena de incorrer em multa estipulado em 2 (dois) alugueis vigentes no contrato, na qual incorrerá a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente a fórum da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro por mais especial que apresente;

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Tudo quanto foi devido em razão do presente contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo de devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor constituir para ressalva de seus direitos;

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo LOCATÁRIO, não ficam compreendidas na multa da CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA, mas será paga a parte;

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: O imóvel, objeto da presente locação, destina-se exclusivamente a uso para sala comercial. Não podendo sua destinação, ser mudada sem os consentimentos expresso do LOCADOR;

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: O LOCATÁRIO se compromete a entregar o imóvel, no final do contrato, caso não haja renovação do mesmo, em perfeito estado de conservação e limpeza, como IPTU e conta de luz quitada;

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel por 30 (trinta) dias, o LOCATÁRIO será obrigado a desocupar o imóvel conforme acordo firmado por escrito, o não cumprimento do contratado obriga o fiador solidário liquidar as pendências causadas pelo LOCATÁRIO citado na CLAUSULA DÉCIMA;

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Salieta-se que o presente contrato é exclusivamente para fins comerciais, devendo a portaria do prédio permanecer aberta no horário de 08hs as 18hs de Segunda a Sexta feira e aos sábados de 08hs as 12hs impreterivelmente;

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA: O imóvel onde está localizada a sala mencionada neste contrato está à venda, havendo a negociação de venda, será informado ao LOCATÁRIO e este deverá desocupar o imóvel num prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem direito a qualquer tipo de restituição por parte do LOCADOR;

CLAUSULA DÉCIMA NONA: Assim por estarem justos e contratados, assina o presente contrato em duas vias de igual teor, destinando-se uma para cada uma das partes interessadas: LOCADOR E LOCATÁRIO. Faz-se necessário o reconhecimento de firma por parte do LOCATÁRIO.

Sem mais assinam as partes:



Carlos Alberto Castro
CPF: [REDACTED]
LOCADOR



Federação Capixaba de Atletismo
CNPJ: 07.860.120/0001-08
André Schieck
CPF: [REDACTED]
LOCATARIO



Antonio Luiz Eleuterio
CPF: [REDACTED]
TESTEMUNHA

Vitória, 16 de Julho de 2022.