

CONTRATO DE LOCAÇÃO

1 – LOCADOR:

NOME: CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA – 17º/ES
CNPJ /MF: 27.286.806/0001-44
END.: RUA ALBERTO DE OLIVEIRA SANTOS, 42 – ED. AMES – CENTRO, VITÓRIA/ES CEP 29010-250
PRESIDENTE: EDUARDO REIS ARAUJO
CPF/MF.: 048.583.376-00

2 – LOCATÁRIO (A):

NOME: TELES ADVOGADOS
CNPJ: 16.537.357/0001-43

– DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: RUA ALBERTO DE OLIVEIRA SANTOS, 42 – ED. AMES, SALA 1013
BAIRRO/SETOR: CENTRO
CIDADE: VITÓRIA/ES
ESPÉCIE: IMÓVEL COMERCIAL

4 – VALOR DO ALUGUEL E DATA DE VENCIMENTO:

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 480,00 (QUATROCENTOS E OITENTA REAIS) MENSAIS
DATA DE VENCIMENTO: 30 (TRINTA) DE CADA MÊS

5 – DURAÇÃO DO CONTRATO

NUMERO DE MESES: 12 (DOZE) MESES
INÍCIO: 30 DE OUTUBRO 2016
TERMINO: 29 DE OUTUBRO 2017

6 – REAJUSTE DO ALUGUEL:

PERÍODO DE VARIAÇÃO EM MESES: 12 (DOZE) MESES
DATA BASE PARA REAJUSTE: 30 (TRINTA) DE OUTUBRO DE 2017

7 – DESTINO DA LOCAÇÃO:

A PRESENTE LOCAÇÃO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO USO: COMERCIAL

8 – FIADOR (ES):

8.1 NOME: SERGIO MENEZES DOS SANTOS
CPF/MF 919.713.657-34
DATA NASCIMENTO: 13.12.1969
CART. IDENTIDADE: 1113977 SSP/ES
NACIONALIDADE: BRASILEIRA
ESTADO CIVIL: SOLTEIRO

9 – OUTRAS GARANTIAS LOCATÍCIAS:

10 – SEGURO CONTRA INCÊNDIO:

INÍCIO :
TÉRMINO:
VALOR:



PAGAMENTO:

I - DAS PARTES

Os signatários ao final assinados, qualificados como LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo transcrito anteriormente, têm entre si, certo, justo e contratado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito, no campo (3) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

II - DO OBJETO DA LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - O(A) LOCADOR(A), na qualidade de proprietário(a) do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, o cede em locação ao(a) LOCATÁRIO(A), pelo preço e prazo certos e ajustados, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo, estando as partes e fiadores obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As partes contratantes atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel, dado em locação, descrito no campo (3) do Quadro de Resumo, uma vez que firmaram ciência no Termo/Laudo de Vistoria de Entrada anexo do presente instrumento, o qual também segue assinado pelo(s) fiador(es), o qual fora encontrado em perfeito estado de conservação, para o fim a que se destina.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o locatário seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado por uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada NÃO RESIDENCIAL (art. 55 da Lei n. 8.245/91).

PARÁGRAFO TERCEIRO – A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia do(a) Locador(a), seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, 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 do locatário sem autorização expressa.

III - DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (4) do Quadro Resumo, para o período lá consignado, e vence a cada trinta dias a contar da data de início constante no Campo (05), impreterivelmente, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a pagá-lo ao(à) LOCADOR(A) diretamente **COM DEPÓSITO NO BANCO DO BRASIL, AGÊNCIA 0021-3 E CONTA CORRENTE 103152-X EM NOME DO CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O não pagamento dos aluguéis e encargos no dia do vencimento, campo (4), tornará o LOCATÁRIO(A) e seus FIADOR(ES) obrigados a pagar o valor principal, acrescidos de correção monetária, *juros de mora* de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) sob o valor devido (art. 9º do Decreto 22.626/33). Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento do aluguel sem que tenha ocorrido o pagamento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao Departamento Jurídico da SPL - Serviço de Proteção ao Locador, para a devida cobrança. Fica determinado que além da correção monetária, juro e multa, o locatário inadimplente pagará honorário advocatício equivalente a 10% (dez por cento) do total apurado, caso a dívida for paga amigavelmente, em caso de cobrança via judicial e/ou perante a Corte de Conciliação, o percentual devido será de 20% (vinte por cento) sobre o débito integralmente apurado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido ao(à) LOCADOR(A), mediante recibo do(a) Locador(a).

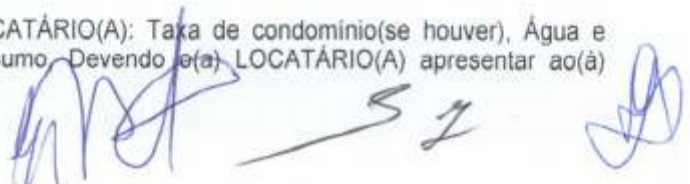
PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos casos que incidir retenção de imposto de renda, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a apresentar mensalmente ao(à) LOCADOR(A), a guia do último imposto recolhido na fonte.

PARÁGRAFO QUARTO - Nos casos de pagamentos em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos ou quaisquer outros débitos oriundos deste contrato só se operará de pleno direito, após a sua compensação e o crédito respectivo na conta do(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO QUINTO – O aluguel correrá por conta do LOCATÁRIO(A) no período de reforma que anteceda a entrega e rescisão do contrato.

PARÁGRAFO SEXTO – No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelo(s) LOCATÁRIO(S) e seus FIADOR(ES) em decorrência deste contrato poderá o(a) LOCADOR(A) registrar a ocorrência junto a SPL – Serviço de Proteção ao Locador e no SPC – Serviço de Proteção ao Crédito, o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos constantes no parágrafo primeiro e ainda, em caso de rescisão da multa contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – São encargos obrigatórios do(a) LOCATÁRIO(A): Taxa de condomínio(se houver), Água e Esgoto, Energia Elétrica, IPTU e eventuais excessos de Consumo. Devendo o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(à) LOCADOR(A) os respectivos comprovantes.



PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sempre que as despesas constantes do caput desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do(a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-lo(a) assim que para tanto for solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos às alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas, correção monetária e ainda honorários advocatícios. Em se tratando de encargos decorrentes do Poder Público ou de suas Concessionárias, a quitação se dará mediante integral cumprimento quanto ao pagamento da dívida e todos os acessórios incidentes, incluindo-se taxas e emolumentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A), dará direito ao(à) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando ao(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento da multa referida na Cláusula Vigésima Quarta, sem prejuízo das demais obrigações.

PARÁGRAFO QUARTO - Todas as multas a que a LOCATÁRIO(A) der causa, por ela serão pagas. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, as mãos do(a) LOCADOR(A) do imóvel.

IV - DO PRAZO

CLÁUSULA QUARTA - O prazo da presente locação é o estabelecido no campo (5) do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, sem que as partes tenham convenicionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se ao(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, conforme declinado no Termo/Lauda de Vistoria, anexo ao presente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao(à) LOCADOR(A) nas mesmas condições em que o recebeu, passará ao(a) LOCATÁRIO(A) a pagar o aluguel mensal com majoração dos índices de lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - É concedido ao LOCATÁRIO(A), o benefício de promover a rescisão do presente contrato, no 12º (décimo segundo) mês de sua vigência, devendo para tanto, promover o prévio comunicado por escrito, nos 30 (trinta) dias que anteceder o referido período, ao LOCADOR(A), de seu desejo pelo que será nesse específico caso será dispensado a multa prevista na Cláusula Vigésima Quarta e seus parágrafos.

V - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - O valor do aluguel será reajustado na menor periodicidade com os índices fornecidos pela variação do IGPM / FGV (Índice Geral de Preços / Fundação Getúlio Vargas), ou ainda por outro índice determinado pelo Governo Federal, em conformidade redação da lei 12.112/09, O prazo de reajuste será diminuído se, após o vencimento do contrato a lei o permitir.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sem prejuízo do disposto no caput, permanecendo o LOCATÁRIO (A) na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável que, o contrato passará AUTOMATICAMENTE a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei, caso o Locador (a) não manifeste para um novo valor, permanecerá o indexador já previsto nesta cláusula.

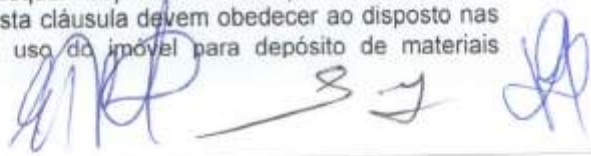
VI - DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (7) do Quadro Resumo, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o(a) LOCATÁRIO(A), arcar com as custas decorrente da referida infração.

CLÁUSULA SÉTIMA - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranqüilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA OITAVA - O(A) LOCADOR(A) dá ao(a) LOCATÁRIO(A) os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - Em caso de uso comercial, poderá o(a) LOCATÁRIO(A) adaptar o imóvel ao seu ramo de negócio, ficando desde logo estabelecido que todas as despesas bem, como quaisquer responsabilidades perante terceiros e órgãos públicos, serão do(a) LOCATÁRIO(A). As modificações previstas nesta cláusula devem obedecer ao disposto nas cláusulas vigésima e vigésima primeira. Fica expressamente proibido o uso do imóvel para depósito de materiais



inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, bem como para clubes, associações ou sociedades de caráter recreativo, esportivo, religioso e político.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis de que trata o parágrafo anterior, são exclusivamente os comerciais, notadamente as lojas e salas, dadas em locação onde a montagem dessa ficará por conta do(a) LOCATÁRIO(A), incorporando-se tais benfeitorias ao imóvel para todo os efeitos legais. Incurrerá em infração contratual, passível de indenização e mais aplicabilidade de multa contratual caso o(a) LOCATÁRIO(A), promova a retirada e/ou a danificação das instalações promovidas no objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito da LOCADOR(A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo(a) LOCADOR(A), alteração feita na firma ou contrato social do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato e pena de Ação Judicial de Despejo com o retorno da posse do imóvel ao(a) LOCADOR(A).

VII - DA GARANTIA LOCATÍCIA - FIANÇA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao locatário, assumindo solidariamente entre si e juntamente com o afiançado, o compromisso de bem fiel cumprirem o presente contrato de locação até a desocupação do imóvel, em todas as suas cláusulas e condições, mesmo durante a prorrogação da locação, por prazo indeterminado ou não, com ou sem o consentimento do(a) LOCADOR(A), até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, custas processuais e demais cominações, até final de liquidação de quaisquer ações movidas contra o(a) LOCATÁRIO(A), assinam o presente contrato os fiadores descritos no quadro de resumo (8).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese de serem os fiadores casados, seus respectivos cônjuges, igualmente assinam o presente contrato, na qualidade, também de fiadores da locação. O consentimento conjugal, portanto, obriga o cônjuge na solidariedade da garantia de seus bens constante da sociedade conjugal.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Se a fiança do cônjuge for obtida por meio de qualquer vício ou se o fiador ocultar o seu verdadeiro estado civil com o objetivo de burlar a lei, responderá pelo descumprimento de sua obrigação neste contrato previsto, com a metade de seus bens constante da sociedade conjugal.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Os fiadores, ao final assinado, desobrigam expressamente o(a) LOCADOR(A) de notificar-lo/s, judicial ou extra-judicialmente, de quaisquer procedimentos judiciais ou extra-judiciais contra o(a) LOCATÁRIO(A).

PARÁGRAFO QUARTO – Declaram, outrossim, os fiadores, que desistem da faculdade previstas nos arts. 837 à 839 do Código Civil, bem como que lhes assiste em execução, por força da solidariedade que assumiu o benefício de ordem do art. 827 da mesma lei, perdurando suas responsabilidades pelos efeitos da fiança durante o período de 120 (CENTO E VINTE) dias após a solicitação de sua exoneração por escrito ao LOCADOR (A) CONFORME lei 8.245/91

PARÁGRAFO QUINTO – Os fiadores declaram-se também solidariamente responsáveis pelo pagamento das obrigações assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(A), se este vier a celebrar acordos de reajuste espontâneos de aluguéis e acessórios, ainda que superiores ao estabelecido ou por lei, assim como os oriundos de sentença judicial ou arbitral, convenções compulsórias exigidas por lei, aí incluídas as ações revisionais.

PARÁGRAFO SEXTO – Se o(a) LOCATÁRIO(A) não for encontrado nos endereços constantes do cadastro que serviu para elaboração do presente instrumento, desde já, e por força da cláusula em epígrafe, constitui como seus procuradores, o(s) FIADOR(ES) da locação, qualificados no quadro de resumo (8), que, aceita expressamente o mandato, para o fim especial de, em conjunto ou separadamente, independente da ordem de nomeação, representar-lo em quaisquer ações judiciais relacionadas ao contrato locatício, conferindo-lhes poderes amplos e especiais para receber citações, inclusive de

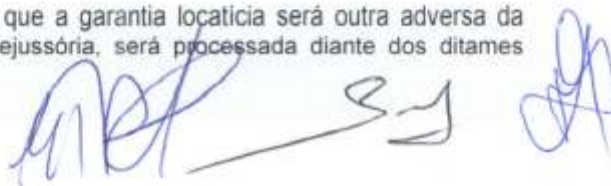
inicial, notificações e intimações, bem como para confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, firmar compromisso e devolver o imóvel, no caso de abandono, ainda que seja necessário retirar os móveis que o ocupam, autorizando que elas sejam processadas, pelos meios legais cabíveis.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Em caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se dentro do prazo de 15(quinze) dias, contado da data morte, da decretação da falência ou da insolvência, ou na data que for fixada pelo LOCADOR(ES) através de carta escrita, apresentar substituto idôneo à juízo deste.

PARÁGRAFO OITAVO – Da mesma forma, os fiadores e seus cônjuges, outorgam entre si, mandato recíproco, para o fim específico de, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receberem citações, inclusive inicial, notificações e intimações, em qualquer ação relacionada com o imóvel objeto do presente contrato.

VIII - DAS DEMAIS GARANTIAS LOCATÍCIAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Optando as partes contratantes em que a garantia locatícia será outra adversa da fiança, seja ela a caução (art.37 inciso I, da Lei 8245/91), real ou fidejussória, será processada diante dos ditames prescritos no artigo 38 e seus parágrafos do mesmo Diploma Legal.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Optando, entretanto, pelo Seguro Fiança Locatícia (art. 41 da Lei 8245/91), as disposições pertinentes serão descritas pela Circular n. 01/1992 da SUSEP, abrangendo a totalidade das obrigações do locatário. Devendo obrigatoriamente ser renovado à cada 12(doze) meses sob pena de infração contratual e rescisão do presente instrumento, com imputação das sanções pertinentes, devendo o(a) LOCATÁRIO(A), encaminhar obrigatoriamente uma cópia da apólice efetivada ao LOCADOR(A), sob pena de incorrer em infração contratual.

IX - DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Ao ingressar no imóvel o(à) LOCADOR(A) deverá entregar ao(a) LOCATÁRIO(A), um Termo/Laudo de vistoria, onde fique expressamente figurado o estado do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro de 10 (dez) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado do imóvel descrito no TERMO/LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido conforme Termo/Laudo de Vistoria lavrado e assinado pelas partes, nesta data, fazendo esse parte integrando do presente instrumento, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado(a), no curso da locação a satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do(a) LOCADOR(A). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme Termo/Laudo de Vistoria, o qual fica fazendo parte integrante do presente, não há forma pré-determinada para o conteúdo do referido instrumento, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recurso técnico de filmagem (áudio visual), foto acompanhada de seu respectivo negativo, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma geral do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, apresentado posteriormente os comprovantes das despesas ao(a) LOCATÁRIO(A) ou seus co-obrigados (FIADORES), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

PARÁGRAFO ÚNICO. Diante da recusa em efetuar a reforma do imóvel, quer seja ela geral e/ou parcial, fica o(a) LOCADOR(A), desobrigado(a) a promovê-la mediante 03(três) orçamentos prévios, utilizando-se de profissional e/ou empresa que lhe aprovar, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), arcarem com tais custos indistintamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Caso o imóvel seja entregue em desacordo com o Termo/Laudo de Vistoria de entrada e, ficando caracterizado o dano ao imóvel, estará o LOCATÁRIO(A) e seus FIADOR(ES) obrigados a reparar os danos ou indenizá-los, deixando o objeto da locação no mesmo estado do ingresso, sem prejuízo das medidas criminais cabíveis (art. 163 e s.s CP).

PARÁGRAFO ÚNICO – É assegurado ao(à) LOCADOR(A) o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, desde que atendido os preceitos do art. 23, inciso IX, da Lei n. 8.245/91.

X - DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como as referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo(a) LOCATÁRIO(A), ficando este responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em se tratando de imóvel comercial, semi-acabado ou semi-pronto, as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial, objeto do presente contrato, serão ao imóvel incorporados para todos os efeitos legais, não podendo ser pleiteado pelo(a) LOCATÁRIO(A) qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização por essas.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: Com referência a colocação de placas, cartazes ou qualquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc., na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com o(à) LOCADOR(A) o local apropriado para instalação, observando sempre o regulamento interno do Edifício (hipótese prevista para o caso de aluguel de imóvel em edifício de condomínio). Ficando estipulado desde já, que qualquer das hipóteses supra citadas deverão ser autorizada expressamente pelo LOCADOR(A).

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessário prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(a) LOCADOR(A) independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas a custa do(a) LOCATÁRIO(A), a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A).

XI - DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação : a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte do(a) LOCATÁRIO(A) de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A) LOCADOR(A) não terá qualquer responsabilidade perante ao(a) LOCATÁRIO(A), em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica estipulada para o(a) locatário(a) que infringir obrigação legal ou contratual sujeito ao pagamento, desde logo exigível a título de multa na porcentagem de 20%(vinte por cento) sobre o valor da soma total do aluguel vigente da época proporcional ao período de não cumprimento do contrato citado no campo (5) do quadro resumo (artigo 4º da lei 8.425/91 e redação de lei 12.112/09).

XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) em infração contratual à negativa de tal procedimento.

PARAGRAFO ÚNICO – Se durante a vigência desta locação o(a) LOCADOR(A) vier a optar pela venda do imóvel objeto deste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) comunicado de sua pretensão e não tendo interesse na aquisição do imóvel, se obriga

a permitir na sua presença ou de pessoa de sua confiança a visita no imóvel de possíveis interessados nos dias úteis em horário comercial, enquanto perdurar a venda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - As partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a lei nº 8.245 de 18/10/91, e demais disposições legais aplicáveis às locações. Em caso de locação comercial, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigada a dar baixa no registro de sua firma, com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o prédio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a apresentar, mensalmente, ao(a) LOCADOR(A), os comprovantes de luz, água, condomínio, IPTU/ITU, conta telefônica devidamente quitados, sob pena de infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: O(s) LOCADOR(ES) não responderá(ão) em nenhum caso por danos que venham a sofrer o(a) LOCATÁRIO(A) em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, etc, incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: O(A) LOCATÁRIO(A) não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A), além do principal, multa, correção monetária e juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) do valor total cobrado. Sendo que, esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independente de qualquer procedimento judicial, não podendo o LOCATÁRIO(A) se opor ao pagamento de tal percentual, sob pretexto algum desde que esteja inadimplente com o principal ou acessório.

PARÁGRAFO ÚNICO: As partes contratantes declaram estar bem cientes do teor do presente instrumento, aceitando todos os seus termos, direitos e obrigações, conforme prescrição das legislações mencionadas.

CLÁUSULA TRIGÉSSIMA PRIMEIRA: À devida pintura do imóvel ora locado será feita pelo(a) LOCATÁRIO(A) antes da entrega do imóvel para o(a) LOCADOR(A), com tinta de primeira linha marca SUVENIL, em toda área interna, da área de serviço e da varanda do imóvel descrito no campo (3) do campo Resumo, caso seja dispensado(a) de recompor a devida pintura, será citado no parágrafo primeiro a seguir.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: UMA SALA DE APROXIMADAMENTE 35M2, COM ANTE-SALA, COPA E BANHEIRO.

SEGUE ABAIXO OBSERVAÇÕES E EM TEMPO DO CONTRATO ANTERIOR:



OBS. " I ": O(A) LOCATÁRIO(A) PAGARÁ O PRIMEIRO CONDOMÍNIO COM VENCIMENTO EM 05 DE JUNHO DE 2014 COM BOLETO BANCÁRIO FORNECIDO PELO CONDOMÍNIO, ONDE O(A) LOCATÁRIO(A) NÃO RECEBENDO O BOLETO, DEVERÁ PROCURAR JUNTO AO CONDOMÍNIO MENSALMENTE PARA O(S) DEVIDO(S) PAGAMENTO(S).


OBS. " II ": FICA FIRMADO NESTE CONTRATO APÓS ASSINADO PELO LOCADOR(A), LOCATÁRIO E FIADOR QUE PREVALECERÁ O LAUDO DE VISTORIA ANTERIOR JÁ ASSINADO.

EM TEMPO: O(A) LOCATÁRIO(A) ENTRARÁ PAGANDO O PRIMEIRO ALUGUEL NO ATO DA ENTREGA E RECEBIMENTO DAS CHAVES ONDE ASSINARÁ O COMPROVANTE, RECEBERÁ JUNTO O RECIBO DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL.


XIII - CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – E, por estarem justos e contratados, conhecedores de todas as cláusulas inseridas no presente contrato, bem como aceitando as condições estipuladas, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta do(a) LOCATÁRIO(A), elegendo o foro da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas.

VITÓRIA/ES, 30 DE outubro DE 2016.




CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
CNPJ/MF 27.286.806/0001-44
PRESIDENTE: EDUARDO REIS ARAUJO
CPF.: 048.583.376-00
LOCADOR(A)



TELES ADVOGADOS
LOCATÁRIO(A)



SERGIO MENEZES DOS SANTOS
CPF/MF 919.713.657-34
FIADOR(A) 01



MOACIR ROGERIO DE OLIVEIRA
CRECI 1073-F
TESTEMUNHA



MARIA MADALENA ESPINDULA DE OLIVEIRA
CART. DE IDENT.493.090-SSP/ES
TESTEMUNHA

 **CARTÓRIO SARLO - Registro Civil e Tabelionato | RODRIGO SARLO ANTONIO**
Praça Costa Pereira, 30 - Centro - Vitória / ES - Tel.: (0xx27) 2124-9400 - TABELÃO E OFICINA
Avenida Nossa Senhora da Penha, 549 - Edifício Wilma - Santa Lúcia - Vitória / ES - Tel.: (0xx27) 2124-9500

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de SERGIO MENEZES DOS SANTOS, e dou fé. Em Teste da verdade. Vitória-ES, 08 de novembro de 2016. Cód.: 01371507-00 - 23.53.48

Calita Fagundes Ferreira-Escrevente
Qtd 1 Emolumentos R\$: 2,56 Taxas R\$: 0,70 Total R\$: 3,26
Selo : 024661.EUM1614.26951, consulte autenticidade em:www.tjes.jus.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de DEUSA REGINA TELES LOPES, e dou fé. Em Teste da verdade. Vitória-ES, 16 de novembro de 2016. Cód.: 01373765-10 - 23.53.48

Jasandra Correa Sampaio-Escrevente
Qtd 1 Emolumentos R\$: 4,63 Taxas R\$: 1,25 Total R\$: 5,88
Selo : 024661.EUM1614.38232, consulte autenticidade em:www.tjes.jus.br