

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR: RD – ADMINISTRACAO DE MOVEIS E IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 08.805.784/0001-37, com sede a Rua Coronel Marcos Rovaris, n. 282, Centro, Criciúma, SC, CEP 88801-100, representada neste ato por seu sócio ROGERIO DAGOSTIM, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 551.395.239-49.

LOCATÁRIO: FERNANDO VICENTE GUOLLO, brasileiro, inscrito no RG nº 4566896 e CPF nº 080.532.249-38, residente e domiciliado na Rua Virginio Maccari, nº 135, Centro, Morro da Fumaça/SC.

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO DO CONTRATO

O presente contrato tem como objeto os seguintes imóveis de propriedade do LOCADOR:

- a) Um terreno urbano situado na cidade de Morro da Fumaça, à Rua Rui Barbosa, s/n, esquina com a Rua projetada n 02 do Lote nº 09 da Quadra D do Loteamento Angelo Sartor, com área total de 201,40m², devidamente especificado e registrado sob a matrícula nº 6.300 junto ao Registro de Imóveis de Urussanga/SC;
- b) Um terreno urbano situado na cidade de Morro da Fumaça, à Rua Rui Barbosa, com área total de 486,25m², devidamente especificado e registrado sob a matrícula nº 13.947 junto ao Registro de Imóveis de Urussanga/SC;
- c) Um terreno urbano situado na cidade de Morro da Fumaça, à Rua Rui Barbosa, com área total de 486,25m², devidamente especificado e registrado sob a matrícula nº 13.948 junto ao Registro de Imóveis de Urussanga/SC;

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos três terrenos acima descritos estão edificadas construções advindas de uma antiga escola que funcionava no local.

CLÁUSULA 2ª – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente LOCAÇÃO, destina-se ao uso dos imóveis descritos na cláusula 1ª para fins comerciais, especificamente para reforma das construções existentes, para o funcionamento de uma escola.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As benfeitorias, reformas e construções a serem realizadas para o estabelecimento da escola, ficam desde já, autorizadas pelo LOCADOR, devendo as mesmas integrarem os imóveis quando da devolução dos mesmos ao LOCADOR não cabendo indenização ao LOCATÁRIO, após o período de carência.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Todas as despesas advindas das benfeitorias, reformas e construções, bem como impostos, taxas e alvarás correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 3ª – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O presente contrato de locação vigorará por prazo indeterminado, sendo que poderá ser denunciado por escrito, pelo LOCADOR após o período de carência, concedidos ao LOCATÁRIO no mínimo trinta dias para a desocupação, nos termos do art. 57 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 4ª – DO VALOR DO ALUGUEL

Fica o LOCATÁRIO isento do pagamento do aluguel até dezembro de 2023 (período de carência) em virtude das benfeitorias que realizará nos imóveis, se comprometendo a pagar o valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) todo dia 10 de cada mês, iniciando em 10/01/2024.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O pagamento será efetuado em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor do aluguel será reajustado anualmente respeitado o período de carência, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM. Em caso de falta de índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O LOCATÁRIO, não efetuando o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput desta cláusula, fica obrigado a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

CLÁUSULA 5ª – DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Todas as despesas diretamente ligadas à conservação dos imóveis, tais como IPTU, água, energia e todas as multas pecuniárias de correntes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, são de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO pelo pagamento. A inadimplência do LOCATÁRIO gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

CLÁUSULA 6ª – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O LOCADOR poderá a qualquer tempo alienar os imóveis objeto deste contrato, mesmo durante a vigência deste, respeitado o período de carência, ficando, desde já, obrigado a notificar o LOCATÁRIO para manifestar seu interesse na compra dos imóveis, respeitando seu direito de preferência, conforme disposto no art. 27 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 7ª – DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 05 (cinco) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato e der causa à rescisão contratual, salvo, nos casos de rescisão contratual notificada no prazo legal, após o período de carência.

CLÁUSULA 8ª – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da comarca de Urussanga/SC, onde se situam os imóveis, para dirimirem quaisquer dúvidas proveniente da execução e cumprimento do mesmo.

E por estarem justas e convencionadas as partes, assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

CRICIÚMA – SC, 06 de outubro de 2020.

RD – ADM DE BENS MOVEIS E IMOVEIS LTDA

LOCADOR

FERNANDO VICENTE GUOLLO

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: