

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: M. P GERMANO E CIA LTDA. CNPJ 92.364.934/0001-20, SOB A RESPONSABILIDADE DE **MARCELO PEREIRA GERMANO**, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 842.544.089-00, residente e domiciliado na Rua Araruma, 805, ap. 00301 nº 170, Bairro VILA JARDIM, Município de PORTO ALEGRE, CEP nº 91330-560.

LOCATÁRIO: **SAMUEL DA SILVA POSSAMAI**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no RG sob o nº 4296129, CPF nº 037.778.769-84, residente e domiciliado na Rua beira mar, esquina com Vilson Manoel Valerim, 318, ap. 102, Bairro centro, Município de Balneário Gaivota/SC, CEP nº 88.955-000. E **JEDSON BARBOSA LUCIO**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrita no RG 4902965, e CPF 068.018.169-71, residente e domiciliada rua 8, 151, bairro JARDIM ULTRAMAR, balneário gaivota sc.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acordado o presente Contrato de Locação de imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1 - DO IMÓVEL

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de um terreno localizado na Avenida beira mar, LOTE 11 DA QUADRA 09, Bairro JARDIM ULTRAMAR, Município de Balneário Gaivota/SC, CEP nº 88.955-000. Melhor descrito na matricula 92.556 R.I. SOMBRI/SC.

1.2 O locador é legítimo e proprietário do imóvel objeto deste contrato. O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial de um imobiliária, não podendo, o locatário, exercer outro ramo senão o aqui estipulado e é não realugar para terceiros

CLÁUSULA 2 - DO PRAZO

2.1 O prazo de locação é 03 anos e 02 meses, iniciando-se em 01 de novembro de 2024 e encerrando dia 01 de janeiro de 2028.

Parágrafo Primeiro: Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º, da lei n.º 8.245 de 18 do outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará ao LOCADOR a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 924 do código civil, na base de um doze 1/12 (um doze avos) para cada mês já transcorrido.

Parágrafo Segundo: Findo prazo acima ajustado, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada automaticamente por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais; entretanto, o imóvel somente poderá ser retomado nos casos previstos em lei, mas poderá ser devolvido pelo LOCATÁRIO a qualquer tempo, sem a incidência de qualquer multa por este motivo, desde que mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

Parágrafo Terceiro: Após o recebimento de pedido por escrito do LOCATÁRIO, o LOCADOR terá o prazo de 05 (cinco) dias para efetuar a vistoria do imóvel, correndo por conta do LOCATÁRIO o aluguel até a efetiva devolução do imóvel ao LOCADOR.

CLÁUSULA 3 - DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O valor mensal do aluguel será de R\$1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) a ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês. Pelo período de 01/11/2024 a 01/09/2025. O valor após essa data será atualizado para R\$ 2.200,00(Dois mil e duzentos reais).

3.2 O pagamento deverá ser efetuado via Pix código nº 51984069861 (CPF) do titular: MARCELO PEREIRA GERMANO ou em dinheiro em espécie sendo o recibo servindo de comprovante de pagamento do aluguel.

5.2. Eventuais reformas ou adaptações que o LOCATÁRIO pretender executar no imóvel, poderão ser realizadas mediante a apresentação deste contrato nos órgãos responsáveis, e o aceite LOCADOR é esse justo acordo.

5.3 O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, consumos e taxas, quais sejam, água, energia, telefone, gás, prêmio de seguro contra incêndio, além do IPTU bem como por eventuais danos causados ao imóvel durante o período de locação;

5.4 Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa;

5.5. Obriga-se a tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, dentro de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do presente contrato, a fim de transferir para o seu nome as contas de consumo de água e esgoto e conta de energia, sob pena de incorrer em infração contratual, respondendo, ademais, por estas contas durante a locação, ainda que lançadas em nome de terceiros, bem como, de eventuais indenizações por dano moral ou material que der causa;

5.6 O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel e utensílios, nas condições em que recebeu, limpo e conservado, e em pleno funcionamento, ao término do contrato, ainda que rescindido antecipadamente.

Parágrafo único: Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, ficando ainda, sujeito a multa contratual estipulada na **cláusula 9, parágrafo único**.

CLÁUSULA 6 - DA VISTORIA

Parágrafo Terceiro: O valor do aluguel estabelecido no “caput” desta cláusula será atualizado na renovação de contrato, se houver. O valor do reajuste será indexado conforme a inflação, através do índice INPC.

CLÁUSULA 4 - DA IMPONTUALIDADE DO PAGAMENTO:

4.1 O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula 3^a implicará em multa fixada de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mais juros de mora 1,5% (um e meio por cento) ao mês e correção apurados no período.

CLÁUSULA 5 - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1 O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, responsabilizando-se por eventuais reparos necessários para a conservação do imóvel;

5.2 O LOCADOR fica isento do pagamento das despesas de condomínio, consumos e taxas, quais sejam, água, energia, telefone, gás, prêmio de seguro contra incêndio, além do IPTU, cabendo ao LOCATÁRIO os pagamentos nas devidas épocas.

5.3 O locatário desde já facilita ao LOCADOR examinar ou vistorias o terreno, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

5.4. Em caso de pagamento do aluguel em dinheiro em espécie pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR deve emitir recibo da quantia paga, relacionado por todos os valores oriundos de juros, ou outras despesas. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

CLÁUSULA 6 - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1 O LOCATÁRIO se compromete a zelar pelo imóvel, mantendo-o em boas condições de limpeza, higiene e conservação, e podendo realizar modificações estruturais com autorização prévia e por escrito do locador, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações do uso normal;

c) por ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa do locatário e dos que estão sob sua responsabilidade;

D). Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.

9.2 Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis pela forma e nos prazos convencionados, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extra-judicial, sujeitando-se à parte infratora ao pagamento das penalidades aqui previstas, inclusive ao pagamento de todas as despesas e custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento), em caso de procedimento judicial.

Parágrafo único: A parte que infringir o presente contrato pagará à parte prejudicada o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, referente à **MULTA CONTRATUAL**, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

CLÁUSULA 10 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Fica eleito o foro da comarca do município de Sombrio para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

10.2. As partes declaram, desde já, ter lido e entendido todas as cláusulas e condições deste contrato, obrigando-se a cumpri-las integralmente, em conformidade com a legislação vigente.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

6.1. No início da locação, será realizada uma vistoria detalhada do imóvel, na presença do locador e do locatário, a fim de verificar o estado de conservação e funcionamento de todos os itens presentes no imóvel.

6.2. Qualquer irregularidade constatada na vistoria deverá ser registrada em documento específico, que será assinado por ambas as partes, servindo como referência para eventuais reparos necessários ao final da locação.

CLÁUSULA 7 - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO:

O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA 8 – DA DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL

Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO liquidará o aluguel e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, gás, condomínio, IPTU e quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel exigidas pelo LOCADOR, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados, ficando ainda, sujeito a multa contratual acordada na cláusula 9, parágrafo único.

CLÁUSULA 9 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

9.1 O presente contrato poderá ser rescindido antes do término do prazo estipulado e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por toda as cláusulas deste contrato, nas seguintes situações:

A). Por iniciativa do LOCATÁRIO, desde que seja dado aviso prévio de 30 (trinta) dias;

B). Por iniciativa do LOCADOR, desde que seja dado aviso prévio de 30 (trinta) dias ou nos casos previstos em lei;

Balneário Gaivota, 07 de outubro de 2024.

LOCADOR:

Documento assinado digitalmente



MARCELO PEREIRA GERMANO

Data: 07/10/2024 20:11:10-0300

Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

MARCELO PEREIRA GERMANO

CPF: 842.544.0889-00

LOCATÁRIO:

Documento assinado digitalmente



SAMUEL DA SILVA POSSAMAI

Data: 07/10/2024 19:38:57-0300

Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

SAMUEL DA SILVA POSSAMAI

CPF: 037.778.769-84

Documento assinado digitalmente



JEDSON BARBOSA LUCIO

Data: 07/10/2024 19:54:42-0300

Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

JEDSON BARBOSA LUCIO

CPF: 065.018.169-71

TESTEMUNHA 1:

TESTEMUNHA 2: