

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**  
**Contrato 2306**

**LOCADOR:**

SAMUEL SILVA SANTANA, CPF: 015.691.853-60, Identidade: 945702981.  
Endereço: Rua da Cruz, 352, Centro, São Luís, Maranhão.

**LOCATÁRIO:**

KALLEN ANSELMO GONCALVES, CPF: 611.966.743-10, Identidade 361204520083. Endereço: AVENIDA JERÔNIMO DE ALBUQUERQUE, CONDOMÍNIO VITE, TORRE FIGUEIRA, APARTAMENTO 703, S/N, ANGELIM, CEP: 65000-001, SÃO LUÍS, Maranhão.

**CLÁUSULA 1ª:** O objeto deste contrato de locação é o IMÓVEL COMERCIAL, do tipo não residencial, situado à Avenida Manoel Antonio Almeida, nº 01B, Quadra 14, Condomínio SLZ Center, SALA COMERCIAL 01, Maranhão Novo, São Luís, Maranhão, bem como as áreas comuns relativas ao condomínio - estacionamento para clientes, fornecimento de água encanada e outras.

§ 1º: A presente locação destina-se ao fim específico de instalação de PRODUTOS E PROCEDIMENTOS ESTÉTICOS, ficando expressamente vedada a alteração da atividade comercial sem anuência expressa do LOCADOR.

§ 2º: O LOCATÁRIO desde logo se obriga, na realização de sua atividade comercial, a não causar qualquer tipo de poluição sonora ou ambiental, respeitando as normas e legislações vigentes.

§ 3º: Fica estabelecido como horário de funcionamento comercial de segunda a sábado entre 8h e 20h, domingo e feriado entre 8h e 13h, quando a entrada principal do prédio estará disponível e os equipamentos de segurança (alarmes) estarão desligados. A necessidade de acesso ao imóvel em horário adverso ocorrerá mediante solicitação prévia ou poderá ser autorizada pelo LOCADOR em caso fortuito ou de força maior.

§ 4º: É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a obtenção de ALVARÁ de funcionamento do empreendimento, segundo sua atividade comercial, junto aos órgãos e instituições responsáveis. Em caso de impossibilidade de sua obtenção e desejando o LOCATÁRIO encerrar o contrato deverá ser cumprida a multa de rescisão prevista neste acordo.

**CLÁUSULA 2ª:** O prazo da locação é de doze (12) meses, iniciando-se no dia vinte e nove de Novembro de dois mil e vinte e dois (29/11/2022) com término no dia vinte e nove de Novembro de dois mil e vinte e três (29/11/2023).

§ 1º: Salvo em caso de comum acordo entre as partes, o descumprimento das cláusulas presentes neste contrato ou seu distrato unilateral ensejará o pagamento de MULTA PECUNIÁRIA. Devendo esta ser paga pela parte que

rescindir este acordo.

§ 2º: Fica fixado o valor da multa por RESCISÃO CONTRATUAL no valor relativo a quatro (4) aluguéis praticados neste contrato, devendo ser paga proporcionalmente ao cumprimento do prazo contratual.

§ 3º: Fica definido como cumprimento proporcional do contrato o tempo decorrido a partir da data considerada como início do contrato, ou seja, o cumprimento de metade do contrato (metade do prazo para término) reduz a multa por rescisão pela metade.

CLÁUSULA 3ª: Fica ao LOCATÁRIO a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel, sendo que o LOCATÁRIO poderá realizar as benfeitorias necessárias urgentes no imóvel, mediante imediata notificação ao LOCADOR e devida anuência prévia.

§ 1º: As benfeitorias não urgentes, que possuam caráter estético ou visem praticidade em relação ao objetivo e uso do imóvel, ou seja, de interesse exclusivo do LOCATÁRIO, deverão ser autorizadas prévia e expressamente pelo LOCADOR, não possuindo o LOCATÁRIO direito à indenização ou retenção em razão das benfeitorias realizadas.

§ 2º: O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza e conservação, quando findado ou rescindido este contrato.

§ 3º: Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

§ 4º: O LOCATÁRIO se obriga a realizar todas as intervenções no imóvel que visem deixá-lo em perfeito estado de conservação e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo ao final do contrato, com perfeito estado em todas as instalações sanitárias, elétricas, hidráulicas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, sem direito à retenção ou indenização por benfeitorias realizadas, as quais ficarão incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA 4ª: O LOCATÁRIO declara, tendo vistoriado o imóvel, que este se encontra em condições próprias para o uso ao qual se destina.

CLÁUSULA 5ª: Pela locação, o LOCATÁRIO pagará ALUGUEL mensalmente no valor de dois mil e quinhentos reais (R\$ 2.500,00), sempre até o dia vinte e cinco (25) de cada mês, preferencialmente por meio de boleto bancário disponibilizado pelo LOCADOR ou transferência bancária em favor de SAMUEL SILVA SANTANA (Chave PIX: CPF: 01569185360).

§ 1º: Caso o LOCATÁRIO faça o pagamento do valor do aluguel dentro do

prazo de vencimento, receberá desconto de 10% no valor, devendo pagar dois mil e duzentos e cinquenta reais (R\$ 2.250,00).

§ 2º: Pela locação do imóvel, o LOCADOR declara ter recebido do LOCATÁRIO, como garantia, caução no valor de dois mil e quinhentos reais (R\$ 2.500,00).

§ 3º: O valor pago como garantia, descrito no parágrafo anterior, deverá ser devolvido ao LOCATÁRIO ao final do contrato, desde que sejam cumpridas todas suas cláusulas, ou em caso de DISTRATO CONTRATUAL unilateral por parte do LOCADOR.

§ 4º: Em caso de DISTRATO CONTRATUAL unilateral por parte do LOCATÁRIO, não haverá direito ao recebimento do valor pago como caução.

§ 5º: O valor referente à caução poderá servir como quitação do débito de aluguel do último mês, salvo comum acordo entre as partes, mediante solicitação ao LOCADOR, com antecedência mínima de sessenta dias (60) dias.

§ 6º: O LOCATÁRIO, em caso de atraso do aluguel, pagará multa de mora de dez por cento (10%), mais juros de zero vírgula um por cento (0,1%) ao dia, sobre o valor do aluguel.

§ 7º: A eventual tolerância em qualquer ATRASO no pagamento do aluguel, impostos, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do presente CONTRATO, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

§ 8º: Em caso de atraso por mais de trinta (30) dias o presente contrato será considerado rescindido automaticamente por parte do LOCATÁRIO, devendo o imóvel ser desocupado em prazo razoável.

§ 9º: O LOCATÁRIO será responsável pelas despesas provenientes da utilização do imóvel sejam elas relativas ao consumo de energia elétrica, serviços de TV, telefone, INTERNET, ou quaisquer outros serviços que porventura estejam e/ou venham a serem instalados, sendo prestados e/ou em funcionamento no imóvel que, serão pagas diretamente aos órgãos e/ou empresas concessionárias fornecedoras ou prestadoras dos serviços, visto que não estão incluídos no valor locatício. Bem como taxas e impostos que incidam ou possam incidir sobre o imóvel, tais como licenças e alvarás de funcionamento e Imposto Territorial Urbano (IPTU), devendo prestar contas ao LOCADOR ao fim do prazo contratual.

§ 10º: Constitui-se direito do LOCADOR exigir, a qualquer tempo, prova do correto pagamento de uma ou mais das despesas a que se refere o parágrafo anterior, ficando o LOCATÁRIO desde já obrigado a apresentar os respectivos comprovantes de quitação em prazo máximo de dois (2) dias úteis.

§ 11º: Findado o prazo de locação, o mesmo poderá ser prorrogado e o valor referente ao aluguel, previsto neste contrato, deverá ser reajustado com acréscimo de dez por cento (10%), pela aplicação de índice econômico (inflação) como o IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro índice oficial, cumulativamente ou não.

CLÁUSULA 6ª: É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras, salvo autorização expressa do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO: A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

CLÁUSULA 7ª: O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de cinco (5) dias consecutivos após o término do contrato, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

CLÁUSULA 8ª: O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para a atividade comercial citado no presente acordo, sendo expressamente vedado sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA 9ª: O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que julgar necessário, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Deve o LOCADOR notificar com no mínimo vinte e quatro horas (24h) de antecedência ao LOCATÁRIO a realização da referida vistoria.

CLÁUSULA 10ª: Deve o LOCATÁRIO levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba despesas, bem como eventuais turbações de terceiros.

CLÁUSULA 11ª: Além do que consta neste contrato e na legislação em vigor, o LOCATÁRIO se obriga ainda a cumprir, integralmente, as normas de administração e condomínio, a que são submetidos os imóveis locados.

CLÁUSULA 12ª: As partes contratantes, LOCADOR e LOCATÁRIO, obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de São Luís, estado do Maranhão, para dirimir quaisquer controvérsias

oriundas do presente contrato, bem como a propositura de qualquer ação.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias, para um só efeito, assinando-as.

São Luís, 07 de October de 2023

---

LOCADOR: SAMUEL SILVA SANTANA  
CPF: 015.691.853-60

---

LOCATÁRIO: KALLEN ANSELMO GONCALVES  
CPF: 611.966.743-10