

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente

locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) LOCADOR (ES): VENINA NUNES DOS SANTOS CPF 495.714.277-72, viúva, residente a Av. João XXIII, 787 (fundos), bairro Boa Vista - São Mateus - ES - CEP 29.931-225

II) LOCATÁRIO (ES): AG SOL ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica como nome fantasia F & M SERVIÇOS DE ENGENHARIA, sob número de CNPJ 11.853.180/0001-70 representada pelo sócio administrador Sr.º ALFREDO LUIZ SACHT portador do CPF 001.873.477-76 e identidade 881343 SSP ES

III) FIADOR (ES) () CAUÇÃO () SEGURO DE FIANÇA LOCATÁRIA ()

IV) OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel Comercial - localizada a Av. João XXIII, n.º 787 - Bairro Boa Vista
Estrada São Mateus ES CEP 29931-225
FIM A QUE SE DESTINA: Comercial

V) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 1.000,00 (Um mil reais).

O aluguel anual é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia 05 de cada mês subsequente ao vencimento, no endereço do LOCADOR ou de seu representante.

VI) PRAZO DA LOCAÇÃO:

INÍCIO: 15 de abril de 2022

TÉRMINO: 14 de abril de 2023.

REAJUSTE ANUAL COM BASE NO (a) REALÍNDICE DO GOVERNO

VII) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o LOCATÁRIO ao pagamento de aluguéis e demais encargos: ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, bem como, ao pagamento por sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ou ao LOCADOR, de acordo com a convenção do condomínio.

VIII) OBRIGAÇÕES GERAIS: O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

- manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas, janelas, chaves, puxadores, vitais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;
- não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR.
- não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR reprimir a infração, assentimento à mesma;
- encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- no caso de qualquer obra, ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por reforma

o prazo da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

ao **LOCADOR** ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para o fim solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

- g) na entrega do prédio, verificando-se infração peso **LOCATÁRIO** de quaisquer das cláusulas que se

compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo

LOCATÁRIO, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

- h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o **LOCADOR** mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo **LOCATÁRIO**.

IX) DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará por conta do **LOCATÁRIO** durante a vigência da locação.

X) RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do **LOCATÁRIO**. É considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o **LOCADOR**, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

XI) RENOVAÇÃO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião.

XII) INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo **LOCADOR**, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "e", da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o **LOCATÁRIO** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

XIII) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado ao **LOCADOR** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

XIV) GARANTIAS: Em garantia do cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assinam o presente contrato na qualidade de **FIADORES**, anteriormente qualificados e principais pagadores do **LOCATÁRIO**, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 827, do Novo Código Civil, sendo que tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula décima, e, é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

- a) os **FIADORES** declarar, expressamente, reconhecerem que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a facilidade contida no artigo 835 do Novo Código Civil;
- b) no caso de morte, falência ou insolvência dos **FIADORES**, obriga-se o **LOCATÁRIO**, a dar substituto idôneo, a juízo do **LOCADOR** dentro de 30 (trinta) dias sob pena de incurrir em grave infração contratual com o consequente despejo.

XV) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) **LOCATÁRIO(S)** deverá(ão) fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 15 de cada mês em equivalência, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora o(s) sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia 15 do mês seguinte ao vencido, o(s) **LOCADOR(ES)** poderá(ão) enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, responsabilizando o(s) **LOCATÁRIO(S)** também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) **LOCATÁRIOS(S)** também as custas decorrentes.

Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previsto no presente contrato, ficará (ão) o(s) LOCATÁRIOS (S) obrigados (s), ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos devedores previstos nas cláusulas anteriores.

XVI) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a **20% (vinte por cento) da soma do valor restante do contrato**, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

a) fica estipulado entre as partes contratantes que a cláusula penal será toda vez que o valor da

ocorrer alteração do valor de aluguel, ficando igual proporcionalmente reajustado se sempre respeitada

esse que se dá automático. bem como o seu pagamento não implica, no caso de obediência ao pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel rescisão. a do locado

b) As contas de Água e Energia são de responsabilidade do locatário. 02 (duas) vias de igual teor. na E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em

presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

c) Fica estabelecido que o locatário se responsabiliza por quaisquer danos que ocorrerem ao imóvel, sendo a pintura de branco

d) O locatário não poderá alugar o imóvel. e) O locatário só poderá fazer qualquer mudança no imóvel com autorização do locador. durante a sua permanência no imóvel. E da limpeza da casa

É A conta de água e a conta de luz será de responsabilidade do locatário. Alguns artigos da Nova Lei do Inquilinato nº 8.245/91 — 0/91 DOU de 21/11

Artigo 17 - É livre a contratação do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e sua vinculação à variação cambial ou ao índice

Artigo 37 - No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: Para o imóvel único (nas locações residenciais) serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica

Artigo 42 - Não estando a locação garantida por fiança ou por outras modalidades, o locador poderá exigir o pagamento do aluguel e qualquer das seguintes modalidades de garantia: 1º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 2º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 3º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 4º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 5º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 6º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 7º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 8º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 9º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 10º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 11º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 12º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 13º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 14º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 15º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 16º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 17º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 18º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 19º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 20º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 21º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 22º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 23º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 24º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 25º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 26º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 27º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 28º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 29º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 30º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 31º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 32º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 33º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 34º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 35º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 36º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 37º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 38º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 39º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 40º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 41º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 42º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 43º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 44º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 45º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 46º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 47º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 48º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 49º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 50º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 51º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 52º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 53º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 54º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 55º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 56º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 57º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 58º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 59º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 60º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 61º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 62º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 63º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 64º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 65º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 66º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 67º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 68º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 69º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 70º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 71º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 72º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 73º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 74º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 75º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 76º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 77º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 78º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 79º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 80º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 81º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 82º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 83º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 84º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 85º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 86º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 87º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 88º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 89º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 90º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 91º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 92º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 93º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 94º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 95º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 96º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 97º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 98º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 99º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento. 100º - O locatário deverá pagar o aluguel e encargos até o dia útil do mês seguinte ao do vencimento.


São Mateus(ES), 15 de abril de 2022.

LOCADOR:

VERONICA NUNES DOS SANTOS

ALFREDO LUIZ
SACHTCPU- 001
.813.477-76

FIADOR: _____

p.j Reconheço POR SEMELHANÇA se 
direitos, a lma de VENINA NUNE8 D:
da verdade São Mateus-ES.

202

úmunh
a

Jkenriifer Mantovani da Silva - Esc
Digital: 024521.EXE2103.03845. E
1,07 Told: RS 4,57. Consulte aule

VU
rgos:
RS