

RECIBO

R\$ 3.000,00

Recebi de Édio Vieira Lopes valor de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais) referente pagamento do aluguel do imóvel localizado na Av. Santos Dumont, 1052 – Aparecida referente ao período de 01/03/16 à 31/03/16

Pelo qual dou plena e irrevogável Quitação.

Boa Vista, 01 de Abril 2.016.



Domenico Antonini Coscarell

CONTRATO DE LOCAÇÃO

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):** Doménico Antonini Coscarelli, brasileiro, casado, residente e domiciliado à Rua Claudenor Freire 1292- Paraviana, portador da Carteira de Identidade nº 2290597 SSP-MG. Func:
CPF: 456.861.066-49

II) **LOCATÁRIO:** Édio Vieira Lopes, brasileiro, casado, portador da RG: 208755 SSP/RR CPF: 775.489.818-72, residente e domiciliado na Rua do Buritizeiro, 133 - Caçari - Boa Vista-RR.

III) **FIADOR:**

IV) **OBJETO DA LOCAÇÃO:** Um imóvel comercial medindo 400m2 localizado na Av. Santos Dumont, 1052 - Aparecida com as seguintes benfeitorias: Imóvel Comercial composto de 3 quartos, banheiro, duas salas, cozinha, hall, área de serviço e garagem e também uma Edícula composta de um quarto, banheiro e uma lavanderia.

FIM QUE SE DESTINA: Uso Comercial.

V) **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais).
O aluguel mensal é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia 01 de cada mês subsequente ao vencido, no endereço do LOCADOR ou de seu representante.
O locatário pagará 2 (dois) meses de aluguel antecipados, sendo os mesmos descontados nos dois últimos meses de locação.

VI) **PRAZO DE LOCAÇÃO:** 03 (Três Anos).

INÍCIO: 01/10/2015

TÉRMINO: 01/10/2018

Reajuste A CADA ano DE ACORDO COM ÍNDICE DO GOVERNO (INPC - IGPM) NA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

VI) **Tributos e demais encargos:** Obriga-se o LOCATÁRIO além do pagamento do aluguel a satisfazer: 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 condomínio, ora 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 obriga-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 este fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo.
- Não fazer instalações, adaptações, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização 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.
- Encaminha 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.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

E) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização.

F) Facultar ao LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem.

G) Na entrega do prédio, verificando-se infração pelo LOCATÁRIO de qualquer das cláusulas que se compõem este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto, ficará o mesmo LOCATÁRIO, pagando o aluguel, até a entrega da chave.

H) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega da chave, 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 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) RENOVACÃO: 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.

I - Findo o prazo especificado na cláusula retro mencionada e não havendo manifestação formal em contrário, fica o presente contrato renovado em sua totalidade por o período **de 03 (Três anos)**.

II - Será observado, entretanto, o reajuste contratual com base nos índices estabelecidos pelo governo (IBGE, INPC ou IGPM).

III - Fica definido que a renovação tácita ou formal do contrato, mantém todas as condições estabelecidas no principal, inclusive a incidência multa, juros e penalidades. Além é claro, do pagamento dos aluguéis devidos.

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 sempre 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 promulgada durante a locação.

XIV) GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato e especialmente do pagamento dos aluguéis, assina o presente instrumento, 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 renunciado, expressamente, ao disposto no artigo 1.491 do Código Civil, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo à hipótese prevista no parágrafo único da cláusula décima, e, é extensiva a qualquer modificação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre partes.

a) Os FIADORES declaram. Expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a faculdade contida no artigo 1.500 do 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 dias sob Pena de incorrer em grave infração contratual com consequente despejo.

XV) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) LOCATÁRIO(s) deverá(ão) fazer o pagamento do aluguel mensal pontualmente até o dia 01 de cada mês vencido, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia 1º do mês 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, respondendo o(s) LOCATÁRIO(s) também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extra judicial; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(s) também as custas decorrentes.

a) Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará(ão) o(s) LOCATÁRIOS(s) obrigado(s) ao pagamento do principal, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

PARÁGRAFO ÚNICO. O PRESENTE CONTRATO CONSTITUI-SE EM DOCUMENTO DE DIVIDA NA FORMA DA LEI FEDERAL 9.492/97, EM CASO DE INADIMPLENCIA GERA-SE TÍTULO EXECUTÁVEL PARA FINS DE PROTESTO.

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 multa contratual cinco alugueis. 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 a parte contratante que o valor da cláusula penal será reajustada de toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento do aluguel e danos ocasionados no imóvel locado.
- b) As partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que seja os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.
E por estarem justos e contratados, assina o presente instrumento em 02 vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

C) O LOCATÁRIO deverá entregar os recibos de água e luz, devidamente quitados mensalmente ao locador.

Fica desde já o locador ou representante legal autorizado a transferir para o nome do locatário a conta de luz junto a **Eletrobrás Distribuição Roraima** e da água junto a **CAER (Companhia de água e esgoto de Roraima)**, que permanecerá até o fim do contrato salvo a rescisão antecipada.

D) O não pagamento do aluguel até o dia 1º de cada mês, será cobrado multa de 10% em cima do valor do aluguel;

E) O LOCADOR entregará o imóvel em perfeito estado, parte elétrica, hidráulica, e o locatário deverá entregar no término do contrato o imóvel reformado com as mesmas especificações que foram entregues. O LOCATÁRIO deverá efetuar o depósito do pagamento do aluguel do imóvel no Banco do Brasil Agência 2617-4 conta Corrente nº **5866-1** valor de R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais) no nome de DOMENICO ANTONINI COSCARELLI. O Comprovante do depósito é o recibo do aluguel, também será expedido o respectivo recibo detalhado do aluguel.

LOCAL/DATA

BOA VISTA/RR 01 de Outubro de 2015.

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHA

LOCADOR

TABELIONATO
DEUSDETE COELHO

Domenico Antonini Coscarelli
CPF: 456.861.066-49

(FIADOR)

LOCATÁRIO

TABELIONATO
DEUSDETE COELHO

Édio Vieira Lopes
CPF 775.489.818-72,

TABELIONATO DEUSDETE COELHO - 1.º OFÍCIO
BOA VISTA - RORAIMA (95) 3224-3327

RECONHECIDO SEMELHANTE a(s) assinatura(s)
CHERILBY17-DOMENICO ANTONINI COSCARELLI
ENR123117-ÉDIO VIEIRA LOPES

Eu, testemunha, de verdade
BOA VISTA, 19 de Outubro de 2015.
003 CARTA DE CASSIA HELENA COELHO
TABELIA SUGESTIVA R\$ Custas: 3,10