

## RECIBO

Recebi do Sr. Helder Ignacio Salomão, brasileiro, casado, professor, portador da CI nº 632.132-SSP/ES inscrito no CPF sob o nº 768.087.427-15, com endereço a rua da Matriz, 61, São Geraldo, Cariacica-ES a importância de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), referente ao aluguel do imóvel mobiliado, conforme contrato, sito a rua Dois Irmãos, 63, Campo Grande, Cariacica - ES, referente ao mês de Julho/2017. DEPOSITO/CEF-AG. 0590-CÓD. OP. 001 -C/C 21198-0.

Por ser verdade, firmo o presente.

Cariacica(ES), 03 de Julho de 2017

**RECEBEMOS**

Em 03/07/2017

Leomar Marcarini Oliveira

CPF Nº 653.223.127-49

Locador

Rua Jovino Kroebel, 27, Vera Cruz, Cariacica - E. Santo-CEP. 29.146-760

1

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Instrumento particular de **CONTRATO** de locação do **IMÓVEL (CASA RESIDENCIAL COM USO COMERCIAL C/ GARAGEM E QUINTAL E JARDIM)**, sito à Rua Dois Irmãos, n.º 63, CEP. 29.146-020 com esquina com a Rua Manoel Cardoso, n.º 291, CEP. 29.146-150, Bairro Campo Grande - Cariacica/ES -, tendo este imóvel duas entradas individuais, em duas ruas diferentes citadas, entre si fazem as partes nomeadas e qualificadas na cláusula décima segunda do presente contrato pelas formas, prazos e condições seguintes:

### **PRIMEIRA**

- O imóvel objeto do presente, de propriedade do locador, é dado em locação ao locatário, pelo prazo previsto na cláusula décima segunda, em perfeito estado de funcionamento, segurança, conservação, higiene e limpeza, o que o locatário pelo presente expressamente ratifica, acha conforme e aceita, conforme vistoria efetuada pelo locatário ou seu representante, em anexo.

### **SEGUNDA**

- O imóvel objeto do presente, será utilizado exclusivamente para a finalidade prevista na cláusula décima segunda, sendo expressamente vedado seu uso para fins diversos do contratado, sob pena de rescisão e aplicação de multa contratual.

### **TERCEIRA**

- O locatário não poderá sublocar, transferir, nem modificar, no todo ou em parte o imóvel objeto do presente, fato que importará em sua imediata rescisão e aplicação de multa contratual, ficando ainda sobre sua inteira e total responsabilidade, o pagamento dos aluguéis, perdas e danos e demais ônus decorrentes da sublocação, transferência, empréstimo ou modificação, enquanto não realiza sua desocupação, inclusive nas condições previstas na cláusula primeira. Qualquer benfeitoria fixa realizada no imóvel pelo locatário, passarão a integrá-lo e pertencer ao locador independente de indenização das mesmas. Quanto às móveis realizadas pelo locatário, o mesmo poderá retirá-las ao término da locação, desde que não provoque danificação nas partes fixas do imóvel.

### **QUARTA**

- O valor do aluguel ajustado na cláusula décima segunda, bem como as demais taxas e impostos de responsabilidade do locatário, deverão ser pagos no prazo, local e a quem neste indicado. Ao atraso de aluguéis correrão juros de 10% mais correções de 1% dia, conforme previstos Lei do Inquilinato, facultando ainda ao locador, optar pelas perdas e danos que tal atraso resultar, rescisão do presente, bem como aplicação da multa contratual.

### **QUINTA**

- O locatário compromete manter o imóvel em perfeitas condições de funcionamento, segurança, conservação, higiene e limpeza, bem como nessas condições, devolvê-lo ao término da locação, facultando ainda ao locador, administrador, por si ou representantes vistoriá-lo sempre que julgar necessário, bem como a contratação do seguro do imóvel e utensílios em geral.

### **SEXTA**

- Serão de exclusiva responsabilidade do locatário, os encargos e ônus, decorrentes do mau uso do imóvel, bem como pelas perdas e danos causados ao imóvel e a terceiros, por ação ou omissão, dolo, negligência, imprudência sua imperícia, ou de prepostos seus.

### **SÉTIMA**

- Não importará em precedente, renovação ou alteração do presente, qualquer erro, recebimento

(2)

em atraso, sem reajuste, com desconto ou isenção, de acréscimo legais, neste fixados, que quando admitidos o serão de mera tolerância. A prova de pagamento de aluguéis se fará pelo locatário, sempre que exigida.

**OITAVA**

- O locatário se obriga a uso pacífico do imóvel, por si e pelos seus, relativamente aos princípios de vizinhanças, quanto ao silêncio e demais determinações legais.

**NONA**

- Os fiadores do presente contrato,

**Srª SIRLANI SA CARARETTO**, brasileira, casada, pedagoga, portadora da CI 596.682/ES e CPF 867.467.567-15 com endereço na Rua São João, 15, Alto de Boa Vista, Cariacica/ES e o **Srº RENATO LAURES**, brasileiro, casado, professor, portador da CI nº 588.121/PTES e CPF nº 820.483.397-00, com endereço na Rua Antonio Correia de Jesus, 08, Alto Dona Augusta, Cariacica/ES, **OBRIGAM-SE**, por tempo determinado pelas obrigações assumidas pelo locatário, enquanto perdurar a locação inclusive renovações e prorrogações e ainda após a desocupação do imóvel quando houverem obrigações a serem cumpridas. Tais com: aluguel pendente, Luz, Água, e IPTU. No caso de morte ou troca de endereço de qualquer um dos fiadores, o LOCATÁRIO será obrigado, dentro do prazo de 10 dias a dar substituto, à administração sob pena de ocorrer a rescisão do presente, bem como aplicação da multa contratual. Fica também o FIADOR obrigado de comunicar mudança de endereço caso ocorra. Exercem pelo presente a renúncia prevista no art. 828 I, relativamente aos benefícios previstos no art. 827 do Código Civil Brasileiro.

**DÉCIMA**

- Fica estipulada uma multa contratual, equivalente ao valor de um e meio aluguel, rescisão, pelo inadimplemento de qualquer das disposições do presente a ao atraso dos aluguéis, multa 10% (dez por cento), mais juros de 1% (um por cento) e correções. Ao atraso do aluguel por mais de 30 dias, após o seu vencimento serão encaminhados os nomes dos inquilinos e fiadores e suas respectivas esposas ao SPC. No caso de atraso nos pgto's de aluguéis, luz, água, IPTU, da responsabilidade do locatário será cobrado juro e multa dentro do permitido pela Legislação em vigor.

**DÉCIMA PRIMEIRA**

- São obrigações do locador, para com o locatário:  
Entregar o imóvel locado, ao locatário, em estado de servir ao uso a que se destinar; garantir-lhe durante o tempo do contrato, o uso pacífico do imóvel alugado; manter durante o contrato de locação, a forma e o destino do imóvel alugado; pagar os impostos que previstos em lei sejam de sua responsabilidade; dar recibo ao locatário das importâncias por estes pagas, com discriminação do aluguel e de cada um dos encargos convencionais; a pagar as taxas e quaisquer despesas de intermediação do administrador, bem como as despesas extraordinárias e dar preferência de compra ao locatário, o qual já está ciente da venda do imóvel.

**DÉCIMA SEGUNDA: ELEMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

- a) **LOCADOR: SR. LEOMAR MARCARINI OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do CPF 653.223.127-49 e CI 444.303-SSP/ES, Rua Jovino Kroebel, 27, Vera Cruz, Cariacica/ES.
- b) **LOCATÁRIO: SR. HELDER IGNACIO SALOMÃO**, brasileiro, casado, professor, portador da CI nº 632.132-SSP/ES e inscrito no CPF sob o nº 768.087.427-15, e sua esposa, ambos com endereço na Rua Da Matriz, 61, São Geraldo, Cariacica/ES.

3

c) **IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:** imóvel (casa residencial c/ uso comercial c/ garagem e quintal e jardim) contendo os seguintes compartimentos:

(03 (três) quartos, sala, copa, cozinha com armários completos do lado inferiores da pia, 02 banheiros com armários, espelhos, box blindex e chuveiro elétrico, dispensa, area de serviço, varanda, garagem coberta com toldo e 01 controle e 01 chave do portão eletrônico e dois Interfones e dois refletores com lampadas fluorescentes no jardim); Ficaram como locados também, moveis escritórios, utensílios domésticos e eletro domésticos, tais como:

03 aparelhos de ar condicionado 7.500 BTUS brancos Springer, Consul e um Eletrolux c/ controle remoto, 03 ventiladores de teto dois brancos e um rosa, 01 ventilador de parede tipo tufão Delta Venti branco 60 cm, 01 micro ondas Panasonic ST252W, 01 refrigerador eletrolux frost free RFE39, 01 purificador c/ motor latina, 02 televisores led sendo 2 de 40" com controles e antenas, circuito completo de monitoramento e gravação de 24 hs com 04 câmeras e DVR infra vermelho intelbras, 03 mesas de escritórios sendo, uma de blindex fumê e com 02 de madeiras bege/marron, 02 colunas de granito preto c/ branco, 01 cadeira cromada com preto e rodinhas, 02 cadeiras interlocutoras pretas com estampas pretas, 01 buff com vidro blindex de centro, 01 criado manta, 01 armário preto com prata com duas portas e duas chaves, 05 painéis de madeiras bege c/ marron fixados na parede batira, 01 gaveteiro com quatro gavetas e 02 chaves e vidro blindex preto, 04 cortinas blecautes com forros em seda amassadas e varais com suportes, 02 painéis de blindex fixados na parede sendo um preto e outro verde na sala, 01 espelho parede vermelha da copa, 01 mesa vermelha de madeira de canto com vidro blindex vermelha na sala, 01 conjunto de sofá de 02 e 03 lugares, todos novos, e duas rampas de acessibilidades vermelhas, sito à Rua Dois Irmãos, n.º 63 com esquina com a Rua Manoel Cardoso, 291, Bairro Campo Grande - Cariacica/ES, mantendo vistoriados.

d) **VALOR DO ALUGUEL MENSAL:** R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais), mensais, ficando sob a responsabilidade do locatário os pagamentos das taxas de luz e água e do Imposto Predial, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos nas devidas datas a partir da vigência deste,

e) **DATA E VENCIMENTO DO ALUGUEL:** do dia 01 à 05 de cada mês, que deverá ser recebido perante a comprovação do pagamento das taxas de sua competência citadas na Cláusula Décima Segunda Letra "d".

f) **LOCAL A QUEM PAGAR:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - AGÊNCIA 0590, OPERAÇÃO 001 - C/C 21198-0 à **LEOMAR MARCARINI OLIVEIRA - CPF 653.223.127-49.**

g) Em caso de renovação deste contrato, haverá ou não, a ser decidido em comum acordo em as partes, que é a renovação.

h) **FINALIDADE E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:** para o uso **COMERCIAL** e exclusivo do locatário.

i) **PRAZO DE LOCAÇÃO:** com início em **02/03/2017** e término em **30/01/2019**. Com reajuste anual de acordo com a aplicação do índice de variação do IGP-M (FGV) índice do governo.

**DÉCIMA TERCEIRA**

- Os casos omissos no presente serão resolvidos e observados, nos termos da Lei 8.245 de 18/10/91 publicado no diário oficial da União no dia 21/10/91 entrando em vigor no dia 21/12/91, no que lhe for aplicável demais casos a legislação atinente ao fato, elegendo desde já o Foro de Cariacica, Comarca da Capital - E.S., para dirimir quaisquer dúvidas referentes a este contrato.

Cariacica/ES, 02 Março de 2017.

  
**LEOMAR MARCARINI OLIVEIRA**  
LOCADOR

  
**HELDER IGNACIO SALOMÃO**  
LOCATÁRIO - CPF Nº 768.087.427-15

(4)

ESPOSA HELDER.....  
CPF:.....



**RENATO LAURES**  
FIADOR/CPF Nº 820.483.397-00

ESPOSA.....  
CPF:.....



**SIRLANI SA CARARETTO**  
FIADORA/CPF Nº 867.467.567-15

ESPOSO.....  
CPF:.....

TESTEMUNHAS:

1) 

2) 

OBS: 04 CHAVES DA FRENTE + 02 PORTA SALA. 04 CHAVES DA RUA DE TRAZ, 01 CADEADO DA AREA DE SERVICO, 07 CHAVES INTERNAS E 19 LAMPADAS FLUORESCENTES, 01 CONTROLE + CHAVE (MOTOR) DO PORTÃO DA GARAGEM.