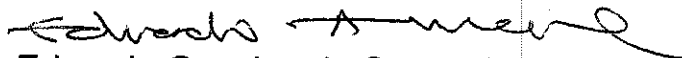


**No. 010/16**RECIBO

Eu, Eduardo Cassius de Souza Amaral, CPF: 867.405.127- 87 e RG: 599.246 SSP ES, declaro que recebi do Sr. Evair Vieira de Melo CPF 022.612.657-94 a quantia de R\$ 2.219,22 (dois mil, duzentos e dezenove reais e vinte e dois centavos), referente ao aluguel da sala 1401, entre o período de 26 de setembro a 26 de outubro, do Ed. Master Tower, sito à Rua José Alexandre Buaiz, 190, Enseada do Suá, Vitória – ES

Vitória, 26 de outubro de 2016



Eduardo Cassius de Souza Amaral

CPF 867.405.127-87

Locador

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente contrato particular por um lado Eduardo Cassius de Souza Amaral, brasileiro, empresário, casado inscrito no CPF: 867.405.127- 87 e RG: 599.246 SSP ES, residente e domiciliado a av. Dante Micheline, 2255/502 - Mata da Praia - Vitória ES. Doravante denominado Locador; e de outro Lado Evair Vieira de Melo, brasileiro, casado, administrador, deputado federal, inscrito no CPF 022.612.657-94, RG 989.776 SPTC ES, residente e domiciliado à Rua João XXIII, 160, apto 101, Vila Betania, Venda Nova do Imigrante-ES, doravante denominada Locatária e tendo como fiador Michel Tesch Simon, brasileiro, engenheiro agrônomo, solteiro, inscrito no CPF: 085.115.747-51 e RG: 1.635.613 SSP ES, residente e domiciliado a Sítio Ernesto, s/n, São Miguel (zona rural), Domingos Martins – ES, após haverem tido conhecimento prévio do texto do presente instrumento, tem justo e acertado o presente contrato de locação de imóvel comercial mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

### **Do objeto do contrato**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O objetivo do presente contrato é a locação do imóvel comercial, ora descrito: Sala 1401e 1402, do Ed. Master Tower, sito à Rua José Alexandre Buaiz, 190, Enseada do Suá, Vitória - ES. Constituído de uma sala e duas vagas de garagem.

**Parágrafo primeiro:** O locatário usará o imóvel locado exclusivamente para uso comercial sendo proibido alterar a destinação da coisa locada em todo ou em parte sem previa e escrita autorização do locador sob pena de rescisão imediata e aplicação das sanções cabíveis.

**Parágrafo segundo:** O locatário fica expressamente proibido de manter o imóvel fechado ou abandonado por mais de noventa dias, salvo mediante prévia autorização escrita do locador. Do contrario o locador fica desde já autorizado a ocupar o imóvel independente de ação de despejo e ou autorização judicial.

**Parágrafo terceiro:** O locatário fica proibido de arrendar, sublocar, ceder ou emprestar, a qualquer titulo ao todo ou em parte, o imóvel locado, mesmo que estes atos sejam em favor de parentes seus ou firmas associadas oriundas de alterações contratuais, bem como a sociedades formadas pelo locatário e terceiros a não ser mediante consentimento prévio do locador sob pena de rescisão contratual imediata e pagamento de multa moratória.



**Parágrafo quarto** – Em de morte do locatário a subrogação será comunicada por escrito ao locador e aos fiadores sendo este permitido exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de trinta dias, contados do recebimento da comunicação oferecida pelo subrogado, ficando entretanto responsáveis pelos efeitos da fiança por 120 dias após a notificação ao locador.

**Parágrafo quinto** – Como diligência mínima, o locatário declara ter verificado, de todas as formas o imóvel objeto da presente locação encontra-se em perfeitas condições de uso e devidamente adequado para os fins a que se destina, não somente no aspecto estrutural, mas também de regularização junto a órgãos públicos.

### **Do prazo**

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O prazo de locação é de 24 (vinte e quatro) meses a começar em 26/02/2015 e a terminar em 26/02/2017.

**Parágrafo primeiro** – Desde já os contratantes, por mútuo acordo, convencionam que é facultado ao locatário e ao locador, após decorridos 12 (doze) meses de locação, reincidir o presente contrato independentemente de justificativa e sem incidência de multa revisória, desde que haja notificação prévia com prazo máximo de 30 (trinta) dias em relação à desocupação pretendida, inexistindo contrato posterior sobre o mesmo objeto, e observadas às demais cláusulas contratuais.

**Parágrafo segundo** – Caso o locatário tenha interesse em permanecer no imóvel findo o prazo acima ajustado, deverá comunicar, por escrito, sua intenção com antecedência de 30(trinta) dias do término do contrato.

Parágrafo segundo – Ao término do contrato, não havendo renovação ou rescindida a locação, se o locatário não restituir o imóvel, pagará, enquanto estiver na posse do mesmo, os alugueis e demais encargos decorrentes da ocupação do bem, continuando sujeito às penalidades definidas no contrato até a efetiva devolução do imóvel.

### **Da entrada e da devolução do bem**

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O locatário declara ter vistoriado o imóvel e que o recebe devidamente pintado, com materiais de primeira qualidade, bem acabado, sem pregos nas paredes, sem defeito e em perfeito estado de conservação, asseio, limpeza, higiene, segurança e habitabilidade, completo e em ordem de pontos de luz, lâmpadas, demais peças, aparelhos e instalações elétricas, hidrosanitárias, trincos, fechaduras, portas e janelas com todos os

1

vidros, torneiras, pias, boxes, pisos e demais acessórios livre de infestações de insetos (cupins e outros), obrigando-se a tudo assim manter e conservar como recebido e a sua própria custa, com o mesmo cuidado como se fosse seu e bem assim restituí-lo nessas condições ao locador, sendo que os detalhes serão apurados por meio de **termo de vistoria prévia**, onde constaram as características e as qualidades do bem fazendo parte integrante do presente instrumento contratual.

**Parágrafo Primeiro**- Terminado o prazo de locação, o (a) locatário (a) compromete-se a restituir o imóvel ao locador, livre e desocupado, independentemente de qualquer notificação e ou interpelação judicial ou extrajudicial, ocasião em que se verificarão, através de termo de vistoria final, quais as condições do imóvel ao final do contrato, devendo o locatário, sendo em caso, realizar consertos necessários para a restituição do bem ao mesmo estado em que se encontrava no momento da entrega e, no caso de descumprimento dessa obrigação, ficará sujeito a indenizar os danos, acrescidos de reajuste do valor monetário, as suas custas, no curso da locação, de todos os consertos, reparos, e serviços necessários em todos os pertences, acessórios, fechaduras, aparelhos, peças e instalações completas de água, luz e esgoto.

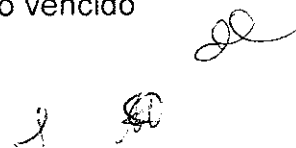
**Parágrafo segundo** – A data para realização da vistoria final deverá ser agendada pelo locatário com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, junto ao locador acabando ainda ao locatário, se necessário, realizar os reparos para a restituição do bem ao mesmo estado em que se encontrava no momento da locação. Fica o locatário ciente de que o período em que o imóvel estiver em manutenção será de sua responsabilidade o pagamento do aluguel e encargos de locação, pro-rata dia, tendo em vista, que o imóvel estará indisponível a ocupação por outro locatário.

**Parágrafo terceiro** – No momento da devolução do imóvel, o locatário deverá entregar ao locatário, nada consta de água, luz, condomínio, IPTU, bem como as demais referentes ao período de locação independentemente de qualquer aviso ou notificação.

**Parágrafo quarto** – O imóvel será efetivamente devolvido quando o locador emitir recibo de entrada das chaves, sendo que esse recibo não quita débitos e outras obrigações.

#### **Do preço do aluguel dos acessórios e dos encargos**

**CLÁUSULA QUARTA** – O aluguel mensal será de R\$ 2.000 (dois mil reais), a ser pago, impreterivelmente, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido



por meio de depósito bancário na conta corrente 1057-2 agência 0823, Caixa Econômica Federal, em nome do locador.

**Parágrafo primeiro** – O reajuste do preço das mensalidades do aluguel será anual, utilizando como índice de reajuste a variação final positiva do IGPM/FGV no período ou o índice que vier substituí-lo ou, ainda, o índice que vier a ser fixado pelo poder público como obrigatório para as locações para a situação vertente. Passará, no entanto, a ser bimestral, caso a legislação venha autorizar menor prazo para os reajustes.

**Parágrafo segundo** – É vedado de pleno direito, considerado nulo ou inexistente, o pagamento de aluguéis e encargos efetuados pelo locatário, através de qualquer outro meio não disposto nesse contrato, salvo no caso que houver autorização do locador (a).

**Parágrafo terceiro** – Se o locatário (a) efetuar qualquer pagamento de forma irregular seja do total ou de apenas parte, o respectivo valor será creditado na conta "valores em trânsito" e nela permanecerá até que haja aceitação por parte da administração. Enquanto não houver a aceitação contábil do lançamento, o débito do locatário continuará em aberto e sujeito as penalidades previstas nesse contrato.

**Parágrafo quarto** - As obrigações do locador (a) pagas pelo locatário (a) tais como: despesas extraordinárias do condomínio (nos termos do art. 22, da lei de locações), deverão ser comprovadas para o locador em até 15 (quinze) dias antes do vencimento do próximo aluguel, sob pena de tal valor somente ser descontado (se devido) posteriormente. Caso o locatário (a) não apresente o comprovante em trinta dias após o pagamento ficará sujeito à multa por infração contratual prevista no parágrafo primeiro da cláusula oitava do presente contrato.

**CLÁUSULA QUINTA** – Ficarão a cargo exclusivo do (a) locatário (a) todas as despesas com tributos (impostos, taxas, etc...) encargos e despesas de condomínio, de qualquer natureza, ordinárias e extraordinárias, seguro por danos do imóvel, tarifas, diferenças e majorações respectivas, que pesem ou venham a pesar sobre o imóvel locado, ou inclusive despesas por conta de água, contas de telefone (se houver embora instalado a) título precário, contas de energia elétrica e outros custos que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel, se obrigando o (a) locador (a) se sete (a) eventualmente, preferir efetuar tal pagamento diretamente, e o não recebimento de qualquer das taxas acima citadas ou demais encargos que incidam sobre o imóvel em data que antecede o seu vencimento, deverá o locatário contatar o órgão ou entidade competente para emissão de boleto de pagamento, ficando sob-responsabilidade do locatário multas que virem a incidir ou no não pagamento em dia.

7 8 *je*

**Parágrafo Primeiro** – O pagamento do seguro do imóvel é de obrigação e inteira exclusiva responsabilidade do (a) locatário, que deverá no ato da assinatura do presente instrumento pagar o valor do seguro incêndio, apontando o (a) locador como beneficiário de eventual verba indenizatória. Fica o locatário ciente que o não cumprimento desse locatário (de contratar o seguro e pagar) permitirá o desfazimento imediato da locação; mas caso não se opere a rescisão, fica o locatário, de qualquer sorte, obrigado a responder por todas e quaisquer perdas que sofrer o patrimônio do locador, seja decorrente de incêndio, raio, explosão, fumaça, tumulto, danos elétricos, vendaval, granizo, impacto de veículos, queda de aeronaves e etc... Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro de que trata esta cláusula, o locatário obriga-se a comunicar o fato imediatamente ao locador ou seu representante, para que este tome as devidas providências junto à companhia seguradora, Ocorrendo prorrogação ou renovação do contrato de locação o mesmo dever com apólice de seguro.

**Parágrafo segundo** – Os comprovantes de pagamentos das obrigações, ou seja, condomínio, IPTU, consumo de energia elétrica, seguro incêndio, deverão ser entregues no ato da rescisão deste contrato pelo locatário, podendo este ficar com uma fotocópia dos comprovantes de quitação para seu nome.

**Parágrafo terceiro** – O (a) locatário obriga-se a proceder à transferência da ligação e da conta de energia elétrica na concessionária para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste instrumento,

**Parágrafo quarto** – O comprovante de pagamento das obrigações fixadas no caput desta cláusula deverão ser apresentados mensalmente pelo locatário (a) no ato do pagamento do respectivo aluguel, podendo este (a) ficar com uma fotocópia dos comprovantes de quitação para seu controle, sendo que a recusa na apresentação, independentemente de seu pagamento, importará no pagamento de multa inibitória de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por dia, além da rescisão do presente contrato, tendo em vista as inconvenientes e inoportunas situações que o inadimplemento destas obrigações traz que em geral são mantidas como o poder publica.

**Parágrafo quinto** - O Locador deverá apresentar, mensalmente, um recibo do aluguel contendo o mês da vigência e os dados do locador (CPF, RG e Endereço) e os dados do Locatário.

#### **Do atraso nos pagamentos e penalidades**

**CLÁUSULA SEXTA** – Os aluguéis e encargos pagos fora do prazo serão acrescidos de correção monetária, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento).



**Parágrafo primeiro** – **Na hipótese da cobrança ser efetivada pelo advogado/departamento jurídico do (a) locador e ou da administração, responderá o locatário também pelas despesas de expediente de cobrança e, ainda, de honorário de advogado – a título de cláusula penal compensatória, no importe de 10% (dez por cento) do valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial. No caso de cobrança ou execução judicial deste contrato o percentual passa a ser 20 % (vinte por cento) sobre o valor total do débito.**

**Parágrafo segundo** – Os aluguéis ou outras quantias recebidas a menor ou fora do prazo de pagamento não criam precedentes, nem implicam em alteração de cláusula, novação ou renúncia ao direito de receber o valor estipulado contratualmente, nem tampouco em renúncia direito de pedir rescisão da locação e despejo por falta de pagamento, caracterizando, caracterizando como atos de mera tolerância por parte do locador (a).

## **DA RESCISÃO DO CONTRATO**

**CLAUSULA SÉTIMA** – Ficam as partes cientes que a infração de qualquer uma das cláusulas do presente contrato, bem como qualquer infração legal, enseja a imediata rescisão do presente contrato, independentemente de notificação judicial.

**Parágrafo Primeiro** – Sem embargo, dependendo da obra que o (a) LOCATÁRIO (A) se propuser a realizar e havendo aceitação expressa e por escrito por parte do locador, poderão as partes pactuar Aditivo Contratual para eventual redução do aluguel.

**Parágrafo Segundo** – Sem prejuízo do exposto nos dispositivos acima (caput e parágrafo primeiro da cláusula dez), fica facultado ao locador (a) determinar que, ao término da locação, o locatário desfaça ou retire qualquer benfeitoria que venha a ser introduzida no imóvel, caso não deseje sua incorporação ao prédio, de forma a ser recomposto seu estado inicial.

**CLÁUSULA OITAVA** – O (A) Locatário (A) providenciará a transferência da ligação da conta de luz, água, gás e esgoto para seu nome, no prazo máximo de trinta dias a contar da data de assinatura desse contrato, sob pena, de incorrer nas sanções da cláusula oitava (e seus parágrafos).

**CLÁUSULA NONA** – O (a) Locatário, quando do efetivo ingresso no imóvel, providenciará a troca das fechaduras/chaves do imóvel, sob pena de não o fazendo, arcar com os riscos de seu ato.

→  

**CLÁUSULA DECIMA** – O (A) Locatário (A) se obriga a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, e também a acatar e cumprir fielmente os regulamentos e convenções de qualquer espécie, a que o imóvel locado estiver sujeito ou vinculado, ou que sobre ele recaiam no curso da locação, obrigando-se inclusive aos pagamentos das eventuais ou regulares despesas codominais, sendo que qualquer infração aos aludidos diplomas, em infração do presente contrato de locação sujeitando-se as penalidades previstas sem prejuízo das que lhe impor o condomínio.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA** – Se o locador colocar o imóvel objeto da locação à venda, o locatário obriga-se a permitir a visita dos pretendentes, em dois dias por semana, pelo menos, em horário diurno a ser previamente combinado entre as partes. não descartado o seu direito de preferência.

**Parágrafo primeiro** – O locador notificará o locatário pessoalmente, ou por via postal registrada, para que este, exerça em 30 dias, seu direito de preferência sendo considerado o seu silêncio, 30 dias após a sua efetiva ciência, como abdicação do direito preferência, podendo o locador negociar a unidade sem quaisquer ônus e penalidades pecuniárias.

**Parágrafo segundo** – Não utilizado o direito de preferência pelo locatário, terá o prazo de noventa dias, a contar do recebimento da notificação acima prevista para desocupar o imóvel ficando desde já autorizado o despejo compulsório liminar, na hipótese do não esvaziamento do imóvel no prazo assinalado.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA** – O locatário fica obrigado a manter o imóvel locado em perfeitas condições de asseio e conservação, cuidando para que todos os equipamentos e acessórios funcionem perfeitamente, ficando a seu cargo despesas para tanto, inclusive as substituições das partes que se tornem imprestáveis, pelo que não pretenderá pretender reembolso ou indenização.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA** - O locatário desde já permite o locador examinar ou vistoria o imóvel locado, contando que agendem com 48 horas de antecedência. Da mesma forma, não poderá o locatário impedir o acesso ao imóvel para os consertos necessários, no interesse do poder publico ou de unidades confrontantes.

**CLÁUSULA DECIMA QUARTA** – A partes devem se reportar umas as outras sempre por escrito. De outro giro, todos os comunicados, solicitações e/ou notificações efetuadas pelo locador dirigidas locatário e/ou fiadores devem ser encaminhadas ao endereço do imóvel locado, ou ainda, ao endereço comercial destes. (locatário e/ou Fiadores), presumindo-se como devidamente recebido o comunicado, solicitação e/ou notificação efetuado nos endereços constantes neste contrato, ainda que recebido por terceiros. De qualquer forma ficam as partes (inclusive os fiadores) Obrigadas a informar eventual mudança de endereço.

*de*  
1



**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** – As partes elegem o foro da comarca de Vitória ES, para dirimir quaisquer dividas oriundas deste contrato, renunciando os contratantes a quaisquer outros que tenham ou venham a ter por mais privilegiados que sejam.

Assim por estarem juntos e contratados, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer titulo, ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais existentes.

Vitória, 26 de fevereiro de 2015

*Eduardo Cassius de Souza Amaral*

Eduardo Cassius de Souza Amaral  
CPF 867.405.127-87  
Locador

*Evair Vieira de Melo*  
Evair Vieira de Melo  
CPF 022.612.657-94  
Locatário

*Michel Tesch Simon*  
Michel Tesch Simon  
CPF 085.115.747-51  
Fiador

CARTÓRIO ANT. MARIA

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA / ES - «CARTÓRIO FAFÁ»  
Pua Dr. Eurico de Aguiar, 130-D - Ed. Blue Chip Business Center - C/niq. 07-13 - Praia do Centro  
Cep: 29.055-280 - Vitória - ES - Tels.: 27 3343.1040 / 3222-6671 - Fax: 3345-0017

Reconheço e dou fé por semelhança as firmas de EDUARDO CASSIUS DE SOUZA AMARAL, EVAIR VIEIRA DE MELO. \*\*\*\*\*

Em Testemunho da verdade Vitória-ES, 08/04/2015, 14:56:35

Ruta Vianny de Oliveira Conceição Escrevente  
Selo: 023200 DAT1502.22319 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br  
Emolumentos: R\$ 8,42 Encargos: R\$ 1,86 Total: R\$ 10,28



Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina  
EVERTON VICENTE DA SILVA  
Cartório Antônio Maria - João Soares Fernandes Tabelião e Oficial  
Av. Central, 1563 - Pq. Res. Laranjeiras, Carapina - Serra - ES - Cep: 29165-100 - Tel. (27) 3281-6924 - Telefax (27) 3328-1898

Reconheço por semelhança a firma: MICHEL TESCH SIMON. \*\*\*\*\*  
Serra-ES, 13 de abril de 2015, 15:00:27, Em Test. da verdade  
João Soares Fernandes - Oficial  
Selo: 024547.KZ01506.30718 - consulte autenticidade em www.tjes.jus.br  
Emolumentos: R\$ 4,21 Encargos: R\$ 0,84 Total: R\$ 5,05



Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Carapina  
João Soares Fernandes - Tabelião e Oficial  
Cartório Antônio Maria - Pq. Res. Laranjeiras, Serra-ES  
Av. Central, 1563 - Pq. Res. Laranjeiras, Carapina - Serra - ES  
Cep: 29165-100 - Tel. (27) 3281-6924 - Telefax (27) 3328-1898  
AUTENTICACAO - 1 (uma) cópia(s) frente de verdade  
Certifico que esta cópia e reprodução f/º do original autenticando-a  
nos termos do Art.190 7º - V da Lei 8.965/1994  
Serra-ES, 13 de abril de 2015, 15:00:55 Em Test.  
João Soares Fernandes - Oficial  
Selo: 024547.KZ01506.30721 - consulte autenticidade em www.tjes.jus.br  
Emolumentos: R\$ 0,47 Encargos: R\$ 2,80 Total: R\$ 3,27  
Código de segurança: DT6881957K2 - Func: EVERTON VICENTE DA SILVA