

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, as partes mencionadas e qualificadas a seguir, tem entre si justo e contratado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de uma sala comercial, obedecidas as cláusulas e condições adiante pactuadas que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam.

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

1. LOCADOR: CRISTAL CONSTRUÇÕES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA - EPP, inscrita no CNPJ n.º 00.564.512/0001-80, pessoa jurídica de direito privado, localizada na Avenida da Universidade, n.º 32, Quadra 04, Cohafuma, São Luís – MA, representada pela sócia ISABELA CAVALCANTE SALGADO, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG n.º 027539762004-8 – SSP/MA, inscrita no CPF n.º 020.753.893-06, residente e domiciliada à Avenida da Universidade, Quadra 04, n.º 32, Cohafuma, São Luís – MA.

2. LOCATÁRIO: JOSÉ CARLOS NUNES JÚNIOR, brasileiro, casado, parlamentar, portador da Cédula de Identidade n.º 178.970 e inscrito no CPF n.º 100.097.283-68, residente e domiciliado à Rua Canada, Quadra 02, Casa 07, Parque Smithland, Calhau, CEP: 65.067-480, São Luís - MA.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO:

Sala Comercial com uma vaga rotativa de garagem, constituída pela sala 308 do Edifício CENTRO EMPRESARIAL VINICIUS DE MORAES, localizado na Rua Av. Colares Moreira, n.º 07, Quadra 28, Loteamento Calhau, São Luís – MA, composta de uma sala de 63,11m², três ambientes e banheiro privativo, com mobiliário completo composto por mesa e cadeira tipo presidente, mesa de reunião para 10 pessoas e respectivas cadeiras, mesa tipo secretária e cadeira, todas as salas com armários fixos e móveis e frigobar, que o LOCATÁRIO declara receber em perfeitas condições de uso e com todas as instalações funcionando.

Parágrafo único – o LOCATÁRIO utilizará o imóvel para FINS COMERCIAIS, lhe sendo vedado alterar a destinação da coisa locada no todo ou em parte.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

O prazo de locação é de 12 (doze) meses a contar de 01/02/2015. Terminado o prazo, o LOCATÁRIO se obriga a restituir a SALA COMERCIAL ao LOCADOR livre e desocupada, pintada de novo, em perfeito estado de conservação, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único – O prazo de locação poderá ser prorrogado por mais um período de 12 meses, ou por prazo diferente, por consentimento tácito ou pela manifestação de uma das partes e a outra aceite esta intenção no mínimo até 30 (trinta) dias antes do vencimento, continuando em vigor todas as cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – Antes do vencimento do contrato não poderá o LOCADOR reaver a SALA alugada, senão ressarcindo ao LOCATÁRIO as perdas e danos resultantes, nem o LOCATÁRIO devolve-la ao LOCADOR, senão pagando a **Multa Contratual** (Cláusula Décima Sexta).

CLAUSULA QUARTA: O valor do aluguel mensalmente convencionado será de R\$ 3.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para o período locado.

Ao final do prazo contratual não tendo sido desocupado o imóvel, o LOCADOR poderá ajustar o valor do aluguel, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, tomando por base a correção pela variação do IGPM no período, ou qualquer outro que o Governo vier a adotar na ocasião do reajuste. O reajuste poderá ainda ocorrer em razão de alteração do prazo de reajuste por Lei, pela prorrogação da locação, ou mesmo por acordo entre as partes, acordo tácito, decisão judicial ou determinação legal.

Parágrafo Único – No final do prazo da locação, ou da sua prorrogação, o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel **pintado de novo** com as cores originais, instalações elétricas e hidráulicas funcionando, e ainda, substituindo tudo que estiver danificado, devolvendo o imóvel exatamente como o recebeu.

CLÁUSULA QUINTA – O valor do aluguel será quitado até o dia 05 (cinco) do mês subsequente, por meio de boleto, título de cobrança bancária, pagamento direto na empresa por meio de recibo ou depósito em conta.

Parágrafo Primeiro – A simples alegação de não ter recebido o Boleto não exime o LOCATÁRIO do pagamento até a data do vencimento. Na falta do documento de cobrança Bancária, o aluguel deve ser pago no escritório do Administrador.

Parágrafo Segundo – Os aluguéis e encargos pagos fora do prazo estipulado serão acrescidos de **Multa de 10% (dez por cento)** e da taxa de permanência na Agência Bancária, independente de ação judicial e sem prejuízo da responsabilidade por custas e honorários advocatícios, inclusive no caso de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, ação de cobrança ou de protesto de título.

CLÁUSULA SEXTA – Fica estabelecido que na falta de pagamento do aluguel ou Taxas de Condomínio, impostos ou de quaisquer encargos pelo LOCATÁRIO, dentro dos respectivos prazos de vencimento, o LOCADOR poderá emitir uma Letra de Câmbio contra o LOCATÁRIO e FIADOR no valor do débito com os acréscimos legais, protestando judicialmente, se necessário for.

CLÁUSULA SÉTIMA – Ficará a cargo e de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante o período locado, todas as despesas relativas à Impostos e Taxas, IPTU, despesas ordinárias de Condomínio, Energia Elétrica, Água, Gás, Taxas de Cobrança Bancária e Multas por atraso de pagamento, Fundos de Reserva para despesas normais e outras que incidirem sobre o imóvel. As contas não quitadas pelo LOCATÁRIO deverão ser embolsadas ao LOCADOR se este efetuar o pagamento.

CLÁUSULA OITAVA – E **expressamente vedado** ao LOCATÁRIO a cessão a que título for, bem como por empréstimo ou sublocação, total ou parcial do imóvel locado, ou ainda transferir direitos relativos ao presente Contrato.

CLÁUSULA NONA – Em caso de falência, inadimplemento ou concordata do LOCATÁRIO ou mesmo em caso similar, fica este contrato automaticamente rescindido, independente de qualquer formalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – Toda obra ou melhoria que o LOCATÁRIO introduzir na SALA locada dependerão, em cada caso, de prévia autorização do LOCADOR e incorporar-se-ão ao conjunto do imóvel, passando à propriedade do LOCADOR. A indenização e/ou retenção de benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias, dependerão do acordo prévio entre as partes. Fica facultado ao LOCADOR determinar ao LOCATÁRIO que desfaça ou retire no todo ou em parte qualquer benfeitoria introduzida, caso não aceite sua incorporação ao imóvel, no término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – O LOCATÁRIO declara ter encontrado o imóvel em perfeito estado e em condições de uso, obrigando-se a mantê-lo em perfeito estado de conservação, cuidando para que todos os equipamentos funcionem perfeitamente. O LOCATÁRIO responderá pela ocorrência de qualquer sinistro ou danos ao imóvel. A devolução da coisa locada e seus pertences será precedida de vistoria por parte do LOCADOR e só se completará com a entrega das chaves, mediante recibo com prova competente de devolução do imóvel, bem como da extinção do vínculo locatício

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – O LOCATÁRIO se obriga a cumprir e respeitar a Legislação sobre Condomínios, a Convenção e Regulamento Interno do Condomínio, constituindo-se sua infração em Violação Contratual, dando causa à rescisão do presente contrato e tornando-se aplicável a **Multa Contratual**.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – O LOCATÁRIO faculta desde já ao LOCADOR seu representante Corretor de Imóveis e ao Administrador do Condomínio a examinar, vistoriar o imóvel quando necessário ou conveniente, observando-se os horários previamente comunicados e combinados. Da mesma forma não poderá impedir o ingresso ao imóvel para os concertos necessários no interesse do Condomínio ou de unidade confratã.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – Se esta locação for prorrogada por acordo entre as partes, Lei, Sentença ou mesmo consentimento tácito, continuarão em vigor todas as cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – LOCADOR e LOCATÁRIO se obrigam a respeitar e cumprir o presente contrato como se acha redigido, incorrendo o contratante, que infringir a qualquer das cláusulas, numa **MULTA** equivalente ao valor do aluguel multiplicado pelo número de meses que faltar ao término do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA – Se o LOCADOR optar por alienar ou permutar o imóvel, o LOCATÁRIO terá o direito de preferência e sra comunicado por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – Fica eleito o foro desta Comarca de São Luís - Maranhão, com renúncia expressa de qualquer outro, para dirimir dúvidas ou para ações que se fundamentem neste instrumento.

Assim, justos e contratados, LOCADOR e LOCATÁRIO leram e conferiram o presente contrato na presença das TESTEMUNHAS abaixo assinadas e o firmaram em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito de direito.

São Luís (MA), 01 de fevereiro de 2015.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
PAÇO DO LUMIAR / MA

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
PAÇO DO LUMIAR / MA

Isabela C. Salgado

CRISTAL CONSTRUÇÕES COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA - EPP
LOCADOR (Administrador)

JOSÉ CARLOS NUNES JÚNIOR
LOCATÁRIO


RECONHECIMENTO DE FIRMA
Reconheço a(s) assinatura(s) de
Isabela Casasaltti Salgado e José Carlos Nunes Júnior

() por autenticidade
(X) por semelhança
do que dou fé.

Paço do Lumiar/MA 24/03/15

Ana Carolina Brasil Campos Maciel
Tabeliã Registradora



 <p align="center">Prefeitura do Municipal de São Luis SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFSe</p>	Número da Nota 00000078			
	Data e Hora de Emissão 20/03/2015 11:44:50			
	Código de Verificação 70b9839c			
PRESTADOR DE SERVIÇOS				
Nome/Razão Social: CRISTAL - CONSTRUÇOES COMERCIO E SERVICOS LTDA CPF/CNPJ: 00.564.512/0001-80 Inscrição Municipal: 00043797000 Endereço: AVENIDA DA UNIVERSIDADE, Nº32 - BAIRRO COHAFUMA - CEP:65070-650 Município: SAO LUIS UF: MA				
TOMADOR DE SERVIÇOS				
Nome/Razão Social: JOSE CARLOS NUNES JUNIOR CPF/CNPJ: 100.097.283-68 Endereço: RUA CANADA, Nº7 - QUADRA 2 - PARQUE SMITHLAND - CEP:65067-480 Município: SAO LUIS UF: MA E-mail: pablo.01@ig.com.br				
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS				
Descrição: ALUGUEL DE UMA SALA COMERCIAL Nº 308 , LOCALIZADA NO EDF. CENTRO EMPRESARIAL VINICIUS DE MORAIS, Nº 07 QUADRA 28 LOTEAMENTO CALHAU, SÃO LUÍS -MA, REFERENTE AO MÊS DE FEVEREIRO DE 2015				
Tributável	Item	Qtde	Unitário R\$	Total R\$
STIM	ALUGUEL DE SALA COMERCIAL	1,0000	3.500,00	3.500,00
DOCUMENTO EMITIDO POR ME OU EPP OPTANTE PELO SIMPLES NACIONAL				
PIS (0,0000%): R\$ 0,00	COFINS (0,0000%): R\$ 0,00	INSS (0,0000%): R\$ 0,00	IR (0,0000%): R\$ 0,00	CSLL (0,0000%): R\$ 0,00
VALOR TOTAL DA NOTA = R\$ 3.500,00				
Valor Total das Deduções: R\$ 0,00	Base de Cálculo: R\$ 3.500,00	Aliquota: 5,00%	Valor do ISS: R\$ 175,00	
OUTRAS INFORMAÇÕES				
Mês de Competência da Nota Fiscal: 03/2015		Local da Prestação do Serviço: SAO LUIS/MA		
Recolhimento: ISS A RECOLHER PELO PRESTADOR		Tributação: TRIBUTÁVEL S.N.		
Prestador optante Simples Nacional e sua alíquota é 5,00%.		Descrição da Atividade: Serviço de transporte de passageiros - locação de		
CNAE: 492300200				
Serviço: 1601 - Serviços de transporte de natureza municipal.				



CC CRISTAL - CONSTRUCOES, COMERCIO E SERVICOS LTDA

Av. da Universidade - Qd. 04 - UF 32 Cohafema - São Luis - Maranhão

CNPJ: 03564512/0001-69 - CEP: 65070-659

RECIBO

R\$ 3.500,00

Recebi do Sr. José Carlos Nunes Júnior a importância de R\$3.500,00 (tres mil e quinhentos reais), correspondente ao aluguel do mês de fevereiro 2015, de uma sala comercial, nº 308, localizada do Edifício Centro Empresarial Vinícius de Moraes, de 63,11 m2, totalmente mobiliada e equipada e com 01 (uma) garagem interna coberta, situado, na Av. Colares Moreira, 07, Qda 28, loteamento Calhau.

São Luis, 13 de março 2015

Isabela C. Salgado

Cristal Construções, Com e Ser. Ltda

Locadora