

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA :

Maria de Jesus Chaves e Silva, portador do RG nº 315403-7SSP/MA, CPF: 375.363.623-15, telefone (98) 99911-8223, email: marleneaze321@gmail.com, residente na Av. Contorno Norte Sul, Qd 01 Numero 11 Residencial Primavera Cohatrac, São Luís – MA .

LOCATÁRIO :

Associação Agroecológica Tijupá, portadora do CNPJ 35.109.230/0001-78, entidade sem fins lucrativos, sediada na Avenida Contorno Leste, casa 02, quadra 15 - Parque Aurora. CEP 65051-872 telefone (98) 3243-2765, neste ato representada por sua Diretora Presidente, Marta Pereira dos Santos portadora do RG 87334498-2 e CPF: 847.735.533-91.

Pelo que consta presente no contrato de locação comercial, com as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1. A LOCADORA cede para locação comercial ao LOCATÁRIO, o imóvel situado na Av. Contorno Norte Sul, Qd 01, Numero 11 - B , Residencial Primavera Cohatrac, São Luís – MA.

Cláusula 2. A locação destina-se ao uso exclusivo como residência e domicílio do LOCATÁRIO.

Cláusula 3. O prazo de locação é de, **17 (Dezessete) MESES**, iniciando-se na data 16/08/2022 e tendo seu término em 16/01/2024.

Cláusula 4. O aluguel mensal deverá ser pago pelo Locatário até a data de seu vencimento, no dia 10 de cada mês, tendo o valor de R\$ 2.114,00 (Dois Mil, cento e quatorze reais) a ser depositado na conta da favorecida **Maria de Jesus Martins Chaves e Silva**.

Cláusula 4.1. O LOCATÁRIO irá depositar a quantia no valor de R\$ 35.938,00 (Trinta e cinco mil, novecentos e trinta e oito reais), na conta da favorecida **Maria de Jesus Martins Chaves e Silva, Banco Itaú, agência 0365 conta corrente 04750-5**, sendo esse depósito referente a 17 (dezessete) meses de aluguel (de 16/08/2022 a 16/01/2024) (a data de pagamento será todo dia 10 dos meses subsequentes.).

Parágrafo Único: o LOCATÁRIO irá pagar mensalmente o valor R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) referente a locação do ponto comercial e o valor de R\$ 114,00 (cento e quatorze reais) referente ao serviço de internet de 500 MEGA da operadora Claro, disponibilizado pela LOCADORA, este valor corresponde a 50% do valor pago pela LOCADORA à operadora CLARO. Total mensal R\$ 2.114,00 (Dois mil, cento e quatorze reais).

- A impontualidade acarretará juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês calculado sobre o valor do aluguel. O atraso superior a 30 (trinta) dias implicará em correção monetária do valor do aluguel e encargos de cobrança correspondentes a 10% (dez por cento) do valor assim corrigido.
- O pagamento de qualquer dos aluguéis não implica em renúncia do direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, de encargos ou impostos que oportunamente não verem sidos lançados nos respectivos recibos.

Cláusula 5. O aluguel será reajustado anualmente pela variação do INPC-IBGE . Entretanto, se em virtude de lei subsequente vier a ser admira a correção e periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época de sua celebração, que é anual, concordam as partes desde já e em caráter irrevogável que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitindo pela lei posterior e pelo maior índice vigente dentre os permitidos pelo Governo Federal e que venha a refletir a variação do período.

Cláusula 6. Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato o mesmo será reajustado a preço de mercado sem qualquer relação com o patamar aqui pactuado a ser estabelecido pelo LOCADORA, que poderá ainda esputar, de comum acordo com o LOCATÁRIO, o índice de reajuste e periodicidade.

Marta Pereira dos Santos

Marta Pereira dos Santos

Cláusula 7. Nas cobranças judiciais e extrajudiciais de alugueis em atraso os mesmos serão acrescidos de juros de mora, atualização monetária e honorários advocacias, na base de 20% (vinte por cento) sendo que qualquer recebimento feitos pela LOCADORA fora dos prazos e condições convencionais neste contrato, será havido como mera tolerância e não induzirá novação bem como resgate de recibos posteriores não significará quitação de alugueis e outras obrigações contratuais deixadas de quitar nas épocas certas.

Cláusula 8. O imóvel da presente locação destina-se ao uso exclusivo como comercial do LOCATÁRIO, conforme cláusula 2, não sendo permitida a transferência, sublocação, cessão ou empréstimo no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização do LOCADORA.

Cláusula 9. Além do aluguel são de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com consumo de luz, que serão transferidos para o nome do LOCATÁRIO.

Cláusula 10. Encerrada a locação a entrega das chaves só será processada mediante exibição ao LOCADORA, dos comprovantes de quitação das despesas e encargos da locação referidos nas cláusulas anteriores, inclusive corte final de luz, além da LOCADORA fazer um laudo de vistoria que será assinado por ambas as partes.

Cláusula 11. Fica facultado a LOCADORA ou ao seu representante legal vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário.

Cláusula 12. O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a comunicar por escrito ao LOCADORA, com antecipação mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de devolver o imóvel antes doprazo aqui previsto.

Cláusula 13. O LOCATÁRIO assume o compromisso de solicitar ao LOCADORA uma vistoria 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel para ser constatado o estado de conservação do mesmo. O LOCADORA , entregou o imóvel sem danos.

Cláusula 14. Quaisquer modificações no imóvel locadas só poderão ser feitas com expressa autorização da LOCADORA. Aderem ao mesmo as benfeitorias sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias independente de sua natureza, não cabendo direito de indenização, retenção, compensação ou reembolso.

Cláusula 15. Se no curso da locação vier a ocorrer incêndio ou danos no prédio que demandem obras que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, bem como desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatária, sem qualquer direito de indenização ou retenção do objeto do presente contrato.

Cláusula 16. O LOCATÁRIO autoriza a LOCADORA desde já, a proceder a sua citação inicial, interpelação, intimação, notificação, ou qualquer outro ato de comunicação processual mediante correspondência ou aviso de recebimento, mediante telegrama ou fax símile, afora as demais formas previstas em lei.

Cláusula 17. Fica convencionado que a parte que infringir o presente contrato em qualquer dos seus termos, se sujeita ao pagamento em beneficio da outra, da multa contratual correspondente a 1 (uma) vez o valor do aluguel vigente à época da infração, tantas vezes forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual e demais comunicações previstas neste instrumento.

Cláusula 18. Se o LOCATÁRIO vier a usar da faculdade que lhe confere o condo no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991 e devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado, pagará a multa compensatória equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel vigente, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

Cláusula 19. Salvo declaração escrita do LOCADORA, quaisquer tolerância ou concessões por ela feita não implicam em renúncia de direito ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

Myndes

MSantos

Cláusula 20. Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel após o prazo de desocupação voluntária nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória na forma de que dispõe o artigo 575 do Novo Código Civil Brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9, inciso I da Lei nº 8.245/1991, quando a desocupação não se verificar na data convencionada.

Cláusula 21. O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em condições plenas de uso, em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo em iguais condições, independente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou espuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.


Cláusula 22. Em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente, suas obrigações se transferem aos seus herdeiros e/ou sucessores e o LOCATÁRIO se obriga, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADORA, ficando aquele em mora e sujeito à multa contratual e despejo, se não o fizer nesses dias de mera tolerância.

Cláusula 23. Elegem as partes o foro do domicílio da LOCADORA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja. E por estarem LOCADORA e LOCATÁRIO de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cadauma das partes.

São Luís-Ma, 15/08/2022.



Maria de Jesus Chaves e Silva – CPF: 375.363.623-15
LOCADORA



Marta Pereira dos Santos – CPF: 847.735.533-91
LOCATÁRIO