RECIBO DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL

Eu, **Antonio Carlos Oliveira Dias**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 933063 SSP/MS, CPF nº 927.146.841-49 e Creci nº 4724/MS, com endereço comercial sito à Rua Engenheiro Alírio de Matos n° 253. Bairro Jardim Jacy. Campo Grande – MS. Recebi de **Mara Elisa Navacchi Caseiro**, portadora da cédula de identidade RG nº 2.287.007 – SSP/MS, inscrita no CPF sob o nº 526.770.449-00, brasileira, deputada estadual, residente e domiciliada na Rua Santa Terezinha, n° 1095. Bairro Centro. Eldorado/MS. A importância de **R$ 3.200,00 (Três Mil e Duzentos Reais),** referente ao pagamento do aluguel do mês de **abril** do **Imóvel Comercial**, sito a Rua Santa Barbara nº 947. Bairro Vila Rica. Campo Grande – MS.

Campo Grande, 10 de abril de 2023.

Antonio Carlos 17.25.

ANTONIO CARLOS OLIVERIA DIAS
Creci: 4724/MS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADORES: LEUANE GARCIA REZENDE, DANIEL GARCIA REZENDE, CARLOS EDUARDO GARCIA REZENDE E RAFAEL GARCIA REZENDE; ora representado pôr **ANTONIO CARLOS OLIVEIRA DIAS**, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG. nº 933063 SSP/MS e CPF nº 927.146.841-49 e CRECI nº 4724/MS, com endereço comercial na Rua Engenheiro Alírio de Matos nº 253. Vila Jacy. Campo Grande/MS.

LOCATÁRIA: MARA ELISA NAVACCHI CASEIRO, portadora da cédula de identidade RG nº 2.287.007 – SSP/MS, inscrita no CPF sob o nº 526.770.449-00, brasileira, deputada estadual, residente e domiciliada na Rua Santa Terezinha, nº 1095. Bairro Centro. Eldorado/MS.

FIADOR: MANOEL HENRIQUE CASEIRO, portador da cédula de identidade RG nº 1.090.623.6 – SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 040.601.968-62, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua Santa Terezinha, nº 1095. Bairro Centro. Eldorado/MS.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com caução, que se regerá pelas cláusulas seguintes, bem como pelas condições de preço e forma de pagamento descritas no presente instrumento.

DO OBJETO DO CONTRATO:

Cláusula 1ª - O presente instrumento tem como objeto a locação do imóvel de propriedade dos LOCADORES, situado na **Rua Santa Barbara, nº 947, Bairro Jardim Giocondo Orsi. Sob matricula nº 136.007 da 1 CRI de Campo Grande – MS e inscrição municipal nº 3910350020. CEP nº 79022-060. Campo Grande/MS.**

Parágrafo único - O imóvel supracitado será entregue à LOCATÁRIA na data da assinatura do presente instrumento, em conformidade com as características contidas no termo de vistoria inicial em anexo, do qual as partes declaram ciência e concordância.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Cláusula 2ª - A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, sendo proibido à LOCATÁRIA sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa dos LOCADORES.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

Cláusula 3ª - O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no termo de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, bem como com as portas, portões e seus acessórios também em perfeito funcionamento, devendo a LOCATÁRIA mantê-lo desta forma e, quando da devolução do imóvel, entregá-lo nas mesmas condições que o recebeu (constantes do termo de vistoria inicial), além de, no ato da entrega das chaves, estar com todas as despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:

Cláusula 4ª - A LOCATÁRIA, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias e elétricas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

Parágrafo único - A introdução de qualquer modificação no imóvel locado dependerá de prévio e escrito consenso dos LOCADORES, que, contudo, não terão o dever de concedê-lo.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO:

Cláusula 5ª - A LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel locado nas mesmas condições que o recebeu, conforme discriminado no termo de vistoria inicial, salvo em caso de deterioração decorrente do uso normal e habitual do imóvel, o que deverá ser apurado em vistoria final.

§ 1° - Os autos de vistoria inicial e final farão parte integrante deste contrato e deverão conter a assinatura de todas as partes que compõem a presente relação locatícia.

§ 2° - No término da locação a entrega das chaves e o distrato serão aceitos mediante o seguinte:

a) quitação total dos aluguéis;
b) apresentação do consumo final da luz e da água;
c) entrega do imóvel nas condições recebidas, conforme termo de vistoria.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS:

Cláusula 6ª - Caso os LOCADORES manifestem intenção de vender o imóvel locado, deverão apresentar proposta por escrito à LOCATÁRIA, que se obrigará a enviar a resposta também por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da proposta enviada pelos LOCADORES.

Parágrafo único - Caso o 1° dia após o recebimento da proposta seja um sábado, a contagem do prazo se iniciará no 1° dia útil subsequente.

Cláusula 7ª – Caso a LOCATÁRIA não exerça o seu direito de preferência em adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, esta ficará obrigada a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem e, ainda, facultando o direito de fixar placas e anunciar o imóvel.

Cláusula 8ª - Durante as visitas para venda do bem, a LOCATÁRIA deverá permitir que os LOCADORES realizem vistorias no imóvel, em dia e hora a serem combinados com a LOCATÁRIA, podendo averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se for constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, a LOCATÁRIA ficará compelida a realizar o conserto no prazo de até 90 (noventa) dias.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES:

Cláusula 9ª - Toda comunicação entre as partes signatárias deste instrumento deverá ser realizada por escrito, através de qualquer meio oficial, tais como e-mail, correios, etc.

Parágrafo único - Na ausência de qualquer das partes, estas se comprometem desde já a constituírem procuradores responsáveis em representá-las.

DA CONSERVAÇÃO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS:

Cláusula 10ª - Em caso de incêndio ou outro dano qualquer de força maior, que impeça o uso do imóvel ora locado, total ou parcialmente, e que importe em obras por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou ainda a desapropriação deste imóvel, o contrato será considerado rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial, e sem direito da LOCATÁRIA a qualquer indenização por parte dos LOCADORES, sem prejuízo da responsabilidade da LOCATÁRIA, se o fato ocorreu por sua culpa.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS:

Cláusula 11ª - Como aluguel bienal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor de R$ 76.200,00 (setenta e seis mil e duzentos reais). Esse valor será pago em quatro parcelas semestrais. Sendo a (1) primeira para o dia 10 de abril de 2023 no valor de R$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), a (2) segunda no dia 10 de outubro de 2023 no valor de 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), a (3) terceira no dia 10 de abril de 2024 no valor de R$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais), e a (4) quarta no dia 10 de outubro de 2024 no valor de R$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais). O pagamento será efetuado diretamente na conta corrente no Banco INTER – 77, AG – 0001, C/C – 2614129-9 em nome de ANTONIO CARLOS OLIVEIRA DIAS, CPF n° 927.146.841-49, devendo fazê-lo até a data do vencimento de cada parcela, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 16ª e 17ª.

Cláusula 12ª - O comprovante de transferência bancária será válido como recibo das quantias pagas, assumidas neste instrumento.

Cláusula 13ª - As partes estabelecem o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) como índice de ajuste anual do aluguel supracitado, ou em sua falta o índice que corresponder à maior inflação do período.

Parágrafo único - Se, em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida correção do aluguel em periodicidade inferior à prevista na atual Legislação, concordam as partes que a correção do aluguel passará a ser feita, automaticamente, no menor prazo que for permitido pela nova Lei e pelo maior índice de inflação do período.

Cláusula 14ª – Fica facultado aos LOCADORES ou à seu procurador, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos para tanto.

Parágrafo único - Na eventualidade de a LOCATÁRIA utilizar-se de cheque para pagamento e este não for compensado quando depositado para quitação do aluguel mensal, ensejará mora da LOCATÁRIA, sendo facultado aos LOCADORES a aplicação do disposto na Cláusula 16ª.

Cláusula 15ª - A LOCATÁRIA será responsável, até a assinatura do distrato e entrega das chaves aos LOCADORES, além do aluguel constante na Cláusula 11ª, por:

a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel, exceto as contribuições de melhorias;
b) seguro do imóvel, quando solicitado pelos locadores;
c) consumo de água, luz e telefone, este quando instalado no imóvel;

§ 1º - Os comprovantes de pagamento dos itens previstos nesta Cláusula deverão ser guardados em poder da LOCATÁRIA e exibidos aos LOCADORES sempre que solicitado.

§ 2º - Durante o prazo de locação e enquanto permanecer o imóvel sob responsabilidade da LOCATÁRIA, caberá a esta satisfazer todas as exigências formuladas pelos poderes públicos, sem direito a indenização por parte dos LOCADORES, exceto no que se referir à parte estrutural do imóvel.

§ 3º - A LOCATÁRIA deverá solicitar a alteração do titular da conta de água e energia elétrica junto as empresas competentes, sendo as despesas de sua exclusiva responsabilidade.

§ 4º - A LOCATÁRIA encaminhará aos LOCADORES todas as correspondências, intimações, notificações endereçadas a estes, que lhe forem entregues no imóvel. A omissão ou demora na entrega os tornará responsáveis pelas consequências e prejuízos advindos do seu ato.

§ 5º - A LOCATÁRIA fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO:

Cláusula 16ª - A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 11ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Cláusula 17ª - Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DA MULTA POR INFRAÇÃO:

Cláusula 18ª - Fica estipulada a multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes para qualquer uma das partes que infringir as cláusulas e condições deste contrato. Fica certo que a multa se refere a cada período de 12 (doze) meses de contrato e será devida proporcionalmente ao tempo decorrido dentro destes 12 (doze) meses e, não compensatória de prejuízos ou danos causados ao imóvel. As partes aceitam e dão como dívida líquida, certa e exigível o valor da multa supracitada

DA RESCISÃO CONTRATUAL:

Cláusula 19ª - Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte dos LOCADORES, quando:

a) ocorrer qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, nos termos da Cláusula 10ª, bem como por quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 20ª - Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação comercial, ficará facultado aos LOCADORES rescindirem o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último e sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 18ª, salvo autorização expressa dos LOCADORES para tanto utilização diversa do imóvel.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

Cláusula 21ª - O prazo de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a iniciar-se no dia 01° de abril de 2023 e findar-se no dia 31° de março de 2025, data em que o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, o que será efetivado com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

§ 1º - Decorrido o prazo estipulado no *caput*, o contrato será renovado automaticamente após a data prevista para o seu término, pelo mesmo período anteriormente acordado, caso não haja nenhuma manifestação formal e expressa, contrária à sua continuidade pelas partes, continuando as partes obrigadas a cumprirem os termos do presente instrumento.

DA FIANÇA

Cláusula 22ª - Concorda com os termos fixados no presente contrato o Fiador, já qualificado acima, e que se configura também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Cláusula 23ª - O fiador renuncia expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835 e 836 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 24ª - O fiador não se eximira de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, no termo do Art. 39 da Lei 8.245/91

DISPOSIÇÕES GERAIS:

Cláusula 25ª - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito dos LOCADORES.

Cláusula 26ª - A LOCATÁRIA terá o prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de assinatura deste contrato, para contestar, por escrito, o termo de vistoria. Após este prazo considerar-se-á inexistente qualquer defeito que não conste no termo de vistoria.

Cláusula 27ª - Falecendo a LOCATÁRIA, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel.

Cláusula 28ª - Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Cláusula 29ª - A presente locação é regida pela Lei Federal nº 8.245/91.

DO FORO:

Cláusula 30ª - Fica eleito o foro da Comarca de Campo Grande/MS, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução deste contrato.

E assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial, em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Campo Grande/MS, 01 de abril de 2023.

LOCADOR:

ANTONIO CARLOS OLIVEIRA DIAS
CRECI: 4724/MS

LOCATÁRIA:

MARA ELISA NAVACCHI CASEIRO
CPF: 526.770.449-00

FIADOR:

MANOEL HENRIQUE CASEIRO
CPF: 040.601.968-62

TESTEMUNHAS:

MARIA DE LOURDES OLIVERIA DIAS
CPF: 927.524.111-20

THALITA DIAS SHIMABUKURO
CPF: 054.744.121.50