

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de um lado, como LOCADORES, O ESPÓLIO DE SEBASTIÃO LEÃO MACHADO E DULCE DE CASTRO MACHADO, devidamente representados por seus inventariantes e, de outro lado, como LOCATÁRIO, INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO/ES, inscrito no CNPJ sob o nº: 05.271.924/0001-46 e representado pelo Srº Léo Miler Rodrigues, CPF: 083.046.487-50 resolvem celebrar o presente contrato de locação, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

**I. OBJETO:** Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Praça Governador Bley, 36, Centro, São José do Calçado-ES, imóvel este parte do Espólio de Sebastião Leão Machado e Dulce de Castro Machado.

**II. PRAZO:** O prazo de locação é de 12 (doze) meses, tendo início em 01/07/2018 e término previsto para o dia 01/07/2019, podendo ser prorrogado automaticamente por igual prazo, caso nenhuma das partes se manifeste em sentido contrário até o prazo de 30 (trinta) dias do término do prazo contratual.

**III. FINALIDADE:** O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial, que deverá ser utilizado com observância a Lei Municipal nº 1888 de 21/08/2014, ou outra que vier a substituí-la.

**IV. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor do aluguel mensal é de R\$ 763,00 (Setecentos e Sessenta e Três Reais), perfazendo 80 % do salário mínimo vigente.

**Parágrafo Primeiro:** O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser depositado na Conta Poupança nº 28187-5- Variação 51, Agência nº 3480-0, Banco do Brasil, em nome de Gabriela Mozeli Machado, CPF: 045.772.167-79 ou onde esta indicar, por escrito, independentemente de aviso ou cobranças, todo dia 01 de cada mês.

**V. ATRASO NO PAGAMENTO:** O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula IV implicará em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IGPM da FGV.

**VI. REAJUSTE DO ALUGUEL:** O aluguel pactuado na cláusula anterior sofrerá reajuste anuais a cada período de 12 (doze meses) meses pelo mesmo índice do pactuado ao aumento do salário mínimo ou o acumulado anual do IGPM, ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

*[Handwritten signatures]*

VII. USO DO IMÓVEL: O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu, inclusive com as cores de fachada, paredes internas e externas, portas de madeira, divisória, da forma como recebida originalmente.

VIII. BENFEITORIAS: Eventuais reformas ou adaptações que O LOCATÁRIO eventualmente pretenda executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa dos locadores.

IX. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS: Obriga-se O LOCATÁRIO a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

X. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito dos locadores.

XI. DESPESAS DE IMPOSTOS, CONSUMO E TAXAS: Todas as despesas decorrentes da locação, quais sejam, consumo de água, luz, telefone, IPTU ou outras que vier, ficam a cargo do LOCATÁRIO, cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas. Com relação ao pagamento do IPTU, deverá o LOCATÁRIO entregar o carnê quitado ao fim do contrato referente ao período do aluguel.

XII. VISTORIA: O LOCATÁRIO desde já faculta à locadora examinar ou vistoriar o prédio, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

XIII. RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos:

- a) Processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado;
- b) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa do locatário e dos que estão sob sua responsabilidade; ou
- c) Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.


XIV. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel objeto da locação for alienado durante o prazo locatício, o adquirente fica obrigado a respeitar o presente contrato.

XV. VENDA DO IMÓVEL: Poderão os LOCADORES, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, incorrendo o LOCATÁRIO em infração contratual à negativa de tal procedimento.

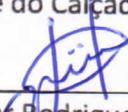
PARAGRAFO ÚNICO – Se durante a vigência desta locação os LOCADORES vierem a optar pela venda do imóvel objeto deste contrato, o LOCATÁRIO comunicado de sua pretensão e não tendo interesse na aquisição do imóvel, se obriga a permitir na sua presença ou de pessoa de sua confiança a visita no imóvel de possíveis interessados acompanhados de Corretores Autorizados pelos Locadores nos dias úteis em horário comercial, enquanto perdurar a venda. Caso ocorra a venda do imóvel o LOCATÁRIO terá até 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel.

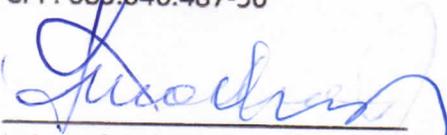
XVI. RESCISÃO CONTRATUAL: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa de 02 (dois) salários mínimos vigente, contas de prestação de serviço (água, energia, IPTU, entre outras) devidamente quitadas, com a entrega dos comprovantes até a data da entrega do imóvel.

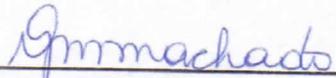
XVII. FORO: Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E, por estarem, assim ajustados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

São José do Calçado/ES, 01 de julho de 2018.

  
Léo Miler Rodrigues,  
CPF: 088.046.487-50

  
Luiz Carlos de Castro Machado  
CPF:

  
Gabriela Mozeli Machado  
CPF: 045.772.167-79