

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

RUBRICAR
TODAS
AS
FOLHAS

Contrato de Locação Não Residencial da **RUA PROFESSOR LACÊ, nº 103 – RAMOS – RJ**, que entre si fazem de um lado como locador **ESP. DE LINCOLN NAVAES CALDAS**, neste ato representado pela viúva meeira **MARCIA AUGUSTO CALDAS**, brasileira, viúva, pedagoga, nascida em 06/07/1956, identidade do IFP/RJ nº 06546505-6, emitida em 01/09/1993, CPF 767.015.307-53, domiciliada à Rua Cardoso de Moraes, nº. 145/502 – Bonsucesso – RJ, e de outro lado como locatário a empresa **CENTRO EDUCACIONAL ESTAÇÃO DO SABER EIRELI.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.998.401/0002-75 neste ato representada por seu sócio **ANDRÉ LUIZ DIAS**, brasileiro, casado, empresário, identidade do DETRAN/RJ nº. 09.432.366-4, CPF nº. 018.452.787-20, residente e domiciliado à Rua Antonio Rego, nº 768 – Olaria – RJ, os quais respondem também como locatários solidários pelo presente contrato de locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: O prazo do presente contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, a começar em **26 de julho de 2022** e a terminar em **25 de julho de 2025**, independente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial.

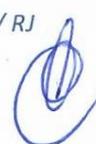
SEGUNDA: O aluguel mensal livremente convencionado será **R\$ 4.941,00 (quatro mil novecentos e quarenta e um reais)**, vigentes no dia do seu efetivo pagamento.

1: O aludido aluguel deverá ser pago no escritório do procurador do locador, ou em local onde este indicar, sempre na capital do Estado do Rio de Janeiro. Caso o locatário opte pelo pagamento por meio de boleto bancário, serão repassados ao mesmo os encargos decorrentes desta escolha.

2: O aluguel será reajustado anualmente na exata proporção da variação do I.G.P.M – (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, poderá a locadora escolher o índice que melhor aprover desde que não vedado por Lei, calculado sempre o aumento anual sobre o aluguel anterior, acrescido de todos os impostos, taxas e contribuições que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, seguro contra incêndio, IPTU, encargos de condomínio e despesas normais ou extraordinárias de evidente necessidade.



1



3: O pagamento de qualquer importância deverá ser feito até o dia 10 do mês competência. O pagamento após o vencimento será acrescido de multa de 10% (dez por cento); se o atraso foi superior a 30 (trinta) dias, serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária sobre o aluguel, além das multas já mencionadas.

4: Se a futura legislação permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo do que aquele pactuado neste contrato, de pleno direito, automática e independentemente de aviso ou notificação, os reajustamentos passarão a ser efetuados na periodicidade permitida pela nova legislação.

TERCEIRA: O imóvel ora locado se destina exclusivamente ao ramo de **educação infantil, escola** sendo vedada sua utilização para qualquer outra finalidade, eis que por Lei específica é regido, subentendendo-se ainda, a proibição de sublocação total ou parcial, sub-rogação ou transferência do presente contrato, salvo consentimento por escrito do(a) locador(a) que se reserva no direito de negá-lo sem justificação de motivo.

QUARTA: No caso de obras no imóvel que modifiquem suas instalações, estas só poderão ser feitas com o consentimento prévio e por escrito dos locadores, e serão de inteira responsabilidade do locatário e quando feitas não poderá em nenhum momento avocar direito a retenção, nem pleitear indenização, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando a plena propriedade, posse e domínio dos locadores.

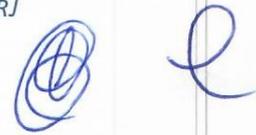
QUINTA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reservam-se os locadores o direito de vistoriarem o imóvel ou fazê-lo vistoriar por seu representante legal em qualquer tempo, mediante prévia comunicação de dois dias úteis.

SEXTA: A falta de pagamento pontual e demais encargos locativos além do aluguel, ou violação de qualquer cláusula contratual, facultará aos locadores a considerarem o presente contrato rescindido de pleno direito independente de notificação, aviso ou interpelação, obrigando-se o locatário a imediata restituição do imóvel, inteiramente desocupado de pessoas e coisas e nas condições ajustadas neste instrumento, sem prejuízo dos aluguéis e encargos porventura em atraso e demais sanções contratuais, obrigando-se ainda, ao pagamento dos honorários do advogado dos locadores na base de 20%(vinte por cento) sobre a soma dos aluguéis vencidos, no caso de haver necessidade de qualquer Ação Judicial.

SETIMA: Se na vigência da locação, os locadores admitirem qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo a novação constante no



2



art. 364 do Código Civil, permanecendo a todo tempo em vigor, todas as cláusulas e condições do presente, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

OITAVA: O locatário obriga-se a fazer chegar às mãos dos locadores ou de seu procurador, qualquer intimação ou notificação que receba das autoridades competentes, referentes ao imóvel, dentro do prazo máximo de 48(quarenta e oito) horas, a contar da data do recebimento e no caso de não o fazer, assumirá a responsabilidade pelas multas provenientes da falta de cumprimento das referidas intimações.

NONA: O locatário será responsável pelo incêndio do imóvel, se não provar caso fortuito, força maior ou propagação de fogo originado em outro imóvel. No caso de incêndio do imóvel locado ficará o presente rescindido de pleno direito, independente de interpelação ou notificação judicial, extrajudicial, a menos que sendo parcial o incêndio não impeça o locatário de continuar utilizando o imóvel, caso em que deverá pagar o aluguel e encargos de forma proporcional à metragem que permanecer útil, mesmo durante o período de reparação. Outrossim, caberá ao locatário cumprir todas as exigências de segurança para prevenção de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, para pleno funcionamento do estabelecimento comercial, e isentando os locadores de quaisquer responsabilidades pertinentes ao fato.

DÉCIMA: Obriga-se igualmente o locatário a pagar o seguro do imóvel locado, contra riscos de incêndio, sobre o valor que for arbitrado pela Companhia de Seguros indicada pelos locadores.

DÉCIMA PRIMEIRA: Presentes neste ato **ROGÉRIO DE OLIVEIRA VIEIRA**, brasileiro, comerciante, identidade do IFP/RJ nº. 09883617-4, CPF nº. 075.565.177-48, casado com **FABIANA MARIA MOLINA** ambos residentes e domiciliados à Rua Dr. Noguchi, nº. 236 – casa 11 – Ramos – RJ, que se obrigam solidariamente com o locatário e seus herdeiros e/ou sucessores, como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que lhes cabem em virtude deste contrato, inclusive honorários de advogado, no caso de qualquer procedimento judicial em razão não só até o término do respectivo prazo contratual, mas sim até a entrega final das chaves do imóvel aos locadores, na restrita conformidade das cláusulas supra. Os fiadores renunciam expressamente aos benefícios e prerrogativas previstas nos artigos 821, 827, 835, 837, 838, 839, todos do Código Civil e elegem o Foro da localidade abaixo, para dirimirem quaisquer dúvidas que porventura surjam.

DÉCIMA SEGUNDA: Por morte, insolvência, incapacidade ou mudança para fora da cidade dos fiadores, fica o locatário obrigado independente de aviso, notificação ou interpelação, a apresentar outro no prazo de 30(trinta) dias a contar de quaisquer daqueles acontecimentos sob pena de incorrer na multa estabelecida na cláusula sexta, além de ficar rescindido de pleno direito o presente contrato, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

DÉCIMA TERCEIRA: Na hipótese do imóvel objeto da presente locação vir a ser devolvido pelo locatário durante o prazo estipulado para a duração do contrato, qualquer que seja o motivo da devolução, sujeitar-se-á o locatário ao pagamento de multa calculada sobre o valor de três meses de aluguel e acessórios da locação devidos no mês da desocupação, considerando-se a proporcionalidade entre o tempo decorrido e o faltante para o término do prazo citado neste instrumento

DÉCIMA QUARTA: O locatário recebe o imóvel em perfeitas condições e uso e conservação, com todas as suas instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, obrigando-se a conservá-lo e a fazer por sua conta os consertos e reparos que se tornem necessários, obrigando-se a entregá-lo em perfeitas condições quando expirar ou rescindir o presente contrato, permitindo que antes da entrega das chaves, os locadores o vistorie, vencendo-se os aluguéis e os encargos convencionados, até que o imóvel seja entregue recomposto na forma contratual.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma para um só efeito na presença de testemunhas abaixo assinadas, depois de lido e achado conforme, elegem o Foro da localidade abaixo para dirimirem quaisquer dúvidas que porventura surjam.

Rio de Janeiro, 19 de julho de 2022.


locador: **ESP. DE LINCOLN NAVAES CALDAS**,
representado pela viúva meeira **MARCIA AUGUSTO CALDAS**
EDRA DE BONSUCESSO ACESSORIA IMOBILIARIA LTDA.

RECONHECER FIRMA
POR AUTENTICIDADE

34° 

Locatário: **CENTRO EDUCACIONAL ESTAÇÃO DO SABER**
EIRELI., neste ato representado por seu sócio **ANDRÉ LUIZ DIAS**

RECONHECER FIRMA
POR AUTENTICIDADE


Fiador **ROGÉRIO DE OLIVEIRA VIEIRA**

RECONHECER FIRMA
POR AUTENTICIDADE


Esposa do Fiador **FABIANA MARIA MOLINA**

TESTEMUNHAS:

14º CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NOTAS - R. GUILHERME MAXWELL, 539 - BONSUCESSO
CEP 21032-000 - RIO DE JANEIRO - RJ - TEL. (21) 2564-7151/2564-7958/2564-7544 088633AE815763
TABELIÃ: DRA. CONCELINA HENRIQUE DE SOUZA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de **FABIANA MARIA MOLINA - EER98493-CIE, ROGERIO DE OLIVEIRA VIEIRA - EER98494-IE**, e dou fé. Rio de Janeiro-RJ, 22/07/2022-12:49:50. Cód.: 00390958-10

Thiago Gomes Cypriano Torres - Escrevente
QTD: 2 - Emolumento R\$ 13,78 - Taxas R\$ 5,58 - Total R\$ 19,36
Consulte em <https://www.14oficio.com.br/>

14º OFÍCIO DE NOTAS - RJ
Thiago Gomes Cypriano Torres
Escrevente
CADASTRO CGJTJRJ
Nº 94.0000022687




4