

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL Nº 1732/2022 - FHE

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como LOCADORES, Alessandro Vianna da Rocha, brasileiro, casado, gerente comercial, com identidade sob o nº 11338889-6 e CPF sob o nº 077.730.857-65 e Bianca Gouvêa Vianna da Rocha, brasileira, casada, advogada, com identidade sob o nº 148.270 – OAB/RJ e CPF sob o nº 054.269.357-77, ambos residentes e domiciliados a Estrada dos Três Rios, nº 1.395, bloco 2 apt.203, - Freguesia – Jacarepaguá , CEP 22.745-004 - RJ e, de outro lado, como LOCATÁRIA, FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO-FHE, doravante denominada FHE, é uma entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pela Lei nº 6.855, de 1980, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, sediada na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, em Brasília/DF - CEP 70.630-902, inscrita no CNPJ sob o nº 00.643.742/0001-35, CF/DF nº 07.483.284/001-05, neste ato, representada por seu Gerente Executivo de Compras e Contratos, Sr. WASHINGTON MOREIRA CORRENTE, CPF nº 007.615.387-80, CI nº 025453743-4 MEx, brasileiro, solteiro, militar da reserva, residente e domiciliado em Brasília/DF, na forma autorizada pela Delegação de Competência, de 2/8/2019 e Portaria nº 029/2019, de 31/7/2019, doravante denominada CONTRATANTE., resolve celebrar o presente contrato de locação, conforme Inexigibilidade de Licitação nº 729/2022, em conformidade com o art. 74, inciso V, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, e Proposta Comercial dos LOCADORES de 22/7/2022, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Estrada dos Três Rios, nº 1.097, sala 615 – Freguesia – Jacarepaguá- CEP 22.745-004 com 25,51m². Sala com ar condicionado split de 18.000 btus, piso em porcelanato, teto rebaixado em gesso e luminarias com lampadas de led. Faz parte integrante deste contrato, o laudo de vistoria prévia realizado e assinado pelas partes contratantes.

II. PRAZO: Os LOCADORES, por este instrumento, dão em locação à LOCATÁRIA o imóvel de sua propriedade, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de higiene e conservação, de uso comercial, pelo prazo de será de 12 (doze) meses, contado a partir da data constante na Ordem de Serviço - O.S, a ser emitida pela LOCATÁRIA, podendo ser prorrogado por igual(is) e sucessivo(s) período(s), mediante

assinatura de Termo(s) Aditivo(s), observados os critérios estabelecidos na Lei nº 14.133, de 2021.

Parágrafo Primeiro: Se a LOCATÁRIA, usando da faculdade que lhes confere o artigo 4º. da lei n.º 8.245 de 18 do outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagarão aos LOCADORES multa proporcional de 10% (dez por cento) do somatório dos alugueres devidos até o final do prazo estipulado no caput da cláusula II.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo da locação, não havendo interesse da LOCATÁRIA em permanecerem no imóvel, deverão comunicar aos LOCADORES sua intenção em dar por finda a locação e desocupar o imóvel, por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro: Ao término da locação, se houver danos ou deteriorações no imóvel, a LOCATÁRIA deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, os LOCADORES poderão mandar executá-los às expensas da LOCATÁRIA, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigada ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não estejam ocupando o imóvel.

Parágrafo Quarto: Após o recebimento de pedido por escrito da LOCATÁRIA, os LOCADORES terão o prazo de cinco dias para efetuar a vistoria do imóvel, correndo por conta da LOCATÁRIA o aluguel até a efetiva devolução do imóvel aos LOCADORES.

III. FINALIDADE: A presente locação destina-se exclusivamente para ocupação do estabelecimento comercial da LOCATÁRIA vedada qualquer alteração desta destinação.

Parágrafo Primeiro: A presente locação destina-se a utilização da LOCATÁRIA em sua atividade comercial, correndo por sua inteira responsabilidade e risco a observância da legislação relativa ao seu ramo de negócio, sendo vedado guardar no interior do imóvel materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais à saúde ou causadores de incômodos.

Parágrafo Segundo: da LOCATÁRIA, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o local onde situa-se o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las rigorosamente.

IV. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal é de R\$ 850,00

(Oitocentos e cinquenta reais)

Parágrafo Primeiro: O Aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser depositado com o valor do condomínio e o valor do IPTU na Conta/Corrente nº 17862-3, Agência nº 9291, Banco Itaú, em nome de Bianca Gouvêa Vianna da Rocha, independentemente de aviso ou cobranças, a ser pago no dia 05 (cinco) de cada mês.

V. REAJUSTE:

Na hipótese de prorrogação do prazo dos serviços, o valor pactuado no item IV poderá ser reajustado anualmente e calculado pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou, em caso de sua extinção ou não divulgação, outro índice equivalente, que melhor se ajuste ao objeto do Contrato, ou ainda, por acordo entre as partes.

VI. ATRASO NO PAGAMENTO: O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula IV implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou outro, adotado a época pelo Governo Federal, verificando no próprio mês a que se refira o reajustamento.

VII. USO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA obriga-se a preservar o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, bem como a conservação do aparelho de ar-condicionado, e a devida limpeza periódica, afim de restituir o imóvel no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

VIII. BENFEITORIAS: Eventuais reformas ou adaptações que a LOCATÁRIA pretender executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa dos LOCADORES.

As benfeitorias eventualmente realizadas pela LOCATÁRIA no imóvel serão cedidas gratuitamente aos LOCADORES, sem qualquer reembolso ou compensação no aluguel, não assistindo aos LOCATÁRIOS direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

IX. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS: Ficarão a cargo dos LOCADORES as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do prédio.

Parágrafo único: Obriga-se a LOCATÁRIA a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

X. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: A LOCATÁRIA não pode transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito dos LOCADORES.

XI. DESPESAS DE CONDOMÍNIO, CONSUMO E TAXAS: Todas as despesas diretamente ligadas à locação e conservação do imóvel, tais como: taxa municipal de água e esgoto, imposto predial (IPTU), Taxa de Incêndio do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (DATI), luz, gás, despesas condominiais, ou seja, despesas ordinárias que estejam relacionadas ao uso do mesmo e demais encargos e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, desde que dentro dos limites da Lei 8.245/91, ficarão sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

XII. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Parágrafo Primeiro: A LOCATÁRIA arcará com o prêmio do seguro contra incêndio do imóvel a ser realizado pela seguradora de sua livre escolha, devendo, porém, apresentar a apólice na data constante no recibo de entrega de chaves, caso contrário os LOCADORES providenciarão o prêmio na seguradora de sua livre escolha.

Parágrafo Segundo: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, a mesma ficará obrigada a pagar todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

XIII. VISTORIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA: A LOCATÁRIA desde já faculta aos LOCADORES examinarem ou vistoriarem o prédio, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

Parágrafo Primeiro: Caso os LOCADORES manifestem vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverão propor por escrito à LOCATÁRIA que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIA não se manifestando no prazo estipulado, permitirá

desde logo que os LOCADORES vistoriem o imóvel com possíveis pretendentes.

XIV. RESCISÃO: Ocorrerá rescisão do presente contrato, em caso de infração de quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, sendo aplicada à parte que der causa a multa estipulada na cláusula II, parágrafo primeiro, qual seja, multa proporcional de 10% (dez por cento) do somatório dos alugueis devidos até o final do prazo estipulado na cláusula II, conforme artigo 4º da Lei 8.245/91 c/c artigo 413 do Novo Código Civil.

Parágrafo Primeiro: A não aplicação das penalidades, a tolerância ou ainda o não exercício dos direitos de qualquer uma das cláusulas deste contrato, por qualquer uma das partes não induzirá novação, precedentes ou alteração no pacto contratual, sendo levadas à conta de simples liberalidade por parte dos contratantes.

Paragrafo Segundo: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte dos LOCADORES:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado e/ou realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público;
- c) Por mútuo acordo;
- d) Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- e) Em decorrência da falta de pagamento do aluguel, demais encargos e/ou descumprimento de qualquer cláusula contida neste contrato.

XV. DO SEGURO FIANÇA

A LOCATÁRIA opta desde já pela modalidade de Seguro Fiança, em favor dos LOCADORES, a fim de garantir o valor do pagamento dos aluguéis, mantendo-o segurado até o final do contrato.

Parágrafo Único: Caso a LOCATÁRIA não contrate o seguro, responderá por todos os danos ocorridos no imóvel, mesmo que decorrentes de caso fortuito ou força maior.

XVI. INFRAÇÃO CONTRATUAL: A parte que infringir o presente contrato pagará à parte inocente o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

Parágrafo Único: A tolerância das partes a respeito do descumprimento ou inobservância do disposto no presente instrumento não poderá ser considerada como novação ou alteração das cláusulas contratuais.

XVII. DISPOSIÇÕES GERAIS

A LOCATÁRIA ficará responsável pela apresentação em até **30 (trinta)** dias, a contar da assinatura do recibo de entrega das chaves e vistoria, da conta de luz, devidamente transferida para seu nome, bem como a religação do serviço de fornecimento que se fizerem necessários, o que não o fazendo será considerado infração contratual ensejando motivo para rescisão.

Parágrafo Primeiro: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

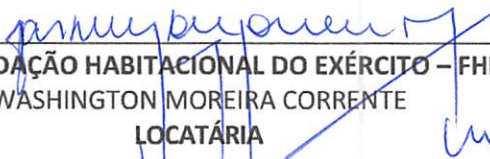
Parágrafo Segundo: Este contrato poderá ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

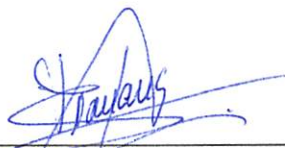
que
APR
B. P.

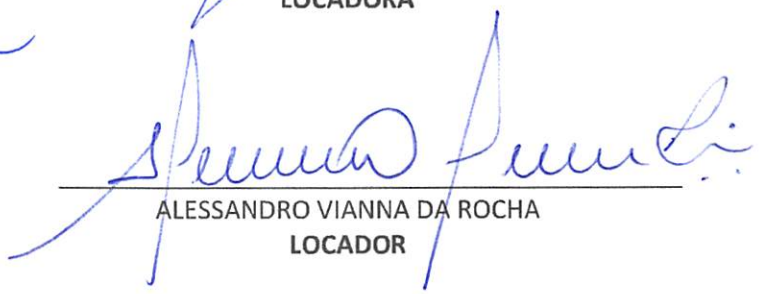
XVIII. FORO: Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E, por estarem assim ajustados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2022.


FUNDÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
WASHINGTON MOREIRA CORRENTE
LOCATÁRIA


BIANCA GOUVÊA VIANNA DA ROCHA
LOCADORA


ALESSANDRO VIANNA DA ROCHA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

