

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**

Rua. Belo Horizonte, nº 19, **Salas 106 e 107**, The Place Business Center –  
CEP 69057-060, Bairro Adrianópolis, Manaus – AM.

Pelo presente instrumento particular de **Contrato de Locação de Imóvel Comercial**, sujeito às regras constantes da Lei no. 8.245, de 18 de Outubro de 1991, e da alteração da Lei do Inquilinato (Lei nº 12.112/2009), subsidiariamente sujeito às disposições do Código Civil Brasileiro Lei no. 10.406 de 10 de Janeiro de 2.002 contratam e aceitam as partes adiante.

### **LOCADOR(A):**

**ERIKA NAIANA D'AQUINO PIRES**, brasileiro(a), solteiro(a), advogada, RG nº 417031-9, inscrito(a) no **CPF sob o nº 782.767.642-15**, residente e domiciliado na Av. Carvalho Leal, nº 211 – Cachoeirinha, Manaus-AM, CEP: 69065-000.

### **LOCADOR(A):**

**VITOR VILHENA GONÇALO DA SILVA**, brasileiro(a), solteiro(a), advogado, RG nº 1642189-2, inscrito(a) no **CPF sob o nº 756.057.752-00**, residente e domiciliado na Av. Carvalho Leal, nº211 – Cachoeirinha, Manaus-AM, CEP: 69065-000.

### **LOCATÁRIO(A):**

#### **Pessoa Jurídica**

**COMPANHIA AMAZONENSE DE DESENVOLVIMENTO E MOBILIZAÇÃO DE ATIVOS - CADA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 40.182.478/0001-02**, Rua Franco De Sá, Nº286, Bairro: São Francisco – CEP 69079-.210, neste ato representado por seu sócio, **ACRAM SALAMEH ISPER JR**, brasileiro(a), casado(o), advogado, RG nº 1676843-4, inscrito(a) no **CPF sob o nº 525.635.962-20**, residente e domiciliado na Av. Mario Ypiranga, nº2500 –

Condomínio do Edifício San Reno – Ap: 0602 - Parque Dez de Novembro, Manaus-AM, CEP: 69050-030.

## I- OBJETO

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** As partes acima discriminadas declaram pelo presente instrumento e na forma de direito, ter justo e contratado entre si a locação de um imóvel, localizado na Rua. Belo Horizonte, n. 19, **Salas 106 e 107**, 1º andar, Ed. The Place Business Center, CEP 69065-000, Bairro Adrianópolis, nesta cidade, de propriedade do LOCADOR(A).

**Parágrafo Primeiro:** É parte integrante do imóvel objeto desta locação duas vagas de garagem, aleatória, cujo acesso se dará por meio de cartão eletrônico a ser disponibilizado ao LOCATÁRIO(A) pelo LOCADOR(A).

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente para fins comerciais, não podendo ser mudada esta destinação e nem sublocar sem prévio e expresso consentimento por escrito do LOCADOR(A).

## II- PRAZO DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O presente contrato terá o prazo de **24 (vinte e quatro) meses**, a iniciar no dia **20 de março de 2021**, e a terminar em **20 de março de 2023**, data na qual o LOCATÁRIO(A) se compromete a restituir o imóvel ao LOCADOR(A) livre de quaisquer ônus, bens, como acordado entre as partes, objetos ou móveis e independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

**Parágrafo Primeiro:** Findo o prazo de locação estipulado nesta cláusula, não ocorrendo à hipótese de rescisão ou de denúncia, que este último caso deverá ser feito mediante aviso por escrito por qualquer dos contratantes ao outro, até 30 dias antes de vencer cada período contratual, prorrogar-se-á por igual período, com garantia constante deste instrumento.

**Parágrafo Segundo:** O imóvel locado é entregue em excelentes condições de uso e funcionamento, em estado de novo, conforme Laudo de Vistoria em anexo, devendo ser restituído da mesma forma.

**Parágrafo Terceiro:** A entrega das chaves não exime ao LOCATÁRIO(A) das responsabilidades assumidas no presente contrato. O contrato de locação dar-se-á por encerrado somente através do Termo de Encerramento do Contrato.

**Parágrafo Quarto:** Toda e qualquer alteração no referido contrato de locação, será válido apenas mediante **Termo Aditivo** entre as partes.

### **III- DO ALUGUEL, MULTA E JUROS**

**CLÁUSULA QUARTA:** O valor do aluguel mensal, livremente pactuado, será de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), incluso taxa de condomínio**, que será pago pela LOCATÁRIO(A) ao LOCADOR(A).

**Parágrafo Único:** O aluguel deverá ser pago todo dia 20 (VINTE) de cada mês vincendo, na conta do LOCADOR(A), **Banco ITAÚ, Conta Corrente: 01370-1, Agência: 2191**, titularidade de **Vitor Vilhena Gonçalo Da Silva**

**CLÁUSULA QUINTA:** Vencido o prazo de pagamento do aluguel mencionado na cláusula quarta, o LOCATÁRIO(A) deverá pagar, a título de encargo de locação, **multa de 5% (cinco por cento)**, logo após o vencimento, acrescido de **juros de 1 % (um por cento) ao mês, se o atraso for superior a 30 (trinta) dias**, somado de correção monetária na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

**Parágrafo Único:** Note-se que o limite de 2% (dois por cento) do Artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor, com redação datada pela Lei 9.298/96 é destinado para as situações de mora. Nele não se aplicam aos casos de multa compensatória como determina o parágrafo anterior. A multa pactuada trata-se da vontade entre as partes.

### **IV- DO REAJUSTE**

**CLÁUSULA SEXTA:** O aluguel mensal determinado na cláusula quarta será reajustado a cada período de **12 (doze) meses**, contados a partir da data do presente instrumento e em conformidade com a legislação vigente, mediante aplicação acumulada do percentual de variação do IGP-M, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

**Parágrafo Único:** As partes negociarão as novas bases de aluguéis, caso ocorra extinção dos índices oficiais constantes deste contrato e estabelecidos pelo Governo Federal.

## **V- DOS ENCARGOS**

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O IPTU, despesas com contas de energia elétrica, telefonia, limpeza, internet e TV a cabo, são de total responsabilidade do LOCATÁRIO(A), além daquelas determinadas por Lei.

**Parágrafo Primeiro:** O LOCADOR (A) autoriza o LOCATÁRIO (A) e / ou o LOCATÁRIO (A) autoriza o LOCADOR (A) a transferir a titularidade da cobrança de energia elétrica junto à empresa concessionária (Amazonas Energia) para o nome do inquilino durante a vigência do contrato de locação. O atraso de dois débitos da locação dará direito ao LOCADOR (A) à suspensão do fornecimento de energia elétrica até sua imediata regularização.

**Parágrafo Segundo:** Fica convencionado entre as partes contratantes que caso a Prefeitura Municipal venha proceder qualquer aumento do IPTU, e respectivas taxas mencionadas na cláusula anterior, serão esses aumentos repassados ao LOCATÁRIO(A).

**Parágrafo Terceiro:** O LOCATÁRIO(A) deverá entregar todos os comprovantes originais das taxas e/ou impostos mencionados nesta cláusula para o LOCADOR(A) (Lei 8.245/91- Artigo 23 - item VIII).

**Parágrafo Quarto:** Fica entendido que, se o LOCATÁRIO(A) vier a violar o contador de luz, constituindo-se crime conforme Decreto Lei no. 47.041/79, será de sua inteira responsabilidade pela violação do aparelho.

**Parágrafo Quinto:** O LOCATÁRIO(A) fica obrigado a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos, assumindo quaisquer penalidades em que incorra.

## **VI- DAS OBRAS, BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES**

**CLÁUSULA OITAVA:** O LOCATÁRIO(A) não poderá fazer no imóvel, ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expreso consentimento por escrito do LOCADOR(A).

**CLÁUSULA NONA:** As benfeitorias necessárias à segurança do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR(A), ficando o LOCATÁRIO(A) obrigado a comunicar ao LOCADOR(A), por escrito, qualquer dano que venha causar falta de segurança ao imóvel ou ao LOCATÁRIO(A), para que possam ser tomadas as necessárias providências que deverão ser comprovadas através de laudos e/ou pareceres técnicos com rubrica de profissionais qualificados.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Autorizada a benfeitoria pelo LOCADOR(A), ocorrerá por inteira e exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO(A), o qual não terá direito a retenção ou indenização, o que poderá ocorrer quando houver acordo entre as partes, ficando estas incorporadas ao mesmo.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Qualquer benfeitoria realizada e que não foi percebido o teor da cláusula décima, o LOCATÁRIO(A) deverá remover as mesmas do objeto deste contrato, correndo as despesas por sua conta e/ou custas, bem como quaisquer despesas que se fizerem necessárias, deixando o imóvel no estado em que desejar o LOCADOR(A).

## **VII- AS VISTORIAS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O LOCATÁRIO(A) obriga-se a manter o imóvel sempre limpo durante a locação e restituí-lo, no termo desta, nas perfeitas condições de habilidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Fica resguardado e reconhecido ao LOCADOR(A), o direito de a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 2 (dois)

dias de antecedência, vistoriar o imóvel, a fim de certificar-se do cumprimento deste contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Fazem parte do presente instrumento, dois laudos de vistoria, o de entrada e o de saída do imóvel. Poderão fazer parte dos laudos de vistorias, fotos em papel, fotos digitais e qualquer outro documento julgado necessário para formalizar o estado do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** O tempo que o LOCADOR(A) puder despende para reparação de eventuais danos causados pelo LOCATÁRIO(A), e para repor o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, ainda que essa reposição ou reparo seja realizado após entrega das chaves, será considerado como sendo de locação, respondendo, portanto, o LOCATÁRIO(A), pelos aluguéis e demais encargos da locação durante esse eventual período.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O LOCATÁRIO(A) terá prazo de 15 (quinze) dias a contar da data do início da locação para manifestar por escrito quaisquer anormalidades com relação às estruturas físicas, funcionamento das partes elétricas, hidráulicas ou outra situação relacionada ao imóvel.

**Parágrafo Único:** Ocorrendo a caducidade do prazo mencionado nesta cláusula, não será aceita reclamação com relação à situação do imóvel, ficando desse modo entendido que qualquer anormalidade será mera consequência da utilização do mesmo.

## **VIII- DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito independente de notificação ou avisos, nos seguintes casos:

- a) Ocorrência de incêndio, desapropriação pelo poder público e todos aqueles relativos a casos fortuitos ou de força maior;
- b) Infração de qualquer cláusula contratual, inclusive, no caso de atraso no pagamento dos aluguéis;

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** 15 (quinze) dias anteriores à entrega das chaves, por consequência do término do contrato, o LOCATÁRIO(A) deverá juntamente com o LOCADOR(A), proceder a um levantamento das necessidades do imóvel para pô-lo nas perfeitas condições de habilidade, observando todas as condições previstas nos capítulos VI e VII do presente contrato.

**Parágrafo Único:** Os reparos e consertos poderão ser realizados de forma monetária por parte do LOCATÁRIO(A), sempre observando os orçamentos apresentados pelo LOCADOR(A).

## **IX- MULTA CONTRATUAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** A falta de cumprimento de quaisquer cláusulas e condições do presente contrato importará em sua rescisão de pleno direito, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento a outra, da multa equivalente a 03 (três) aluguéis, vigentes na época, sem prejuízo para a parte prejudicada de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido, não excluindo outras responsabilidades, pelo que ocorrerão por sua conta, despesas extrajudiciais e os honorários advocatícios de acordo com a tabela da OAB/AM.

**Parágrafo Primeiro:** O LOCATÁRIO(A) ficará dispensado da multa de rescisão antecipada se a devolução do imóvel se der depois de decorridos 12 (doze) meses do início da locação, mediante aviso-prévio escrito ao LOCADOR(A), com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

**Parágrafo Segundo:** A multa mencionada nesta cláusula não exime o LOCATÁRIO(A) do pagamento de eventuais estragos e danos causados ao imóvel.

## **X- DA DESAPROPRIAÇÃO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** No caso de desapropriação do imóvel ora locado, o LOCADOR(A) ficará desobrigado das cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO(A) a faculdade de defender seus interesses junto ao poder público expropriante.

## **XI- DA ALIENAÇÃO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Na hipótese de haver alienação do imóvel ora locado, fica desde já estabelecido que o novo proprietário obrigará-se a respeitar todos os termos constantes deste contrato, sempre observando o que dita às legislações locatícias.

## **XII- DA CAUÇÃO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o **LOCATÁRIO** pagará o valor referente a **02 (dois) meses de locação R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS)**, ao **LOCADOR, no ato da assinatura do contrato.**

## **XIII- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** O LOCATÁRIO(A) fica ciente que enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes da presente locação e ao final do contrato, oriundas de Energia (AMAZONAS ENERGIA) e IPTU (PREFEITURA MUNICIPAL DE MANAUS), as mesmas serão automaticamente lançadas no seu CNPJ / CPF, junto às Instituições acima descritas e aos órgãos competentes SPC, SERASA e Cartórios de Protestos.

## **XIV- DO FORO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** Fica claro que todas as sanções, atos, obrigações e medidas pactuadas, com base deste contrato, produzirão efeitos independentes de quaisquer avisos, notificações e interpelações prévias.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, como competente para questões resultantes do presente contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente, LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02



(duas) testemunhas, todos rubricados à página anterior, para que produzam os seus efeitos legais.

Manaus / AM, 15 de março de 2021.

**ERIKA NAIANA  
D AQUINO  
PIRES** Assinado de forma digital  
por ERIKA NAIANA D  
AQUINO PIRES  
Dados: 2021.03.17  
22:00:40 -04'00'

**ERIKA NAIANA D'AQUINO PIRES**

**CPF N° 782.767.642-15**

LOCADOR(A)

---

**VITOR VILHENA  
GONCALO DA SILVA** Assinado de forma digital por  
VITOR VILHENA GONCALO DA  
SILVA  
Dados: 2021.03.17 12:58:06 -04'00'

**VITOR VILHENA GOLÇALO DA SILVA**

**CPF N° 756.057.752-00**

LOCADOR(A)

---

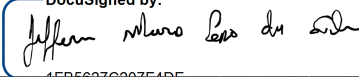
**SERPRO**  
Assinado digitalmente por:  
ACRAM SALAMEH ISPER JR  
Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço :  
<<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>>

**ACRAM SALAMEH ISPER JR**

**CPF N° 525.635.962-20**

LOCATÁRIO(A)

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:  


---

18/03/2021

CPF 977.564.232-91

---