

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas, têm, entre si a **LOCAÇÃO** do imóvel para fins não residencial abaixo descrito e caracterizado mediante às cláusulas e as seguintes condições:

LOCADOR: ESPOLIO DE EDILA PINTO NUNES, estando representado pelo herdeiro o Senhor **LUIZ FRANCISCO NUNES**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 711283 – IFP/RJ e do CPF sob o nº 204.588.867/34, residente e domiciliado no Município de Cachoeiras de Macacu – RJ.

Assinatura
LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO PESTALOZZI DE CACHOEIRAS DE MACACU, entidade jurídica de direito privado sem fins lucrativos de utilidade pública, inscrita sob o CNPJ Nº 31.838.261/0001-09, estabelecida na Rua Prefeito José da Silva, nº 40 – Campo do Prado, 1º distrito de Cachoeiras de Macacu- RJ, sendo representado por sua Presidente em exercício.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel situado na Rua Prefeito José da Silva, nº 40 – Campo do Prado, 1º distrito de Cachoeiras de Macacu- RJ, livre de ônus e qualquer dividas, as quais se houver serão de responsabilidade do locador.

CLÁUSULA SEGUNDA: FINALIDADE DA LOCAÇÃO: O imóvel objeto da presente locação destina-se ao uso não-residencial, destinando-se a fins técnicos, educacionais, assistência social e de saúde.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo da referida locação tem início em 19 de agosto de 2023 e término em 19 de fevereiro de 2024, data em que a **LOCATÁRIA** compromete-se devolver o imóvel objeto da locação em perfeito estado de uso e higiene, com a imediata devolução das chaves ao herdeiro **LUIZ FRANCISCO NUNES**, independentemente de aviso ou qualquer outra medida cabível, seja judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 1º: A presente locação poderá ser renovada pelo mesmo período, caso haja interesse entre os contratantes.

Parágrafo 2º: A presente locação poderá ser rescindida sem ônus para a locatária, após um ano de vigência da referida locação.

CLÁUSULA TERCEIRA: VALOR DO ALUGUEL MENSAL: O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais). Podendo ter acréscimo caso o convênio aditivo seja cancelado e ocorre o novo edital.

CLÁUSULA QUARTA: CONDIÇÕES ESPECIAIS: A LOCATÁRIA, compromete-se a promover a conservação do imóvel objeto deste contrato, pelo período locado, ou por prorrogação do mesmo. Todavia, todas as benfeitorias introduzidas no referido imóvel, autorizadas pelo herdeiro **LOCADOR LUIS FRANCISCO NUNES**, passarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que a **LOCATÁRIA** tenha direitos ou qualquer tipo de indenização pelas referidas benfeitorias, obrigando-se na ocasião da devolução do imóvel entregá-lo em perfeitas condições de uso.

CLAUSULA QUINTA: DOS REAJUSTES.

Parágrafo Primeiro - O pagamento dos alugueis deverão ser efetuados até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido, ao **LOCADOR** ou local indicado por este, sempre no Município da localidade imóvel objeto da locação, sendo certo que qualquer recebimento fora desse prazo será considerado mera tolerância do **LOCADOR**, sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste instrumento.

Parágrafo Segundo - As partes ajustam que, caso o pagamento do aluguel, seja efetuado após a data limite marcada na clausula anterior, a **LOCATÁRIA** fica desde já ciente que incidirá multa moratória na base de 02% (dois por cento) ao mês, e juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo ao que se refere à **MULTA E RESOLUÇÃO**, previsto neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA: IMPOSTOS, TAXAS, DESPESAS COMUNS E AFINS

Parágrafo Primeiro - Correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, além do aluguel ajustado, as contas de luz, água, esgoto e coleta de lixo, que deverão pagas nos vencimentos devidos, sob pena de não o fazendo, responder pela multas e despesas decorrentes dos consequentes atrasos.

Parágrafo segundo: A **LOCATÁRIA** é a responsável pelas multas e majorações ou outras sanções a que der causa relativamente às despesas referidas na clausula anterior, ainda que lançadas em nome do **LOCADOR**.

Parágrafo Terceiro- A **LOCATÁRIA** se obriga a fazer prova dos pagamentos das taxas, impostos e todas as contas referentes ao imóvel sempre que necessário e solicitado.

Parágrafo Quarto- Se o **LOCADOR**, por liberalidade, efetuar o pagamento das contas referenciadas nas clausulas anteriores, as quantias por ele despendidas lhe serão reembolsadas pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO IMÓVEL E MANUTENÇÃO

Parágrafo Primeiro - A **LOCATÁRIA**, afirma que recebeu o imóvel, objeto desta locação, em seu estado natural de uso e se compromete a fazer por sua

custa a conservação necessária, obrigando-se a devolvê-lo ao **LOCADOR**, ao término do contrato, ou à sua rescisão, nas mesmas condições que o recebeu anteriormente.

Parágrafo Segundo - Salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se a **LOCATÁRIA**, por todas as outras, devendo trazê-lo em condições de higiene, em seus aparelhos sanitários, iluminação e pintura, bem como, as instalações elétricas em funcionamento, para assim restituí-lo ao final deste contrato, ou à sua rescisão.

CLÁUSULA OITAVA: CESSÃO, SUBLOCAÇÃO, TRANSFERÊNCIA E COMODATO

Parágrafo Primeiro - Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, para sublocar ou até mesmo o seu empréstimo. A **LOCATÁRIA** obriga-se, desde já, a retirar os sublocatários, ao término da locação, ou na sua rescisão, em que os mesmos deverão desocupar o imóvel objeto deste contrato, a fim de que esteja livre e desimpedido.

CLÁUSULA NONA: MULTA E RESOLUÇÃO: A infração de qualquer cláusula do presente contrato sujeitará ao infrator à multa de valor igual a 03 (três) meses de aluguel vigente na data da infração, facultado, ainda a parte inocente, considerar resolvido o presente contrato, sem qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

Parágrafo Primeiro - **A LOCATÁRIA**, fica obrigada a satisfazer a todas intimações dos poderes público municipal e estadual, a que der causa, e a pagar todas as multas que motivar.

Parágrafo Segundo - Nenhuma intimação e/ou notificação dos serviços sanitários, motivará a rescisão do presente contrato, salvo vistoria judicial que apure estar à construção ameaçando ruína, ou seja, considerada inabitável.

Parágrafo Terceiro- **A LOCATÁRIA**, desde já, faculta ao **LOCADOR** e seu procurador, a examinarem ou vistoriarem o imóvel locado, quando entenderem conveniente, desde que com aviso prévio escrito no prazo de 15 (quinze) dias. No caso de o imóvel locado ser posto à venda, **A LOCATÁRIA**, terá prioridade na aquisição, devendo ser informada com antecedência de 30 (trinta) dias, e caso não tendo interesse em adquirir o referido imóvel, desde já a **LOCATÁRIA** permitirá que os interessados na aquisição do mesmo, o visitem em dia e hora que previamente serão indicados por escrito.

Parágrafo Quarto- Em caso de desapropriação, LOCADOR ficará desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ficando ressalvado à **LOCATÁRIA** tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tiver direito.

Parágrafo Quinto- A LOCATÁRIA, obriga-se a observar ao que se refere ao sossego e respeito aos direitos de seus vizinhos. O uso indevido do imóvel e a inobservância dos bons costumes serão motivos para a rescisão deste contrato.

Parágrafo Sexto - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pelo **LOCADOR, A LOCATÁRIA**, obriga-se a observá-los, como mais uma cláusula da qual passará a fazer parte integrante deste contrato.

Parágrafo Sétimo- O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato, não será considerado novação de seus termos, nem motivará o fim de desobrigar as partes se suas obrigações contratuais.

Parágrafo Oitavo - Em caso de incêndio, ou qualquer outro acidente que por acaso ocorra, sem culpa de qualquer das partes, que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará rescindida, ficando desobrigados os contratantes das cláusulas e condições deste instrumento.

Parágrafo Nono - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, e que não comporte processo executivo, será cobrado em ação competente.

Parágrafo Décimo- Nos termos do artigo 58, item IV, da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, convencionam as partes que toda e qualquer intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso/recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex, fac-símile, e-mail ou ainda sendo necessário pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Na ausência de qualquer dos representantes legais das partes, estas desde já se comprometem a deixarem nomeados procuradores, a fim de resolverem o que for necessário em relação à dita locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: CASOS OMISSOS

Parágrafo Primeiro- a Lei 8.245/91 e o Código Civil regerão eventuais omissões nas cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FORO: Fica eleito o foro da localidade do imóvel, objeto deste instrumento, para serem dirimidas as eventuais questões que surgirem do presente contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

Estando justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma, contendo 05 (cinco) páginas cada.

Cachoeiras de Macacu, 19 de agosto de 2023

Luiz Nunes

Espólio de Edila Pinto Nunes

Luiz Francisco Nunes

LOCADOR

Sonia Silva Maia

Associação Pestalozzi de Cachoeiras de Macacu – RJ

Sonia Silva Maia

Presidente

LOCATÁRIO

