

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CÓD.: 128550/3554

CONTRATO DE LOCAÇÃO que entre si fazem, de um lado como **LOCADOR** CONF. BRAS. PESCA E DESPORTO SUBAQUÁTICOS, INSCRITA NO CNPJ SOB O N.º. 30.459.770/0001-68, representada por **EDUARDO PAIM BRACONY, BRASILEIRO, CASADO, ADVOGADO, INSCRITO NO CPF SOB O N.º. 062.337.247-91, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N.º. 26.987 (OAB), RESIDENTE NESTA CIDADE,** representado por sua procuradora **ML ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o n.º. 30.262.257/0001-82, com sede na Praça Olavo Bilac, 28 sala 1608 - Centro - RJ representada por seu advogado e sócio-gerente **MANOEL DA SILVEIRA MAIA, advogado, inscrito no OAB sob o n.º. 11.368** e de outro lado como **LOCATÁRIA CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE REMO, INSCRITA NO CNPJ SOB O N.º. 30.276.570/0001-70,** representada por seu Presidente **EDSON ALTINO PEREIRA JÚNIOR, BRASILEIRO, UNIÃO ESTÁVEL, ADMINISTRADOR/PRESIDENTE, INSCRITO NO CPF SOB O N.º. 803.714.009-10, PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N.º. 2.309.838 (SSP/SC - DATA DE EXPEDIÇÃO 14/07/2009) residente RUA DOUTOR CELSO NICODÊMUS LOPES, N.º.72 - JOÃO PAULO - FLORIANÓPOLIS - SC. CEP: 88.030-357, mediante as condições e cláusulas seguintes:**

01. OBJETO: O objeto da locação é o imóvel sito à **RUA BUENOS AIRES, N.º. 93, SALAS 1203 E 1204 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20.070-903.**

02. PRAZO: O prazo da locação é de **12 (DOZE) MESES,** a partir da **01º DE OUTUBRO DE 2015** e a terminar **30 DE SETEMBRO DE 2016,** independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Ajustam ainda os contratantes que a data do início da locação é o dia 1º do corrente mês ficando assegurado o(a) locatário(a) apenas no 1º mês de locação o pagamento de **06 dias** de aluguel, encargos e tributos.

03. ALUGUEL: O aluguel mensal ora livremente convencionado é de **R\$2.250,00 (DOIS MIL DUZENTOS E CINQUENTA REAIS).** O aluguel será reajustado anualmente pela variação do **IGPM-FGV,** caso seja extinto, pelo **IGP-FGV, IPCA/IBGE ou IPC/RJ, um na falta do outro.**

PARÁGRAFO ÚNICO: O aluguel livremente pactuado será reajustado sempre com a menor periodicidade admitida em lei ou ato do Poder Executivo, seja atual ou futuro, podendo inclusive ocorrer mensalmente, desde que não haja vedação legal.



04. PAGAMENTO E LOCAL: O aluguel, acessórios da locação, encargos, tributos, seguros, inclusive o complementar desde já ajustado, contratados em Cia Seguradora de confiança do(a) Locador(a) serão pagos em moeda corrente até o dia 05 (cinco) de cada mês, sem prorrogação, no escritório da procuradora do(a) locador(a) ou através de cobrança bancária, ficando esclarecido que, se em qualquer mês não for enviado recibo para pagamento em banco, o mesmo deverá ser efetuado, no prazo acima, no escritório da procuradora do(a) locador(a) ou em outro local que venha a ser indicado a(o) locatário(a). Deixando de pagar os aluguéis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a) ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do débito final, atualiza do pela variação do IGPM-FGV e na sua falta pelo índice e forma que corrigir os débitos judiciais, juro moratório de 1% ao mês e honorários de 20% sobre o valor do débito, seja a cobrança administrativa ou judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É facultado a(o) locatário(a) antecipar os pagamentos dos acessórios a que se referem este contrato e nessa circunstância pertencer-lhe-ão as vantagens pecuniárias decorrentes da antecipação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O(A) locatário(a) se obriga no primeiro mês de locação a pagar os dias decorridos entre o início do contrato até o último dia do mês, a fim de que o aluguel passe a ter seu vencimento todo último dia de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Locador(a) e Locatário(a), pactuam, livremente, que por ocasião do pagamento do aluguel, serão igualmente pagas as verbas de condomínio e IPTU vincendos, usufruindo o(a) Locatário(a) dos eventuais descontos.

05. DESTINO: Destina-se a locação para **PRODUÇÃO E PROMOÇÃO DE EVENTOS ESPORTIVOS**, não podendo o(a) locatário(a) mudar a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a), usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

06. TOLERÂNCIA: O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do(a) locador(a) o qual continuará com o direito de considerar rescindida a locação na forma da cláusula 17.

07. TRIBUTOS E ACESSÓRIOS: Correrão por conta do(a) locatário(a), vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água e esgoto, incêndio, lixo, impostos, seguro de incêndio da unidade, inclusive o complementar, despesas de condomínio de qualquer espécie ou natureza, ordinária ou extraordinária e outros ônus e encargos que incidam ou venha a incidir sobre o imóvel ora locado, imputados ao condomínio, não especificados no artigo 22, seus incisos, alíneas e parágrafos da lei 8.245/91 e também o custo com a tarifa bancária para cobrança do aluguel e acessórios, considerando a vantagem proporcionada a(o) locatário(a) para efetuar o pagamento em qualquer agência bancária. As despesas extraordinárias enumeradas no artigo 22, X e alíneas, são de responsabilidade do locador.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locatário tem o prazo de 30 (trinta) dias para comprovar a alteração da titularidade junto às Concessionárias/Permissionárias de Serviço Público, notadamente LIGHT, AMPLA e CEG sob pena de multa de 10% do valor do aluguel.

08. CONSERVAÇÃO: O(A) locatário(a) se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os assoalhos limpos e as instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los.

09. CONSERVAÇÃO E REPAROS: O(A) locatário(a) fará às suas custas, sem nenhum ônus atual ou futuro para o(a) locador(a), os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes e empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

10. BENFEITORIAS: Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de que natureza for, poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a). Quando feitas, o(a) locatário(a) não poderá, em caso algum invocar direito de retenção, nem pleitear indenização, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do(a) locador(a), com prometendo-se o(a) locatário(a) a tudo repor nas condições primitivas, caso assim o exija o(a) locador(a).

PARÁGRAFO ÚNICO: O(A) locador(a) não indenizará a(o) locatário(a) qualquer benfeitoria necessária por ele realizada. Salvo se houver concordância prévia e escrita do(a) locador(a), quanto ao seu pagamento. As benfeitorias úteis executadas pelo(a) locatário(a), também não serão indenizadas. Se for executada benfeitoria de natureza voluptuária, a mesma poderá ser levantada pelo(a) locatário(a), desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11. ENTREGA: Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o(a) locador(a) mandará proceder a necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue a(o) locatário(a), ficando este e seu(s) fiador(es) obrigados pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas e janelas etc., que estiverem usadas. Obriga-se o(a) locatário(a) restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do(a) locador(a) juntamente com todas as instalações de água, luz e gás em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, essa substituição deverá ser feita por outro da mesma qualidade. **O IMÓVEL ORA LOCADO ENCONTRA-SE PINTADO, COM INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS EM PERFEITO ESTADO, E O(A) LOCATÁRIO(A) OBRIGA-SE A DE VOLVER O IMÓVEL NO MESMO ESTADO EM QUE ESTA SENDO LOCADO.**




12. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES: Fica entendido que a restituição das chaves a(o) locador(a) só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo(a) locador(a).

13. CESSÃO E TRANSFERENCIA: O(a) locatário(a) não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do(a) locador(a).

14. REGULAMENTOS: Obriga-se o(a) locatário(a) a obedecer e a fazer por seus prepostos e dependentes as posturas de ordem pública, a convenção de condomínio e o regulamento interno, os quais fazem parte integrante deste, em se tratando de edifício - que ora confessa conhecer - respondendo por qualquer multa ou prejuízo que causar a(o) locador(a) ou a terceiro.

15. PROIBIÇÕES: Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa toldo, ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a) sendo também, vedado a(o) locatário(a) o uso de pregos que possam danificar as paredes e portas do imóvel, podendo o(a) locador(a) exigir a retirada independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: É vedado ao locatário utilizar o imóvel para uso e permanência de seus animais sejam de que natureza forem. Caso haja infringência a esta proibição, fica facultado a(o) locador(a) a propositura de ação por infração contratual.

16. VISTORIA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se a(o) locador(a) o direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo. Se o(a) locador(a) necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o(a) locatário(a) desde já autoriza mostrá-lo, no horário de 09:00 às 12:00 horas, diariamente.

17. RESCISÃO E MULTAS: Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que a(o) locatário(a) caiba qualquer indenização, nos seguintes casos: **A)** desapropriação, incêndio sem culpa do(a) locatário(a) ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado; **B)** falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma fiadora, se pessoa jurídica, ou morte ou transferência de domicílio do(s) fiador(es) se pessoa física e, se nessas condições um ou outro deixar de ser substituído pelo(a) locatário(a), no prazo de 30 dias a partir da data do acontecimento, por outro que seja aceito pelo(a) locador(a); **C)** infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento interno do Prédio, especialmente a cláusula 22.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de rescisão em consequência do estabelecido nos itens B e C desta cláusula, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a), além do despejo, a multa igual a três vezes o aluguel mensal e acessórios, tomando-se, por base, para este cálculo, o correspondente ao mês anterior ao da ocorrência da infração, sendo considerada para todos os fins do direito, essa multa como dívida líquida e certa, exigível e cobrável executivamente a(o) locatário(a) ou a seu(s) fiador(es).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o(a) locatário(a) restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará a(o) locador(a), a título de multa compensatória de 03 (três) meses de alugueres, sempre observada a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual, o(a) locatário(a) deverá comunicar por escrito a(o) locador(a) a sua intimação, com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar o valor correspondente a esse período de aluguel e acessórios, a título de multa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A multa e o despejo citado não exonera, o(a) locatário(a) ou seu(s) fiador(es) de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

18. OBRIGAÇÕES: Obriga-se o(a) locatário(a) a fazer entrega em mãos do(a) locador(a) ou de seu procurador, de toda intimação das autoridades federais ou estaduais, relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações, bem como, se for o caso, transferir para o seu nome, as contas de luz e gás e, quando do término da locação, retirar o seu nome.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(A) locatário(a) se obriga a entregar a(o) locador(a) ou a sua procuradora, no prazo de 48 horas após o seu recebimento, todos impostos, taxas ou qualquer documentos relacionado com o imóvel objeto deste contrato sob pena de assumir a responsabilidade pelos encargos decorrentes da mora se não houver possibilidade de pagar a tempo os tributos acima aludidos.

19. SUCESSÃO: O presente contrato é obrigatório para as partes, inclusive fiador(es), seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

20. FORO: Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios, presentes ou futuros, e elegem o desta cidade como competente para as ações oriundas do presente contrato.

21. GARANTIA: O LOCATÁRIO DEIXA EM DEPÓSITO PARA GARANTIA DA LOCAÇÃO A IMPORTÂNCIA DE R\$6.750,00 (SEIS MIL SETECENTOS E CINQUENTA REAIS) A QUAL LHE SERÁ RESTITUÍDA QUANDO DA ENTREGA DAS CHAVES COM O IMÓVEL COMPLETAMENTE VAZIO E NAS MESMAS CONDIÇÕES QUE LHE FOI ENTREGUE.





ML
Administradora

Centro
Praça Olavo Bilac, 2B - Gr. 1606 à 1609 / 1618
Cep 20041-900 - Rio de Janeiro - RJ - Tel.: (21) 3861-6400
Ilha do Governador
Estr. do Caleão, 994 - Gr. 220 - Jardim Carioca
Cep 21931-522 - Rio de Janeiro - RJ - Tel.: (21) 3393-2500
Barra da Tijuca
Av. Afonso Arinos de Melo Franco, 222 salas 907/908
Cep 22631-455 - Rio de Janeiro - RJ - Tel.: (21) 2499-1923
www.mlmoveis.com.br ml@mlmoveis.com.br

www.facebook.com/mladministradora www.twitter.com/mladm

22. **CITACÃO:** Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha por objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimentos (AR), ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas neste contrato.

23. Os contratantes elegem o foro Central da Comarca desta Capital, para o exercício de qualquer ação decorrente deste contrato.

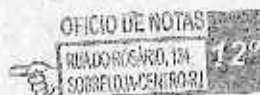
24. A presente locação é feita exclusivamente para fins **NÃO RESIDENCIAIS** e será regulada pela T.R.I 8.245/91.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em três vias de igual teor e para um só efeito presente as testemunhas que abaixo subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento por si, seus herdeiros e sucessores.

Rio de Janeiro, 23 de Setembro de 2015.

LOCADOR :

[Handwritten signature]



LOCATÁRIO(A):

CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE REMO
CNPJ: 30.276.570/0001-70
Representada por seu Presidente
EDSON ALTINO PEREIRA JÚNIOR
CPF: 803.714.009-10

TESTEMUNHAS: 1ª

[Handwritten signature]

2ª

[Handwritten signature]

OBS.: LOCATÁRIA, FAVOR RUBRICAR TODAS AS PÁGINAS E RECONHECER FIRMA POR AUTENTICIDADE.

ESCRITURANIA DE PAZ DO 4º SUBDISTRITO - TRINDADE
TABELIONATO DE NOTAS E UNICO DE JURETICO CIVIL
MARIA ALICE COSTA BASTIANA - TITULAR

Reconheço como verdadeira(s) e(s) firma(s) de
[GL7HBB60]-EDSON ALTINO PEREIRA JUNIOR

Do que dou fé Inúde. 23 de Setembro de 2015. Em da Verdade

JANAINA ROBERTA LORENZEN - ESCRIVENTE JURAMENTADA
Emprego(s) 2.55 - Sobris) 1.55
SELO NORMAL: 5A021794-C7ZW
Confira os dados do ato em: selo.tjcc.jus.br

Rua Leão Linhares, 1849, 1º andar - Trindade - Florianópolis - Estado de Santa Catarina - CEP 88027-025 - Fone (48) 3234-0001