

# Antenor José

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/RJ: 22.393

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL SEM GARANTIA**

**LOCADOR: GUILHERME DE SOUZA GUIMARÃES**

**LOCATÁRIO: ALMIR DE LIMA PONTES NETO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**  
**Representada por: ALMIR DE LIMA PONTES NETO**

**IMÓVEL: RUA FRANCISCO PARANHOS, Nº 78 - Algodão - Cabo Frio/RJ**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação não Residencial, **GUILHERME DE SOUZA GUIMARÃES**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da Carteira CNH nº 07220463126 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 195.319.617-94, residente e domiciliado na Rua Sul, nº 14 - Jardim Flamboyant - Cabo Frio - RJ, e de outra parte, como outorgado **LOCATÁRIO: A Empresa ALMIR DE LIMA PONTES NETO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, com endereço na Avenida Barão do Rio Branco, 9 - BRB Sala 202 - Passagem - Cabo Frio - RJ, CNPJ 39.474.417/0001-21, representada por, **ALMIR DE LIMA PONTES NETO**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da carteira de identidade de nº 102953718- IFP; inscrito no CPF sob o nº 069.565.407-11, residente e domiciliado à Rua Meira Júnior, 440 - Loja 03 - Centro - Cabo Frio (RJ) CEP: 28.907-020 à doravante denominado **LOCATÁRIO**, tem entre si, justos e contratados na melhor forma de direito, a **locação do imóvel situado na RUA FRANCISCO PARANHOS Nº 78 - Algodão - Cabo Frio - RJ - CEP 28.907-320**, mediante as cláusulas e condições seguintes que outorgam e aceitam reciprocamente:

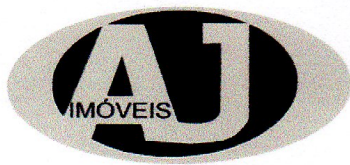
**PRIMEIRA - O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 10 de dezembro de 2023 e término em 10 de dezembro de 2026**, data em que, independentemente de aviso ou notificação de parte a parte, judicial ou extrajudicial, o **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel ora locado, completamente desocupado, nas condições encontradas na data de início do aluguel, limpo e em perfeitas condições de habitabilidade.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Havendo interesse do **LOCATÁRIO** em renovar a locação, deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR** a sua intenção, com **antecedência mínima de 90 (noventa) dias** do término deste contrato. Se o **LOCATÁRIO** não comunicar o interesse na renovação da locação, esta somente será feita mediante novo contrato e depois de cumpridas pelo **LOCATÁRIO** todas as obrigações constantes dos itens deste contrato. A locação não será renovada se ocorrer quaisquer das hipóteses previstas no art. 52 da Lei nº 8.245/91, ou, ainda, se o **LOCATÁRIO** descumprir quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato, no art. 23 da Lei de Locação, e nos artigos 569 e 570 do Código Civil.

**SEGUNDA - O aluguel básico mensal** convencionado é de **R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)**, acrescidos dos encargos, taxa anual do **FUNESBOM** e do seguro contra fogo, sendo o aluguel reajustado anualmente pela variação acumulada do IGPM/FGV. Na falta do índice ou impedimento de sua utilização, o reajuste será feito através de outro índice que o Governo venha a fixar para tal fim, ou ainda na falta deste, pelo índice que reflita a inflação do período. O **LOCATÁRIO** concorda e autoriza ao **LOCADOR** a reajustar o aluguel ora estipulado em períodos menores do que o acima contratado caso venha a ser permitido pela lei.

**TERCEIRA - Os aluguéis mensais, juntamente com os encargos, deverão ser pagos antecipadamente, todo dia 10 (dez) de cada mês**, podendo ser pago, sem multa, até o dia 15 (quinze), através de boletos por cobrança bancária.

*Handwritten signatures and initials in purple ink.*



# Antenor José

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

CRECI/RJ: 22.393

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No caso de cobrança bancária será acrescido ao boleto do aluguel o valor referente a despesa de expedição de boleto a ser pago pelo **LOCATÁRIO**. A falta do recebimento dos boletos bancários não exime o **LOCATÁRIO** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos neste contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação, devendo o pagamento, neste caso, ser efetuado na sede da AJ IMÓVEIS situada na Rua Major Belegard, nº 400 - Lojas 8 e 9 - Centro, Cabo Frio/RJ.

**QUARTA** - Vencido o prazo mencionado na cláusula anterior, será aplicada multa moratória de **10% (dez por cento)**, mais Variação Monetária através do IGPM sobre o valor do aluguel, impostos, taxas e demais encargos, bem como, juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, além de honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) se cobrado administrativamente e de 20% (vinte por cento) com cobrança judicial.

**QUINTA** - A despesa de luz e do consumo de água será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**, obrigando-se o mesmo a solicitar em seu nome as ligações ou transferências das respectivas contas na Companhia Concessionária, comprovando, tal fato, ao **LOCADOR**, sob pena de rescisão contratual.

**SEXTA** - O **LOCATÁRIO** reembolsará ao **LOCADOR** o prêmio de **seguro contra fogo**, sempre por valor compatível ao do próprio imóvel e estipulado pela Companhia Seguradora, ficando reservado ao **LOCADOR** o direito de cobrar tais quantias em recibo de aluguel e repassar aos órgãos competentes.

**SÉTIMA** - Fica expressamente vedado sob pena de rescisão: a) A **SUBLOCAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO IMÓVEL**; b) A **CESSÃO, EMPRÉSTIMO OU TRANSFERÊNCIA DESTE CONTRATO**.

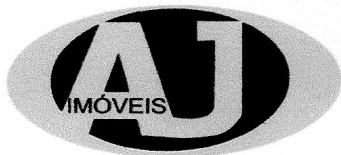
**OITAVA** - O **LOCATÁRIO** recebe e se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de segurança, habitabilidade e conservação, não sendo permitida qualquer modificação, acréscimo, redução ou reforma do mesmo, sem a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**. Na hipótese de autorização do **LOCADOR**, todas as despesas correrão por conta e exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** **que não terão direito a qualquer indenização ou retenção pelas benfeitorias que venham a ser efetuadas, as quais ficarão definitivamente incorporadas ao imóvel ora locado.**

**NONA** - Em caso de desapropriação ou na hipótese de sinistro, sem culpa do **LOCATÁRIO** ou de seus prepostos, e que o atinja a totalidade do imóvel, ficará rescindida a presente locação ficando os contratantes dispensados de toda e qualquer indenização, seja a que título for.

**DÉCIMA** - Fica facultado ao **LOCADOR**, por si ou seu representante vistoriar o imóvel ora locado, para verificação da fiel observância das obrigações pactuadas no presente contrato.

**DÉCIMA PRIMEIRA** - A infração de qualquer das cláusulas deste instrumento contratual, sujeita ao infrator à multa de **03 (três) vezes o valor do aluguel então vigente**, independentemente da rescisão imediata da locação, além do ressarcimento de todas as despesas judiciais provenientes das medidas adotadas, inclusive honorários advocatícios à base de 20 % (vinte por cento) sobre o valor da ação.

**DÉCIMA SEGUNDA** - O **LOCATÁRIO** se obriga a cumprir, dentro dos prazos legais, quaisquer multas ou intimação oriundas de infrações públicas ou entidades, obrigando-se, ainda, a entregar ao **LOCADOR** de imediato, e no prazo que permita seu cumprimento, correspondências, guias de pagamento e aviso de notificação relativa ao imóvel, sob pena de não o fazendo assumir integralmente a responsabilidade pela falta.



# Antenor José

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

CRECI/RJ: 22.393

**DÉCIMA TERCEIRA** - A entrega das chaves após término ou rescisão do prazo do presente contrato, será efetuada mediante documento que caracterize a referida entrega. Tal fato, no entanto, não interromperá a obrigação do **LOCATÁRIO** de responder pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais, tais como encerramento do fornecimento de luz e água. Após as formalidades contratuais cumpridas, será dado ao **LOCATÁRIO** a competente quitação geral.

**DÉCIMA QUARTA** - Ao desocupar o imóvel ora locado, o **LOCATÁRIO** comunicará ao **LOCADOR**, com 30 (trinta) dias de antecedência a data em que o imóvel estará livre, desembaraçado e em condições de ser vistoriado a fim de se verificar se o mesmo se encontra nas condições aqui ajustadas, ficando pactuado, também, que o **LOCADOR** poderá recusar a aceitação do imóvel se o **LOCATÁRIO**, deixar de efetuar os completos reparos do que se encontra danificado ou defeituoso, eis que se obriga a tudo restituir ao **LOCADOR** não só esse ônus, como o aluguel e demais encargos até a data da restituição do imóvel na forma das obrigações deste contrato, nesta incluídas à custa e honorários advocatícios.

**DÉCIMA QUINTA** - Na hipótese de venda do imóvel locado, não querendo o **LOCATÁRIO** exercer a preferência que lhe confere a lei, fica ajustado que o imóvel poderá ser visitado, devendo o **LOCATÁRIO** facilitar a visitação dos interessados, em dias e horários previamente estabelecidos entre as partes.

**DÉCIMA SEXTA** - O prazo para pagamento dos aluguéis e encargos é improrrogável, e qualquer atraso tolerado ou desconto concedido pelo **LOCADOR**, não poderá ser invocado pelo **LOCATÁRIO** em nenhuma ocasião, como modificação de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato, não criando novação objetiva, assim com a abstenção ou demora no exercício de qualquer direito do **LOCADOR**, permanecendo em vigor todas as cláusulas e condições deste contrato, por todo o tempo contratual, inclusive nas prorrogações como se nenhum favor houvesse sido concedido.

**DÉCIMA SÉTIMA** - As partes contratantes, se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, e, elegem o foro desta cidade de Cabo Frio – RJ. com expressa renúncia de outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir possíveis e futuras dúvidas inerentes a este contrato.

**DÉCIMA OITAVA** - Fica expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** manter no imóvel substância ou objetos explosivos, sob pena de rescisão do presente pacto.

**DÉCIMA NONA** - Fica o **LOCADOR** desde já autorizado, independente de ação judicial, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas e disposições legais, a tomar posse do imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO**, estando este em mora com os aluguéis.

**VIGÉSIMA** - As partes contratantes resolvem que as citações, intimações ou notificações serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento via e-mail, ou ainda sendo necessário, pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

**VIGÉSIMA PRIMEIRA** – O **LOCADOR** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venham a sofrer o **LOCATÁRIO** de terceiros bem como de incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.

**VIGÉSIMA SEGUNDA** - O **LOCATÁRIO** não terá o direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao **LOCADOR**, sob alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.



# Antenor José

**CORRETOR DE IMÓVEIS**

CRECI/RJ: 22.393

**VIGÉSIMA TERCEIRA – O LOCATÁRIO** declara neste ato, que tem total conhecimento das dimensões dos cômodos do imóvel locado, bem como dos seus acessos e que o mesmo é adequado para a atividade da locação contratada.

**VIGÉSIMA QUARTA** - Ficarà a cargo **exclusivo** do **LOCATÁRIO**, arcando com todos os seus custos, a obtenção de todos os pré-requisitos e adaptação do imóvel para a efetivação da atividade de escritório de advocacia, a ser realizada, tais como alvará, licenças e autorizações perante os órgãos públicos competentes, inclusive do corpo de bombeiros, se obrigatório.

**VIGÉSIMA QUINTA** - O imóvel, objeto da locação, destina-se exclusivamente ao uso não residencial **como escritório de advocacia**, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do **LOCADOR**; Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação não residencial nesse ramo, estará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das despesas e da multa prevista na cláusula **DÉCIMA PRIMEIRA**.

Finalmente, estando assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual teor, para um só efeito, na presença de duas testemunhas assinadas abaixo.

Cabo Frio, 10 de dezembro de 2023.

1 - Guilherme de Souza Guimarães  
LOCADOR: **GUILHERME DE SOUZA GUIMARÃES**

2 - [Assinatura]  
LOCATÁRIO: **ALMIR DE LIMA PONTES NETO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**  
Representada por: **ALMIR DE LIMA PONTES NETO**

3 - \_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA: **Ramon Folhadella Battaglia**

4 - [Assinatura]  
TESTEMUNHA: **Gilsara Rodrigues da S. Pereira**