

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes abaixo identificadas e qualificadas vem, entre si, contratar a locação do imóvel não residencial abaixo descrito que se regerá pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91 e suas alterações posteriores), pelos dispositivos do Código Civil Brasileiro e do Código de Processo Civil/2015 que forem aplicáveis e pelas seguintes cláusulas e condições que compõem o presente contrato:

LOCADOR : CARLOS ALBERTO COSTA CANTUÁRIA, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n. [REDACTED] SSP/AP e do CPF n. [REDACTED] residente e domiciliado [REDACTED], CEP [REDACTED], Macapá/AP.

LOCATÁRIA: COMPANHIA DE GÁS DO AMAPÁ - GASAP, pessoa jurídica de direito privado sociedade anônima, inscrita no CNPJ n. 05.943.400/0001-54 e NIRE no. 163.00000-972, com sede Avenida Fab, nº1070, Sala 108, Ed. Macapá Office Center, Bairro Central – Macapá/AP, neste ato sendo representado por seu Diretor Presidente e Diretor Administrativo, infra-assinados.

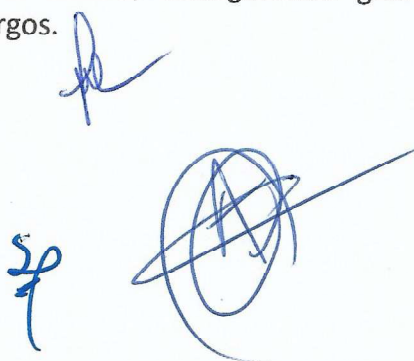
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

- 1.1. É objeto da presente locação 01(UMA) SALA COMERCIAL - NUMERO 108, Condomínio Macapá Office Center e o direito de uso dos móveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ALUGUEL

2.1. A LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR, a título de aluguel mensal, a quantia de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) reajustáveis anualmente, conforme Cláusula Sétima, nos termos da legislação vigente.

2.2. Ficará a LOCATÁRIA responsável pelo pagamento de todos os impostos e obrigações incidentes sobre o imóvel locado, como IPTU, taxas condominiais, prêmios de seguro contra fogo e incêndio e taxas bancárias referente a estes encargos, taxa de água e de energia elétrica, bem como todos os demais impostos e taxas “propter rem” que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado, configurando grave infração contratual a falta de pagamento destes encargos.



CLÁUSULA TERCEIRA – DO DIA E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O pagamento será através de transferência bancária, a ser feito no dia do vencimento, ou primeiro dia útil após, o vencimento fica para todo dia 17 (Dezessete) de cada mês.

3.2. Os aluguéis em atraso serão corrigidos monetariamente pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços ao Consumidor, apurados pela Fundação Getúlio Vargas) e acrescidos dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados desde a data do inadimplemento de cada uma das parcelas até o dia da efetiva quitação do débito.

3.3. A LOCATÁRIA deverá informar com antecedência de 03 (três) meses, sua intenção em não renovar o presente contrato. Esse item está em dissonância com o item 4.1. Ou o contrato se encerra automaticamente ou ele se prorroga automaticamente caso não haja a informação com antecedência

3.4. A LOCATÁRIA declara ter ciência que o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos, ensejará, dentre outras coisas, no registro de seu nome no SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – SPC e na Centralização dos Serviços Bancários S/A – SERASA, até ser efetuada a quitação da inadimplência. Em decorrência disto, fica obrigado, durante a vigência da locação, a comunicar de forma prévia e expressa, via correspondência com protocolo, toda e qualquer alteração de seu endereço, telefones e demais dados pessoais.

3.5. Fica estipulado que eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pela LOCATÁRIA, após regularmente cientificada, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.) pelo LOCADOR, destacando que tais débitos incluem todas as despesas, inclusive, as medidas judiciais cabíveis para o caso.

3.6. Qualquer recebimento fora deste prazo será mera tolerância por parte do LOCADOR, sem prejuízo de quaisquer cláusulas deste contrato e como se nenhum favor houvesse sido concedido.

3.7. A LOCATÁRIA se compromete a fielmente obedecer a todas as disposições da Convenção e do Regimento Interno, por força do artigo 23, Inciso X, da Lei 8.245/91, sob pena de incorrer em infração contratual e legal, passível de suportar as medidas judiciais cabíveis.

3.8. A LOCATÁRIA obriga-se a partir da data de assinatura deste instrumento em até 30 (trinta dias) após, promover a transferência de seus dados para a CEA, bem como, diante do Condomínio do Edifício Macapá Office Center, a fim de que sejam responsáveis por tais encargos, sob pena de infração legal e contratual.



CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1. O prazo da LOCAÇÃO contratada via do presente instrumento é de 60 (Sessenta) meses, com data de início em 17/04/2020 e término impreterivelmente em 16/04/2025, ocasião em que a locação cessará de pleno direito, independentemente de notificação, intimação ou qualquer outro aviso, podendo ser renovável caso não exista nenhuma manifestação das partes.

4.2. Na data do término do presente contrato, a locatária devolverá as chaves do imóvel entregando-o ao LOCADOR, em perfeitas condições imediatas de uso, apresentando nessa oportunidade os comprovantes de quitação de todos os encargos fiscais e taxas incidentes, inclusive as "propter rem", incidentes sobre o imóvel locado.

4.3. Caso o imóvel não seja devolvido em perfeitas condições de uso imediato, a LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério, cobrar da LOCATÁRIA todas as despesas decorrentes da reforma, ficando estabelecido que durante o período de reforma a LOCATÁRIA responderá pelo aluguel "pro rata die", com base no valor vigente à época da entrega do bem. Como haverá laudo do imóvel, não deve haver referência à entrega em perfeitas condições, mas em entrega nas mesmas condições em que recebeu, segundo o laudo

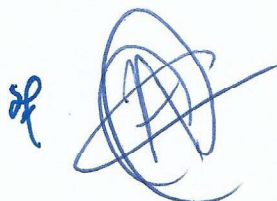
4.4. Além das hipóteses legais e convencionais, este contrato ficará rescindido, de pleno direito, sem ônus para nenhuma das partes se, no curso da locação, o LOCADOR vender o imóvel a terceiros, ressalvada a preferência da locatária que, se não a utilizar, deverá deixar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e objetos tão logo solicitado.

CLÁUSULA QUINTA – DO USO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

5.1. O imóvel locado, via do presente instrumento, será utilizado pela LOCATÁRIA para fim exclusivamente comercial, ou seja, para atender às suas atividades empresariais, previstas em seu Estatuto Social, anexo, como se aqui estivesse integralmente transcrito, ipisis litteris.

5.2. Não é permitido, em hipótese alguma, a mudança de uso e de destinação da locação, nem a sublocação, transferência, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, gratuita ou onerosa, sem consentimento prévio, expresso e por escrito do LOCADOR.

5.3. O imóvel objeto da presente locação encontra-se em perfeito estado de conservação, em estrita conformidade com as descrições constantes no termo de vistoria em anexo, que depois de assinado pelas partes passará a integrar este instrumento contratual para todos os efeitos.



CLÁUSULA SEXTA – DO ÍNDICE DE REAJUSTE

6.1. O valor do pagamento mensal contratado a título de aluguel pela LOCAÇÃO avençada via deste instrumento, será reajustado anualmente, pela variação do IGPM/FGV ocorrida nos 12 (doze) meses anteriores ao reajuste, a partir da assinatura do presente e, no caso de extinção do IGPM/FGV, adotar-se-á o INPC/IBGE, ficando ainda acertado que, se em virtude de lei subsequente, restar autorizada a majoração do aluguel em periodicidade inferior à anual, o reajuste será automaticamente aplicado ao presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

7.1. Fica a cargo da locatária o pagamento dos impostos e taxas que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel, bem como todas as majorações e encargos que forem criados na vigência deste contrato, de acordo com os prazos fixados pelo órgão arrecadador.. Considera-se imposto e/ou taxa, o consumo de eletricidade, água, taxa de condomínio, esgoto, IPTU, telefone, impostos diversos e quaisquer outros exigíveis. O LOCADOR deverá enviar todas as certidões de regularidade do imóvel na assinatura do contrato


CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES

8.1. Desde logo, o LOCADOR autoriza a locatária e às expensas dele, promover reformas e alterações no imóvel locado desde que não interfiram em nenhuma hipótese na estrutura e na segurança do prédio, com obrigação expressa de assistência por engenheiro, arquiteto ou profissionais devidamente qualificados e habilitados para tal, com a devida emissão obrigatória de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, além do respectivo Contrato de Apólice de Seguro de Obra, e averbações no CRI competente, e projetos de Arquitetura, que serão aprovados pela arquiteta do LOCADOR.

8.2. A LOCATÁRIA não poderá realizar no imóvel e em suas dependências quaisquer outras benfeitorias ou alterações senão as previstas no “caput” desta Cláusula, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sob pena de infração contratual.

8.3. A LOCATÁRIA fica obrigada a conservar o imóvel locado no mesmo estado em que lhe foi entregue pelo LOCADOR, conforme Termo de Inspeção (anexo), obrigando-se a efetuar todas as obras necessárias para essa conservação, sendo que as benfeitorias se incorporarão ao imóvel, sem constituir para a locatária nenhum direito de retenção ou indenização. É vedado a locatária a realização de qualquer benfeitoria definida no Código Civil Brasileiro como útil ou voluptuária, a menos que com ela o LOCADOR concorde expressamente. Se forem efetuadas benfeitorias, ficará a critério do LOCADOR

sf



R

incorporá-las ao imóvel sem constituir para a locatária qualquer direito de retenção ou indenização.

CLÁUSULA NONA – DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO

9.1. Compete exclusivamente à LOCATÁRIA verificar previamente junto à Prefeitura Municipal se o imóvel objeto deste instrumento é compatível com o ramo de atividade que pretende exercer, responsabilizando-se pela obtenção ou renovação do Alvará de Localização e Funcionamento, assim como pelo pagamento de todas as taxas e impostos cobrados pelo Município em decorrência desta licença, sem qualquer responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

10.1. A LOCATÁRIA pagará, além dos aluguéis e encargos previstos neste contrato, o custo da contratação de seguro contra incêndio do imóvel em favor da LOCATÁRIA, com prazo de cobertura de 12 (doze) meses renovado pelo mesmo prazo de eventual renovação do contrato de locação, de modo que a cobertura securitária abranja todo o período em que vigorar a locação. A locatária irá enviar a apólice de seguro já contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INSPEÇÃO

11.1. O LOCADOR pode, quando julgar necessário, VISTORiar o imóvel e suas dependências a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações neste ato assumidas, com aviso prévio de 07 dias

11.2. O LOCADOR poderá mostrar o imóvel a qualquer pessoa interessada, desde que expressamente autorizado pelo LOCATÁRIO, em horário previamente acordado, conforme disposto nos artigos 23 e 27, ambos, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. As partes estabelecem que, em caso de venda do bem imóvel, durante o período de locação, o LOCATÁRIO, terá direito de compra, devendo o LOCADOR oferecê-lo, em primeiro lugar, o LOCATÁRIO, nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91 e seguintes.

12.2. Caso o LOCADOR decida vender o imóvel durante a locação e a LOCATÁRIA após a devida notificação, não se interessar em adquiri-lo, conforme determinação legal, fica desde já autorizado pela locatária a visita ao imóvel por pretensos promitentes compradores, acompanhados pelo LOCADOR e/ou seu representante legal, no mínimo 02 (duas) vezes por semana e em horário comercial, desde que previamente comunicado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E A SUBLOCAÇÃO

13.1. A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir a locação do imóvel, nem mesmo sublocar ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado a terceiros, sem que haja o consentimento prévio e expresso do LOCADOR ou de seu representante especialmente nomeado. Se houver o consentimento expresso do LOCADORA para que haja sublocação ou transferência de direitos, naquele mesmo instrumento ficarão contratadas as cláusulas e responsabilidades que regerão a nova avença.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

14.1. Caso seja infringida qualquer cláusula do presente instrumento, será o LOCATÁRIO previamente notificado, a fim de sanar a infração no prazo de 30(trinta) dias, sob pena do contrato ser rescindido, sujeitando-se ainda a parte que infringir ao pagamento de multa no valor correspondente a 01 (um) um valor do aluguel vigente na data da infração, sem prejuízo, em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, do valor da correção monetária e dos juros de 1% (hum por cento) ao mês, exceto o caso de devolução antecipada do imóvel pelo LOCATÁRIO, quando então será observada a proporcionalidade conforme a lei.

14.2. O presente contrato será automaticamente rescindido, independentemente de qualquer aviso, intimação ou notificação, se houver atraso no pagamento de três meses consecutivos de aluguel ou reiterado atraso no seu pagamento, arcando a LOCATÁRIA pelas consequências previstas no presente instrumento e na legislação aplicável. Sempre deve haver uma notificação prévia, com possibilidade de sanção do descumprimento

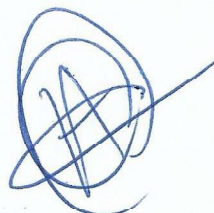
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA TOLERÂNCIA

15.1. Qualquer condescendência do LOCADOR para com a LOCATÁRIA quanto ao prazo para o pagamento dos aluguéis e/ou ao cumprimento de quaisquer cláusulas e condições previstas no presente contrato, constituirá mera tolerância e não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA EXTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

16.1. As obrigações assumidas neste instrumento se estendem aos herdeiros e sucessores das partes a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ABANDONO DO IMÓVEL



17.1. Caso a locatária abandone o imóvel, a LOCADORA fica autorizada a imediatamente a imitir-se na sua posse, sem necessidade de quaisquer procedimentos judiciais prévios, sem prejuízos das consequências decorrentes da rescisão do presente contrato por culpa exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

18.1. A LOCATÁRIA declara estar ciente que recebe o imóvel no estado de conservação descrito no termo de vistoria/inspeção e regimento interno do edifício, os quais passam a fazer parte integrante deste instrumento; ao término da locação a locatária obriga-se a restituir o imóvel em perfeitas condições e com as benfeitorias efetuadas incorporadas ao imóvel.

18.2. Fica acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições prevista no Laudo de Vistoria, considerando o desgaste natural e a depreciação pelo prazo do período do contrato, juntamente com as chaves, e com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado a LOCADORA recebê-lo ou não. Caso os Locadores não recebam o imóvel, ficarão os Locatários compelidos a pagar os aluguéis, taxas e despesas, que se vencerem enquanto não for entregue o imóvel.

18.3. No caso de descumprimento de tal obrigação, fica o LOCADOR autorizado a efetuar os reparos e pinturas necessárias a restaurar as condições inicialmente recebidas, ficando o LOCATÁRIO, obrigado a efetuar o pagamento a ser apresentado como sendo indenização aos danos ocasionados, conforme 03(três) orçamentos praticados pelo mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA– DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. A LOCATÁRIA declara expressamente que, antes da assinatura do presente instrumento, compareceu pessoalmente no imóvel e verificou seu estado físico, bem como analisou todos os documentos referentes ao mesmo, concluindo que a sala comercial está apta a atender às suas necessidades.

19.2. Em caso de incêndio ou outros danos quaisquer de força maior que impeça o uso do imóvel locado, total ou parcialmente, e que importe em obra por prazo superior a 30 (trinta) dias ou, ainda, que acarrete a desapropriação do imóvel, o presente contrato restará rescindido de pleno direito. Tal rescisão independe de interpelação judicial, não gerando às partes qualquer direito de indenização.

19.3. A LOCATÁRIA encaminhará ao LOCADOR todas as correspondências, intimações, notificações que lhe forem entregues em nome do mesmo (LOCADOR) ou qualquer outro ente. Omitindo-se desta obrigação, a locatária responderá pelas indenizações cabíveis.

19.4. Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer eventualidades por ausência da locatária e, no intuito de assegurar a defesa contra possíveis esbulhos ou depredações, fica o LOCADOR autorizado a tomar posse do imóvel, independente de qualquer procedimento judicial, desde que fique comprovado o abandono do mesmo pelo LOCATÁRIO. Tal situação restará caracterizada pela ausência habitual e prolongada da locatária depois de vencido o segundo mês sem pagamento dos aluguéis e tributos.

19.5. A tolerância do LOCADOR para qualquer ato ou obrigação que, em virtude deste contrato, deva ser praticado ou satisfeito pelo LOCATÁRIO, não dará a este qualquer direito nem poderá ser tido como alteração ou novação do estabelecimento neste instrumento.

19.6. A LOCATÁRIA obriga-se a fazer, às suas custas, todas as reparações ou obras oriundas de notificação ou intimação de qualquer autoridade judicial, estadual e/ou municipal, pelas quais seja responsável, assim como pagar imediatamente quaisquer multas que lhe sejam impostas por infração às leis e regulamentos, das quais obriga-se a dar ciência imediata e por escrito ao LOCADOR.

19.7. Quando da devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO, a simples entrega física das chaves não implicará na quitação dos débitos existentes, caso em que se dará apenas mediante recibo específico.

19.8. Em hipótese alguma será aceita a devolução das chaves por meio de intermediário não autorizado ou, ainda, sem que os devidos reparos de responsabilidade da locatária estejam concluídos e com o expresse aceite pelo vistoriador da LOCADORA.

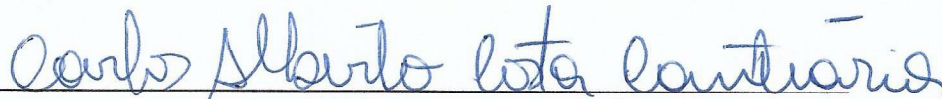
19.9. A LOCATÁRIA será representada perante ao LOCADOR, por qualquer um dos seus sócios para todos os atos decorrentes do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

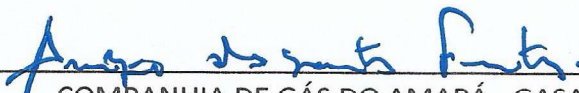
20.1. Todo o litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela INSTITUTO CORTE DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM NO AMAPÁ (ICMA), eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, cujo estatuto e regimento interno, registrado no Cartório de Título e Documentos, as partes adotam e declaram conhecer, concordar e integrar este instrumento. Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará a sua intenção à ICMA, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor, o nome e qualificação completa da parte contrária, e anexando cópia do contrato/convenção. A controvérsia, será dirimida por arbitro preferencialmente único, dentre a lista dos nomeados pela ICMA. A arbitragem processar-se-á na sede da ICMA e o arbitro decidirá com base nas regras de direito. O Termo de Compromisso Arbitral conterá o árbitro que julgará a controvérsia, o valor e a data do pagamento dos honorários arbitrais, a data de publicação da sentença arbitral. Havendo desentendimento quanto a constituição do compromisso arbitral o mesmo será resolvido pelo Conciliador-Arbitro da ICMA e nos moldes preconizados na Lei 9307, de 23 de setembro de 1.996 e suas posteriores alterações. O idioma oficial será o português.

Estando, assim, as partes, acordadas, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e valor, entregues uma via a cada uma delas.

Macapá, 17 de Abril de 2020.



CARLOS ALBERTO COSTA CANTUÁRIA
LOCADOR



COMPANHIA DE GÁS DO AMAPÁ - GASAP
ANÍZIO DOS SANTOS FREITAS
Diretor Presidente
LOCATÁRIA



COMPANHIA DE GÁS DO AMAPÁ - GASAP
ANDRE GUSTAVO LINS DE MACÊDO
Diretor Administrativo e Financeiro
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

1ª) _____
CPF nº: _____

2ª) _____
CPF nº: _____