

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários abaixo contratam entre si a presente locação conforme as seguintes condições:

**Cláusula I: LOCADOR: AUGUSTO NOVAES DE MOURA**, brasileiro, casado, engenheiro elétrico, portador do CPF 356.465.431-34 e da CI/RG 0570548 SSP/MT, residente e domiciliado na cidade de Campo Grande/MS, neste ato representado por sua bastante procuradora **MCM GONÇALVEIS IMOVEIS – ME** e escrito no CRECI 5431J e no CNPJ 15.114.194/0001-23, com sede a Rua Rui Barbosa, 1320, sala 07, Campo Grande/MS.

**Cláusula II: LOCATÁRIO: MISSÃO EVANGÉLICA CAIUÁ**, pessoa Jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, devidamente inscrita no CNPJ 03.747.268/0001-80, com sede na Rodovia Dourados/Itaporã, Posto Indígena, Chácaras Caiuás, CEP 79812-050, Dourados/MS, neste ato representado pelo Rev. **GERALDO SILVEIRA FILHO**, brasileiro, pastor evangélico, portador do CPF 117.726.621-00 e da CI/RG 597.258 SSP/GO, nomeia e constitui seu bastante procurador, o Senhor **BEIJAMIM BENEDITO BERNARDES**, portador do CPF 170.110.436-91 e CI/RG M – 1.402.409 SSP/MG, residente e domiciliado (a) à Rodovia Dourados/ Itaporã, KM 2, Missão Caiuá, Bairro Dourados.

**Cláusula III: FIADOR: JOSÉ LEOPOLDO LANGE ZANETTI**, brasileiro, casado, coordenador executivo, inscrito no CPF 520.137.829-34, e na CI/RG 3436583-0 SSP/PR, residente e domiciliado à Rua Toshinobu Katayama, 83, Jardim Canguru, nesta cidade de Campo Grande/MS.

**Cláusula IV: OBJETO DA LOCAÇÃO:** Um imóvel **COMERCIAL** situado à Rua Alexandre Fleming, 514, Sala 04, Vila Bandeirantes, nesta cidade Campo Grande/MS.

**Parágrafo único:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado exclusivamente para **FINS COMERCIAIS**, sendo-lhe expressamente vedada a mudança de destinação.

**Cláusula V: VALOR MENSAL:** R\$ 800,00 (oitocentos reais), já incluso IPTU e condomínio.

**Cláusula VI: PRAZO:** Período de 12 (doze) meses, iniciando em 25 de outubro de 2017, terminando em 24 de outubro de 2018.

**Cláusula VII:** O aluguel deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** até o dia 05 (cinco) de cada mês, diretamente para o representante do proprietário em seu endereço comercial, à Rua Rui Barbosa, 1320, sala 07.

**Cláusula VIII:** O aluguel será reajustado **ANUALMENTE** de acordo com a variação do IGPM da **FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS**, ou com o maior índice permitido em lei a época do reajuste.

**Cláusula IX:** O vencimento do aluguel será sempre no dia 30 (trinta) de cada mês, sendo, portanto acertados os dias do primeiro mês de locação.

**Cláusula X:** O pagamento do aluguel além do prazo estipulado na Cláusula VII sujeitará o LOCATÁRIO (A) ao pagamento da atualização monetária pelo IGPM, juros de mora a razão de 1° (um por cento) ao mês, em multa de 10% (Dez por cento), incidente sobre o total dos débitos atualizados.

**Parágrafo 1°:** Nos pagamentos efetuados por meios de cheque, caso haja devolução dos mesmos por qualquer motivo na compensação bancária, considerar-se-á o aluguel não pago, e sujeitará o LOCATÁRIO nas penalidades de multa de acordo com a Cláusula X.

**Parágrafo 2°:** O pagamento dos aluguéis posteriores não faz presumir a quitação de quaisquer débitos anteriores aqueles, devendo o LOCATÁRIO, manterem seu poder todos os recibos de aluguel e encargos, caso seja necessária, a comprovação dos pagamentos.

**Parágrafo 3°:** Se o LOCADOR necessitar de intervenção de advogado para o recebimento de alugueis e demais encargos, seja de forma judicial e/ou extrajudicial, pagará o LOCATÁRIO, além das comunicações previstas neste instrumento, os honorários do profissional contratado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do total devido.

**Cláusula XI:** Assinam também o presente instrumento particular de contrato de locação, na qualidade de FIADORES e PRINCIPAIS PAGADORES, solidariamente responsáveis com o LOCATÁRIO pelo fiel e imediato cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais previstas neste, cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos da locação, mesmo se decorrente de acordo amigável ou judicial do qual não tenham participado, bem como a todos os danos e estragos que forem verificados no imóvel até a efetiva entrega das chaves, ainda que a presente locação se prorrogue por força de lei e passe a vigor por prazo indeterminado. Ficam também responsáveis pelo pagamento de custas processais e honorários de advogado que venham a ser cominados ao LOCATÁRIO nos procedimentos judiciais.

**Parágrafo 1°:** Os FIADORES e PRINCIPAIS PAGADORES renunciam expressamente ao benefício de ordem previsto no artigo 827, bem como ao direito de ação previsto no artigo 835, ambos do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 2°:** No caso de morte, falência, insolvência, mudança para outra localidade ou quaisquer outros motivos que possam reduzir as capacidades financeiras dos fiadores e principais pagadores, obriga-se o LOCATÁRIO em prazo de 30 (trinta) dias, dar-lhes substituto idôneo, a critério do LOCADOR, sob pena de pagar a multa prevista na cláusula XVII, além de reconhecer tal falta como grave e ensejadora do decreto de despejo e passar a pagar antecipadamente o aluguel até a efetiva desocupação do imóvel.

**Parágrafo 3º:** O LOCATÁRIO nomeia e constitui seus bastantes procuradores os fiadores e principais pagadores, cujos nomes e qualificações são constantes desta cláusula, outorgando-lhes através deste instrumento de mandato, os mais amplos gerais e ilimitados poderes para o fim especial de, em seu nome, conjunta ou separadamente receberem citações judiciais, notificações, interpelações ou avisos, que visem o cumprimento, modificação ou extinção de quaisquer obrigações decorrentes do presente contrato, bem como para, no caso de abandono do imóvel, devolvê-lo ao LOCADOR, imitando-o na posse e retirar os móveis e utensílios porventura deixados no prédio, dando destes tantos bens quantos bastem para o pagamento de tudo o quanto tiver que ser despendido em relação ao desfazimento deste contrato.

**Parágrafo 4º:** Para que não haja controvérsia no caso de discussão judicial e/ou extrajudicial dos termos deste contrato, as partes e os fiadores, concordam que por efetiva devolução das chaves se compreende a devolução do imóvel com todos os reparos efetuados, alugueis e encargos pagos, como consumo final de água e energia elétrica em mãos para a comprovação de sua perfeita quitação, taxas de condomínio comprovadamente paga e distrato assinado pelas partes. Se faltar qualquer um dos requisitos aqui expressos, ainda que o imóvel não esteja mais sendo ocupado permanecerão as obrigações contratuais, sobremaneira quanto ao pagamento de aluguel mensal.

**Cláusula XII:** O LOCATÁRIO deverá providenciar seguro do imóvel que lhe fora dado em locação, que deverá ser contratado com base no valor real do imóvel, através de seguradora idônea a critério do LOCADOR, tendo este como beneficiário.

**Parágrafo único:** Caso o imóvel seja segurado contra o risco de incêndio e, principalmente se este seguro for cobrado juntamente como o condomínio, ficará o LOCATÁRIO responsável pelo pagamento do seguro complementar contra risco de incêndio que deverá observar os critérios previstos nesta cláusula.

**Cláusula XIII:** Não é permitida a transferência deste contrato, no ato ou em parte sem prévio conhecimento do LOCADOR, bem como a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, mesmo que a transferência, a sublocação e o empréstimo, parcial ou totalmente considerado, sejam firmas oriundas de alterações contratuais, bem como a sociedade formada pelo LOCATÁRIO e terceiros. O LOCATÁRIO destinará a utilização do imóvel para fim COMERCIAL até a entrega das chaves.

**Cláusula XIV:** Na devolução do imóvel, o pagamento do aluguel e outros encargos serão obrigados até a assinatura do Distrato Contratual e a entrega das chaves ao LOCADOR, bem como a apresentação do consumo final de luz e água.

**Cláusula XV:** Os impostos e taxas arbitradas, pelos poderes públicos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, são de responsabilidade do LOCATÁRIO, que serão efetuados, juntamente com o pagamento do aluguel correspondente ao mês que foram satisfeitos.