

A presente locação destina-se exclusivamente para o escritório administrativo da **MISSÃO EVANGELICA CAIUÁ, REPRESENTADA (O, OS, AS): PELO SEU PROCURADOR BEIJAMIM BENEDITO BERNARDES.**

5.1 - São defesos ao Locatário (a, os, as) o uso do imóvel para fins diversos do estabelecido nesta clausula, obrigando-se a:

5.1.1 – Observar e fazer com que as demais pessoas da família, visitantes e empregados observem com o mais absoluto rigor, o regulamento interno, as obrigações do locatário previstas no art. 23 da Lei 8.245/91 do inquilinato e deste contrato;

5.1.2 – Não ceder, sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, o imóvel locado;

5.2 – O (A, Os, As) Locatário (a, os,as), declara (m) estar ciente que para o funcionamento regular da sua atividade comercial no imóvel locado é necessária a obtenção de Alvará de Localização junto a Prefeitura Municipal de Dourado-MS, a qual exige o seguinte:

5.2.1 – Projeto aprovado e habite-se;

5.2.2 – Imóvel acima de 180 m², Licença do Bombeiro que poderá demorar até 45 (quarenta e cinco) dias.

5.2.3 – Dependendo o ramo de atividade comercial: licenciamento ambiental e Alvará da vigilância sanitária.

5.2.4 – No caso de venda de bebida: vistoria do juizado de menores;

Parágrafo Único: Na hipótese de não ser possível a obtenção do Alvará de Funcionamento por falta de habite-se, o contrato de locação será automaticamente resolvido de pleno direito, sem qualquer prejuízo para as partes, exceto o aluguel e acessórios que são devidos até a devolução das chaves na imobiliária.

6 – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL E DA ENTREGA DAS CHAVES:

6.1. – O (A, Os, As) Locatário (a, os, as) declara(m) receber o imóvel no estado de conservação apurado através do relatório de vistoria anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste, e se obriga a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu e demais clausulas deste contrato, devendo conservá-lo como se seu fosse, obrigando-se ainda a:

6.1.1 – Comunicar por escrito, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de assinatura do presente contrato, eventuais irregularidades encontradas no imóvel que estejam de desacordo com o relatório de vistoria, pois a falta de comunicação presume-se estar o imóvel em perfeita ordem e não desobriga o (a, os, as) Locador (es, a, as) a providenciar eventuais reparos;

6.1.2 – Manter as suas expensas, o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação no que concerne a limpeza, estado geral da pintura, instalações elétricas e hidráulicas e quaisquer acessórios do imóvel e reparar os danos que decorrer do seu uso, para assim restituí-lo ao (a, os, as) Locador (a, os, as), por ocasião do termino ou da rescisão da locação, sem direito de reembolso ou retenção.

6.1.3 - Caso o (a, os, as) Locatário (a, os, as) não cumpra(m) o disposto na clausula 6.1.2, dentro do prazo de 05 (cinco) dias após a entrega das chaves o (a, os, as) Locador (a, es, as) poderá (ao) mandar uma pessoa de confiança executar os reparos necessários à reposição do imóvel na posição da vistoria inicial, obrigando-se o (a, os, as) Locatário (a, os, as) a pagar (em) o custo do material e da mão de obra necessários, além de arcar (em) com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, contados a partir da entrega das chaves até o momento da efetiva reparação do imóvel;

6.1.4 – Não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do (a, as, os) Locador (a, es, as), ou do seu representante legal. Todavia, se autorizadas, responderá (ao) o (a, as, os) Locatário (a, as, os) pela segurança do prédio, ~~bem como por eventuais intimações dos poderes~~

públicos, arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, porventura, vier (em) infringir, obrigando-se ainda, às suas expensas, a regularizar a obra junto aos órgãos ou repartições competentes e, em hipótese alguma, poderá (ao) exigir qualquer indenização ou retenção, a qualquer título, por ocasião da entrega do imóvel;

6.2. – As benfeitorias necessárias, ou seja, todas aquelas cuja realização seja imprescindível para a manutenção do imóvel deverão ser comunicadas ao (a, os, as) LOCADOR (a, es, as), para que, um profissional de sua confiança proceda à vistoria na presença do (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) e se confirmada à necessidade, execute, as suas expensas, os devidos reparos. Se constatada que a avaria se deu pelo mau uso do imóvel pelo (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) este (a, es) arcará (ao) com o custo de todo o reparo;

6.3. – Compromete-se o (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as), bem como o (a, os, as) FIADOR (a, es, as) por ocasião da entrega das chaves, seja por termino contratual ou por acordo entre as partes, comunicar expressamente à Administradora, com 30 (trinta) dias de antecedência, a fim de que seja marcada a vistoria final;

6.3.1 – A vistoria será feita antes da entrega das chaves, quando o imóvel devera estar totalmente desocupado de pessoas e objetos pessoais;

6.3.2 – O recebimento das chaves por partes do (a, os, as) Locador (a, es, as), não eximira o (a, os, as) Locatário (a, os, as) e Fiador (a, as, es), de indenizar os prejuízos eventualmente causados ao imóvel;

6.4 – Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá (ão) o (a, os, as) Locatário (a, os, as) exhibir os comprovantes de quitação das contas de energia elétrica, água, gás, telefone e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade o pagamento; na oportunidade, será emitido o boleto, para pagamento no dia útil seguinte ao da entrega, com eventuais debito ou resíduos de aluguel e encargos.

6.4.1 – Caso as contas ainda não estejam disponíveis, o consumo será cobrado com base na média dos últimos 3(três) meses, sendo que a diferença será cobrada posteriormente;

6.4.2 – Em caso de mora no pagamento do boleto de entrega de chaves, a importância devida será acrescida das penalidades previstas nas clausulas 4.7 e 4.7.1;

7 – DAS PENALIDADES DO PRESENTE CONTRATO

7.1 – A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas clausulas, pagará a outra multa de 03(três) aluguéis vigentes na época, por via de ação executiva, nos termos do art. 585, itens II e IV do Código de Processo Civil, os quais serão aplicados ao caso, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido;

7.2 – O pagamento da multa não exige o (a, os, as) Locatário (a, os, as) e seu fiador (a, as, es) no caso de rescisão, da obrigação de pagar (em) os alugueis vencidos, nem de ressarcir (em) os danos eventualmente causados ao imóvel;

7.3 – No caso de infração contratual, motivada pela desocupação do imóvel antes de vencido o prazo contratual, a multa prevista na clausula 7.1 será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação, na forma da lei;

7.4 - O (a, os, as) Locatário (a, os, as) será (ão) responsável (is) pela multa e pelos juros provenientes na desídia em entregar ao (à, aos, às) Locador (a, es, as) qualquer intimação dos poderes públicos ou quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel;

7.5 – A infração a qualquer das clausulas do presente contrato constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente que poderá exigir o seu cumprimento ate o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa a que tem direito;

8- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

8.1 - Todos os assuntos relacionados à locação deverão ser tratados no escritório da Imobiliária Athenas, sito a Rua Ciro Melo, nº 2.255, Jardim Central, no horário das 08h00min às 17h30min horas, ou onde o (a, os, as) Locador (a, es, as) determinar (em) posteriormente por escrito;

8.2 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) desobrigado (a, os, as) de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao (aos, a, as) LOCATARIO (a, os, as), tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito.

8.3 - A decretação falimentar ou insolvência civil do (a, os, as) locatário (a, os, as) rescindir de plano o contrato de locação, permanecendo as obrigações assumidas pelo (a, os, as) fiador (es, a, as) nas condições ora pactuadas;

8.4 - O (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) desde já faculta(m) o (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) a vistoriar (em) o imóvel quando este (a, es, as) julgar (em) necessário ou ainda mostrar o imóvel se este estiver à venda, desde que sejam acordados previamente data e horário que atenda satisfatoriamente o interesse de ambas as partes.

8.5 - Qualquer eventual tolerância por parte do (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) no cumprimento deste contrato, seja de que natureza for não gerará qualquer direito ao (aos, a, as) LOCATARIO (a, os, as) e nem alterará qualquer cláusula deste contrato.

8.6 - O presente contrato obriga as partes contratantes, os seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

8.7 - Caso (A, As, Os) locatário (a, as, os), após 12 (Doze) meses de locação, decida rescindir o presente contrato, a multa de que trata a cláusula 7.1 fica sem efeito, desde que, o pretendente, comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.8 - O LOCATÁRIO (a, os, as) obriga-se a restituir o imóvel com **PINTURA EM BOAS CONDIÇÕES** em toda sua extensão, interna, externa, aberturas e teto, usando para tais fins, tintas e mão de obra de primeira linha nas cores empregadas na pintura originais do imóvel.

8.9 - O (A, As, Os) locatário (a, as, os) não poderá fazer furos em nenhuma das paredes (azulejos) e pisos do imóvel, mesmo as paredes e pisos internas de sua unidade autônoma, em virtude das partes hidráulicas e elétricas ali existentes. Qualquer utilização das paredes internas e externas para fixação de pregos, buchas, parafusos e etc., deverão ter autorização expressa do (a, os, as) LOCADOR (a, os, as) ou sua administradora, respeitando os projetos hidráulicos e elétricos do imóvel, caso contrário incidirá na pena da cláusula 7.1.

8.10 - O (A, As, Os) locatário (a, as, os), às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem eventualmente necessários para o exercício das atividades no imóvel locado, ficando O Locador eximido de qualquer responsabilidade, no caso de O (A, As, Os) locatário (a, as, os) não lançar mão dessas providências.

8.11 - Os valores as título de imposto de renda retido na fonte, porventura incidentes sobre o valor do aluguel, deduzidos do recibo de pagamento mensal, serão imediatamente recolhidos/pagos pelo (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as), na forma da legislação vigente. Por conseguinte, o (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as), se obriga a comprovar o recolhimento/pagamento do imposto, ao final de cada mês do pagamento, mediante a entrega do respectivo comprovante ao LOCADOR/ADMINISTRADORA. Se obriga, ainda, a prestar as informações necessárias ao final de cada exercício fiscal, nos termos e forma determinada pela legislação tributária vigente e orientações/normas expedidas pela Secretaria da Receita Federal, configurando infração contratual passível de despejo o não cumprimento do ora estabelecido, seja pela omissão ou pela inexatidão de informações, sem prejuízo de responder civil e criminalmente por eventuais prejuízos/danos causados ao LOCADOR.

8.12 - Os(as) LOCADORES(as) **SILVIO DA SILVA ARAÚJO** e **ARGEMIRO OLIVEIRA DE JESUS**