

CONTRATO DE LOCAÇÃO

IMÓVEL: uma ginásio localizado na RUA EUGENIO MONTEMEZZO, 175, na cidade de ERECHIM / RS.

LOCADOR: SANDRO ANDREIS E CIA LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 04.683.802/0001-02 localizada em Erechim / RS.

LOCATÁRIO: ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA ERECHINENSE DE FUTSAL, inscrito no CNPJ: 32.582.700/0001-28 localizada na cidade ERECHIM / RS,

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra indicado mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: O prazo de locação será de **um ano**, iniciando no **dia 01 de janeiro de 2022** e terminando de pleno direito no **01 de janeiro de 2023**, independente de notificação, aviso judicial ou extrajudicial. Em caso de renovação o aluguel será **reajustado anualmente**, pelo **IGPM_FGV** acumulado no período.

SEGUNDA: O valor do aluguel será de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, mais o** com vencimento no **dia 10**. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos monetariamente pela variação acumulada do IGPM / FGV, até o dia do efetivo pagamento e acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; poderá ainda resultar no imediato ajuizamento de **AÇÃO DE DESPEJO**.

TERCEIRA: Ficando proibida, sob pena de rescisão contratual, a sublocação total ou parcial, a cessão de locação, o empréstimo do imóvel, a mudança de destinação sem o prévio consentimento dado por escrito pelo locador.

PARAGRAFO ÚNICO: A obtenção da autorização para funcionamento do estabelecimento junto aos órgãos competentes, é de exclusiva responsabilidade dos locatários, não podendo o mesmo alegar como causa de rescisão do contrato o não fornecimento pela autoridade competente da documentação necessária ao funcionamento.

QUARTA: Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, não poderá o locador retomar o imóvel, salvo se por motivado por infração contratual do locatário. No caso do locatário denunciar a locação antes dos doze meses, deverá pagar os aluguéis vincendos até o término da vigência do contrato.

QUINTA: Findo o prazo ajustado na cláusula primeira, se o locatário continuar no imóvel por mais de trinta dias **SEM OPOSIÇÃO DO LOCADOR**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao locatário o prazo de trinta dias para a desocupação. Se notificado, o locatário não restituir o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto tiver em seu poder, o aluguel que o contador arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito; (Art. 575 do CC).

SEXTA: É vedado ao locatário, sob pena da rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento **ESCRITO** do locador, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar benfeitorias necessárias. O locatário

não terá direito a indenizações ou restituição pelas benfeitorias que, infringindo este contrato venha efetuar. É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios e similares, sem a autorização do locador.

SÉTIMA: Os locatários declaram que examinaram previamente o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso e higiene, obrigando-se a zelar pela conservação do imóvel e a fazer, por sua conta, toda a reparação dos estragos a que derem causa e a restituir o imóvel ao final da locação, no mesmo estado em que o receberam.

OITAVA: Ao encerrar-se a locação, o LOCATÁRIO deverá apresentar juntamente com as chaves, certidão negativa da CORSAN e da RGE. Além disso antes de devolver o prédio, deverão os locatários fazer os reparos e as pinturas que forem necessárias para reporem o imóvel no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel se encontrar nas condições devidas.

NONA: Os locatários assumem todas as obrigações aqui elencadas SOLIDARIAMENTE, obrigando a si, sucessores e legatários.

DÉCIMA: Constituem casos de rescisão do presente contrato, de pleno direito, além dos constantes nas cláusulas anteriores e na lei, mais as seguintes: A) O não pagamento dos alugueres e encargos no prazo fixado na cláusula segunda; B) Se ocorrendo morte, ausência, interdição, falência insolência ou exoneração de qualquer um dos fiadores, alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimentos dos seus bens ou mudança de residência sem comunicação ao locador, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de quinze dias da ocorrência; C) Desapropriação do imóvel locado ou sinistro que impeça seu uso conforme contratado; D) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; E) Se o locatário impedir a vistoria do imóvel pelo locador, por seu mandatário ou por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para visitas.

DÉCIMA PRIMEIRA: A falta de cumprimento de qualquer clausula contratual sujeitará o infrator a uma multa contratual no valor de três meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, bem como, em caso de litigio com necessidade da intervenção de advogado, o pagamento dos honorários advocatícios, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor do débito no caso de composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial, além do pagamento das custas processuais.

As partes elegem o foro desta cidade para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste contrato, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja e assinam, por estarem justos e contratados em duas vias de igual teor.



Locador

Erechim, 01 de janeiro de 2022.



Locatário