

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORES

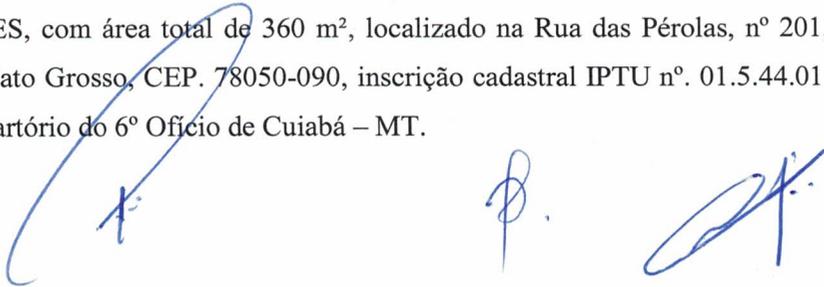
- (1) **ASSIS E PISSANTI JÚNIOR LTDA ME**, sediada na Rua das Pérolas, nº 201, Bairro Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP. 78050-090, inscrita no CNPJ sob nº 12.584.755/0001-60, neste ato representada por seu sócio-proprietário RICARDO PISSANTI JÚNIOR, inscrito do RG nº 13.019.228-4-SSP-SP, CPF nº 962.462.008-34, e-mail: ricardo@rpconsultoria.com, residente e domiciliado na Rua Leonides de Carvalho, número 111, apartamento 202 do Edifício Solar Monet, Cuiabá – MT, CEP 78.048-341;
- (2) **ERAI MAGGI SCHEFFER**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito na Cédula de Identidade RG nº 2.544.235-0 SSP/MT e no CPF nº 335.117.059-91 e sua esposa MARILENE TRENTA SCHEFFER, inscrita no CPF nº 512.678.299-15, residentes e domiciliados na Alameda Paineira, nº 286, Quadra 17m Lote 07, Condomínio Florias dos Lagos, Ribeirão do Lipa, Cuiabá – MT; (3) **ELUSMAR MAGGI SCHEFFER**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no RG nº 3.366.248-3, SSP/PR e no CPF nº 466.944.479-49 e sua esposa, SOLANGE MODOLON SCHEFFER, inscrita no CPF nº 550.115.861-20, residentes e domiciliados na Rua Vinte e Cinco de Agosto, nº33, Edifício Maison Du Park, Apartamento 1501, Duque de Caxias, Cuiabá – MT, (4) **FERNANDO MAGGI SCHEFFER**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no RG nº 545.417 SSP/MT e no CPF nº 353.455.601-10 e sua esposa, LUCIMAR SANTOS MAGGI SCHEFFER, inscrita no CPF nº 627.886.471-15, residentes e domiciliados na Alameda Paineira, esquina com Alameda Araticum, nº 368, Quadra 20, Lote 10, Condomínio Florais dos Lagos, Ribeirão do Lipa, Cuiabá – MT; e (5) **JOSÉ MARIA BORTOLI**, brasileiro, casado, agropecuarista, inscrito no RG nº 2.456.039-1 SJSP/MT e no CPF nº 314.622.510-72 e sua esposa, INÊS MARIA SCHEFFER BORTOLI, inscrita no CPF nº 424.371.991-87, residentes e domiciliados na Avenida Papa João XXIII, 803, Santa Cruz, Rondonópolis – MT, todos com endereço profissional na Avenida Florais, nº 1788, Região Oeste, Bairro Ribeirão do Lipa, Cuiabá - MT, todos neste ato representados por seu bastante procurador **DONATO CECHINEL**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no RG nº 1.104.921-9 SSP MT e no CPF nº 304.121.531-49, com endereço na Avenida Florais, nº 1788, Região Oeste, Bairro Ribeirão do Lipa, Cuiabá - MT, conforme instrumento público de procuração lavrado no 3º Tabelionato de Notas Registros de Títulos e Documentos da Comarca de Rondonópolis – MT em 07.08.2012 às fls. 137/140 do Livro 136 subscrito pela Tabeliã Tereza de Lourdes Garcia Xavier.

LOCATÁRIA

- (1) **ASSOCIAÇÃO AGROLOGÍSTICA DE MATO GROSSO**, inscrita no CNPJ N.º 18.715.101/0001-04, localizada na Rua Mistral (jardim Bom Clima) esquina com a Rua Alízios n.º 332 – Bairro Despraiado, Edifício The Point Smart Business (Torre A) 7º andar, sala 711-A, Cuiabá, Mato Grosso, - CEP.: 78.048-222 e-mail: administrativo@agrologisticamt.com.br, telefone: (65) 3686-4004.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel comercial de propriedade dos LOCADORES, com área total de 360 m², localizado na Rua das Pérolas, nº 201, Bairro Bosque da Saúde, Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP. 78050-090, inscrição cadastral IPTU nº. 01.5.44.013.0259.001, objeto da matrícula nº. 47.036 do Cartório do 6º Ofício de Cuiabá – MT.



Parágrafo 1º: O imóvel descrito no caput da cláusula possui construção de prédio comercial composta por: 3 vagas de garagem, 1 Escada de acesso, 1 Recepção com lavabo masculino e feminino, 1 Sala de reuniões, 2 Salas com vista para rua, 1 Sala com lavabo privativo e vista para jardim interno, 1 Sala com janela para corredor de acesso, 1 Sala com vista para jardim interno, 1 Sala arquivo/dispensa, 1 Copa conjugada com área de serviço e vista para jardim interno, 1 Banheiro Feminino externo com 3 (três) boxes, 1 Banheiro Masculino externo com 2 (dois) boxes, 1 Banheiro PNE externo, 1 Salão amplo para atendimento com estrutura para auditório.

Parágrafo 2º: Os cômodos descritos no parágrafo anterior estão dispostos em conformidade à planta baixa do imóvel, sendo a cópia de tal documento anexa ao presente contrato.

Parágrafo 3º: As partes realizarão vistoria *in loco* no dia **18/01/2022** para apurar as mobílias e demais utensílios que integrarão o presente contrato durante sua vigência, na data da entrega do imóvel. Formalizar-se-á Auto de Vistoria com fotos, que será anexado ao presente contrato, constando a descrição, quantidade, estado de conservação e observações com a expressa assinatura dos contraentes e testemunhas.

Parágrafo 4º: O imóvel comercial descrito no caput é locado exclusivamente para fim de instalação de empresa de projetos de administração e construção de obras civis.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLAÚSULA SEGUNDA: O prazo de locação é fixado em 24 (vinte e quatro) meses, com início em **01 de janeiro de 2022** e término em **31 de dezembro 2023**.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel é de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** que deverá ser pago mensalmente até o dia **12 (doze) de cada mês**, a partir do dia 01 de janeiro de 2022, sendo o último pagamento na data de 12 de dezembro de 2024.

Parágrafo 1º: Os LOCADORES autorizam a **entrega das chaves do imóvel** a partir do dia da formalização da vistoria.

Parágrafo 2º: Os aluguéis mensais deverão ser pagos na conta de titularidade de ASSIS E PISSANTI JÚNIOR LTDA. ME, CNPJ 012.584.755/0001-60, BANCO BRADESCO-237, Agência 1216-5, Conta Corrente 3.580-7, ou outra a indicar.

Parágrafo 3º: O pagamento deverá ser feito mediante transferência bancária ou depósito identificado, cabendo à LOCATÁRIA encaminhar o comprovante da transação para os e-mail(s): zilmar@abfp.com.br e ricardo@rpconsultoria.com após sua realização.

Parágrafo 4º: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa moratória de 10% (dez por cento), juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os locativos e encargos em atraso, sem prejuízo da faculdade dos LOCADORES em proporem a ação competente a qualquer momento logo após vencido o aluguel e/ou encargos.

Parágrafo 5º: A quitação dada pelo pagamento de aluguéis e multas não faz presumir a quitação de quaisquer débitos anteriores.

Parágrafo 6º: A LOCATÁRIA não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas. Também não poderá escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, imposto, taxas, ou outros ônus a que estiverem obrigados nos termos da Lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

CLÁUSULA QUARTA: O pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será de responsabilidade da LOCATÁRIA, proporcionalmente ao período da locação, que deverá fazê-lo no prazo quando do recibo do carnê de recolhimento, efetuando o pagamento da parcela do tributo diretamente aos LOCADORES na conta bancária indicada na no parágrafo segundo da cláusula terceira.

DAS OBRIGAÇÕES

CLAÚSULA QUINTA: A LOCATÁRIA deverá realizar a mudança de titularidade das fornecedoras de água e energia:

- a. Energisa: Unidade Consumidora nº. 6/3114276-3;
- b. Águas Cuiabá: Matrícula nº. 42963.

Parágrafo 1º: As transferências deverão ser realizadas impreterivelmente até 20 (vinte) dias posteriores à assinatura do presente contrato.

Parágrafo 2º: É de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA a contratação, administração, pagamento e todas as obrigações decorrentes dos serviços descritos nesta cláusula, após a mudança de titularidade.

CLÁUSULA SEXTA - Não será permitido à LOCATÁRIA a efetivação de qualquer modificação na estrutura do imóvel alugado, salvo com o consentimento por escrito dos LOCADORES.

Parágrafo 1º: O consentimento dos LOCADORES deverá ser expresso, não sendo válido o consentimento verbal. Este consentimento deverá ser sempre escrito na forma da lei, e deverá ter o recebimento da LOCATÁRIA exarado no documento.

Parágrafo 2º: A LOCATÁRIA não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias sem autorização escrita dos LOCADORES, e as que forem autorizadas, sejam elas voluptuárias, úteis ou necessárias findo ou rescindido este contrato de locação, ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel não podendo este retirá-las ou retê-las sob qualquer pretexto, não tendo também qualquer direito de indenização seja a que título for.

Parágrafo 3º: Com referência a colocação de placas, cartazes ou qualquer inscrição ou sinal, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, dentre outros, na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com os LOCADORES o local apropriado para instalação, devendo a LOCATÁRIA observar e respeitar sempre as normas cogentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - A LOCATÁRIA obriga-se a fazer por sua conta, no imóvel locado, as reparações dos estragos a que der causa, salvo aquelas que provenham do uso normal do imóvel.

Parágrafo 1º: Fica desde já estabelecido e acordado que a LOCATÁRIA é responsável por todos os danos, prejuízos e outras consequências causados, ainda que de forma fortuita, por si, seus prepostos, empregados, em qualquer recinto do imóvel locado e bens móveis descritos no Auto de Vistoria anexo, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos ou alterações que se fizerem necessárias, bem como as multas a que der causa, por inobservância de qualquer dispositivo normativo.

Parágrafo 2º: Caso o imóvel, suas dependências, instalações, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas neste contrato, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que a LOCATÁRIA cumpra todas as exigências dos LOCADORES entre as quais estão o de apresentar os comprovantes de pagamento de conta de luz com o seu pedido de desligamento, bem como, de qualquer outro encargo de responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLAÚSULA OITAVA: À LOCATÁRIA será disponibilizado o equipamento de monitoramento por meio de câmeras de segurança já instalada no imóvel objeto do contrato e estrutura eventual instalação de alarme.

Parágrafo único: É de inteira e exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA, o uso e manutenção dos equipamentos, podendo contratar empresa/pessoal especializado para realização da vigilância.

CLÁUSULA NONA – É expressamente vedado à LOCATÁRIA a transferência, cessão, empréstimo, no todo ou em parte, deste contrato, sem o consentimento por escrito dos LOCADORES, devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido ao término da locação.

Parágrafo único: Está, desde já, autorizada a sublocação, sob a condição de que obedeça a todas as normas legais indicadas neste contrato, leis municipais, estaduais, federais além das normas sanitárias, ambientais e jurídicas vigentes, e ainda, diante da responsabilização expressa e objetiva da LOCATÁRIA por todo e qualquer dano e/ou prejuízo causado aos LOCADORES e ao imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – A LOCATÁRIA renuncia expressamente em favor dos LOCADORES o direito ao ponto comercial/fundo de comércio, não podendo a qualquer pretexto findo ou rescindido o presente contrato, transferi-lo a qualquer pessoa/empresa seja a título gratuito ou oneroso, não tendo inclusive, também, direito a qualquer tipo de indenização com relação ao ponto comercial/fundo de comércio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A LOCATÁRIA obriga-se, após o término do contrato ou sua rescisão, seja esta judicial ou extrajudicial, a devolver o imóvel em perfeitas condições de uso, tal como a recebeu na data da assinatura do presente contrato.

Parágrafo único: A responsabilidade pelo pagamento do aluguel, e demais encargos, subsistirá ainda que termine o prazo contratual ou este seja rescindido, enquanto o imóvel não for repostado pela LOCATÁRIA no estado e condições firmados neste contrato.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente contrato fica rescindido de pleno direito caso a LOCATÁRIA:

1. Atrase o pagamento do aluguel em mais de 15 (quinze) dias úteis, sistematicamente, sem justificativa ou acordo prévio.
2. Deixar de pagar os aluguéis;
3. Abandone o imóvel sem que se tenha notícia de seu paradeiro.
4. Usar o imóvel objeto deste contrato, para fins diversos daquele para o qual foi locado.
5. Deixar de observar qualquer exigência dos poderes municipal, estadual, federal que impliquem em sanção sobre o proprietário do imóvel.

Parágrafo único: Na hipótese da ocorrência desta cláusula, os LOCADORES, desde já, ficam autorizados a reaver o objeto do contrato, independente de autorização judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - As partes obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, como se acha redigido, incorrendo o contratante infrator na multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente na época da infração contratual, independentemente, inclusive, de qualquer interpelação ou notificação judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão as partes desobrigadas de todas as cláusulas deste contrato, cabendo a LOCATÁRIA, pleitear do poder expropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - OS LOCADORES poderão examinar ou vistoriar, pessoalmente, o objeto do contrato, sempre que julgar conveniente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - A tolerância das partes não implica em novação das obrigações ora assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários do advogado que o credor constituir para a ressalva de seus direitos.

Parágrafo 1º: O atraso da LOCATÁRIA no pagamento dos aluguéis, conforme previsto na cláusula terceira ensejará a aplicação de multa de 10% (dez por cento) acrescida de juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGPM/FGV ou outro que o venha a substituir, sem prejuízo dos LOCADORES considerarem rescindido o presente contrato.

Parágrafo 2º: Nos termos do disposto do artigo 58, do inciso IV, da Lei n.º. 8.245/91 e na eventual necessidade do ajuizamento da ação judicial, destinada a fazer cumprir as disposições do presente contrato, ficam as partes autorizadas a promover citações, intimações e notificações decorrentes deste instrumento através de correio ou e-mail, endereços indicados na qualificação, sem prejuízo das demais formas previstas do Código de Processo Civil.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Fica eleito o foro da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com privilégio sobre qualquer outro, para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, firmando o presente em 02 (duas) vias, na presença de testemunhas.

Cuiabá - MT, 01 de janeiro de 2022.

LOCADORES:

ASSIS E PISSANTI JÚNIOR LTDA ME

CNPJ nº 12.584.755/0001-60

Ricardo Pissanti Junior

CPF nº 962.462.008-34

Sócio

ERAI MAGGI SCHEFFER

CPF nº 335.117.059-91

ELUSMAR MAGGI SCHEFFER

CPF nº 466.944.479-49

FERNANDO MAGGI SCHEFFER

CPF nº 353.455.601-10

JOSÉ MARIA BORTOLI

CPF nº 314.622.510-72

DONATO CECHINEL

CPF nº 304.121.531-49

Procurador

LOCATÁRIO:

ASSOCIAÇÃO AGROLOGÍSTICA DE MATO GROSSO

CNPJ nº 18.715.101/0001-04

Leonardo Tomczyk

CPF nº 799.983.561-72

Presidente

SELO NO VERSO

1ª TESTEMUNHA:



Nome: MILTON FERREIRA JÚNIOR
RG: 069.595 SSP/MT

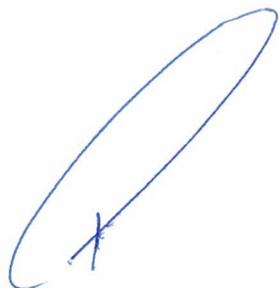
2ª TESTEMUNHA:



Nome: DANYLO OLIVEIRA DE MORAIS
RG: 174.563-5 SSP/MT

Anexos:

- Auto de vistoria, Cópia documentos pessoais dos contraentes, Cópia planta baixa imóvel.



imob. da