

*Pelegrine Imóveis*

## CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº:4600209379

Por este instrumento particular, as partes adiante nomeadas, qualificadas e assinadas, têm entre si justas e contratadas a locação do imóvel descrito na Letra “C”, mediante as obrigações, cláusulas, termos e condições inframencionadas.

### (A) LOCADOR (ES)

**CRISTIANE OGGIONI**, brasileira, viúva, psicanalista, portadora da Carteira de Identidade nº. 25.249.122-1 SSP-SP e inscrita no CPF-MF nº. 051.863.397-76, residente e domiciliada à Avenida Desembargador Santos Neves nº 731, apto 302, Praia do Canto, Vitória-ES.

**Administrador:** Empresa **PELEGRINE IMÓVEIS & FILMAGENS AÉREAS LTDA.**, pessoa jurídica de direitos privados, devidamente inscrito no CNPJ-MF nº. 13.934.386/0001-50 e JUCEES sob nº. 32202636867 datado de 19/05/2020 com sede na Rua Aleixo Netto nº. 322, sala 606, Santa Lúcia, Vitória/ES, CEP nº. 29.056-100 aqui representada pelo senhor **EDUARDO PELEGRINE LINO**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis, inscrito no CPF/MF nº. 960.009.027-00 e CRECI/13ª Região nº. 3663-f residente nesta cidade de Vitória-ES.

### (B) LOCATÁRIO (S)

**COMPANHIA DE GÁS DO ESPÍRITO SANTO – ES GÁS**, pessoa jurídica de direitos privados devidamente inscrita no CNPJ-MF nº 34.307.295/0001-65 com sede na Avenida Nossa Senhora da Penha nº 714, salas 1101-1105, salas 1116 a 1120, Praia do Canto, Vitória-ES, CEP nº 29.055-130 e aqui representado por seu bastante procurador, o senhor **PAULO AUGUSTO RODRIGUES RIBEIRO**, brasileiro, Gerente de aquisições e vendas de gás natural (GAVGN), inscrito no CPF-MF nº. 866.433.554-00 com mesmo endereço profissional da Sede da ES GÁS.

### (C) IMÓVEL LOCADO

01 (uma) **LOJA** constituída de 1 mezanino e 1 w.c. de serviço, com área privativa de 78,73 m<sup>2</sup>, área real de 125,17 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,016916 do Edifício Atlântico Sul. **NÃO INCLUINDO** a vaga de garagem nº04 que na escritura do imóvel aparece vinculada a Loja nº01.

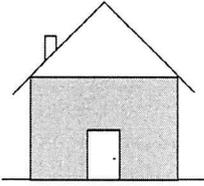
Endereço completo: **Rua Humberto Serrano nº. 99, LOJA 01** do Edifício “**ATLÂNTICO SUL**”, **Praia da Costa, Vila Velha-ES, CEP nº. 29.101-461.**

### (D) DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

Uso específico: **COMERCIAL** para o Locatário.

### (E) PRAZO DA LOCAÇÃO

A presente locação é feita pelo período de **36 (trinta e seis) meses**, iniciando-se em **01/08/2021** e findando em **01/08/2024**.



*Pelegrine Imóveis*

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Findo o prazo ajustado nesta Letra “E”, se o Locatário continuar no imóvel por mais de 30 (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, concedendo ao Locatário o prazo de **30 (trinta) dias** para desocupação.

#### **(F) ALUGUEL MENSAL INICIAL AJUSTADO**

Valor: **R\$ 5.919,73 (cinco mil novecentos e dezenove reais e setenta e três centavos).**

Dia de pagamento mensal: **Dia 05 do mês Subsequente.**

**Obs.:** O pagamento deste Aluguel será realizado através de **BOLETAS BANCÁRIAS** emitida pelo Administrador desta Locação a partir do dia **05/09/2021** já deduzidas e/ou acrescida de eventuais Taxas Extras (acessórios locatícios e/ou taxas bancárias), tão logo seja compensada, o Administrador repassará em até 24 (vinte e quatro) horas para a Conta bancária do Locador ou pessoa por ele indicada, após descontar o valor da Comissão Administrativa.

#### **CLÁUSULA 1 - OBJETO DA LOCAÇÃO**

A locação tem a destinação especificada na Letra “D” retro, sendo vedado o uso da coisa para quaisquer outros fins e manter o imóvel abandonado por mais de 60 (sessenta) dias, salvo com consentimento por escrito do Locador.

O LOCATÁRIO declara neste ato tomar conhecimento da existência de regras estabelecidas na **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIOS** e **REGIMENTO INTERNO**, e compromete-se a respeitá-las e cumpri-las, juntamente com seus familiares e prepostos, sob pena de rescisão Contratual.

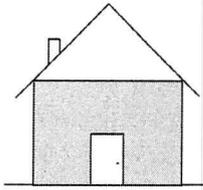
#### **CLÁUSULA 2 – CESSÃO**

Fica proibido a transferência, sublocação, cessão ou empréstimo da presente locação, a qualquer título, no todo ou em parte, mesmo que os parentes do LOCATÁRIO ou a empresas associadas, coligadas ou oriundas de alterações contratuais, bem como as sociedades formadas pelo LOCATÁRIO e terceiros, exceto mediante prévio e escrito consentimento do (s) LOCADOR (ES).

**PARAGRAFO ÚNICO:** Se houver alteração dos Sócios da Empresa locatária, ficará facultado ao Locador a rescisão do presente Contrato.

#### **CLÁUSULA 3 – CONSERVAÇÃO**

O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste Contrato. Este TERMO DE INSPEÇÃO deverá ser entregue assinado pelos Locatários no prazo máximo de **15 (quinze) corridos** a partir do início deste Contrato de Locação, caso não o faça ficará declarado a partir do 16º (décimo sexto) dia corrido que este Termo de Inspeção relata as condições exatas do estado de conservação e benfeitorias existentes neste imóvel locado, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo **recentemente pintado** independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.



*Pelegrine Imóveis*

#### **CLÁUSULA 4 – BENFEITORIAS**

Quaisquer benfeitorias não removíveis, ainda que úteis ou necessárias feitas pelo LOCATÁRIO, com ou sem a anuência do (s) LOCADOR (ES), ficarão incorporadas ao imóvel e pertencente ao mesmo, sem quaisquer direitos a reembolso, compensação, retenção e ou indenização, a que o LOCATÁRIO expressamente renuncia desde a assinatura deste contrato.

Fica assegurado ao (s) LOCADOR (ES), não lhe(s) convindo à permanência de qualquer obra, benfeitoria ou modificação que altere a situação descrita no TERMO DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL, o direito de exigir que o LOCATÁRIO a(s) desfaça(m) às suas próprias expensas, imediatamente após o recebimento de comunicação escrita enviada pelo(s) LOCADOR (ES), ainda que na vigência da locação.

#### **CLÁUSULA 5 – ALUGUEL, TRIBUTOS E ENCARGOS**

O valor do aluguel mensal inicial e a respectiva data de pagamento estão estipulados na Letra “F” do presente Contrato. O aluguel deverá ser pago pontualmente, na data de pagamento, no local designado pelo(s) LOCADOR (ES) ou administrador.

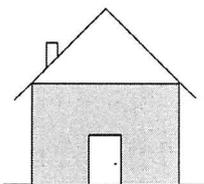
Será da responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento, na vigência deste Contrato de Locação, e nas datas de vencimento, dos Tributos (EDP e CESAN), Consumo de GÁS individual, Taxas (IPTU e taxa de Limpeza Pública), das Taxas condominiais ordinárias (inclusive Fundo de Reserva e do Seguro Contra Incêndio constante no boleto do condomínio) e de quaisquer tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado ou em decorrência do seu uso, exceto Cotas Extras de Condomínio.

No ato do pagamento do aluguel mensal devido logo após as datas de vencimento de qualquer dos tributos, taxas e tarifas, o LOCATÁRIO desde já se obriga a apresentar, ao(s) LOCADOR (ES) ou a seu Administrador, os respectivos recibos de quitação do todo ou da parcela do encargo devido, sob pena de, não o fazendo, constituírem-se em devedores confessos do(s) LOCADOR (ES), conferindo ao presente instrumento contratual, acompanhado da documentação comprobatória da dívida existente, a condição de título de dívida líquida e certa, podendo ser executado pelos meios legais disponíveis, independentemente de interpelação judicial.

O atraso no pagamento do aluguel ensejará a aplicação de **multa de 02% (dois por cento)** do valor em atraso **mais juros de mora de 0,033% (zero vírgula zero três três por cento) ao dia**, contados a partir do dia de pagamento contratado até o dia da liquidação da dívida, conforme Letra “F” retro.

O atraso superior a **30 (trinta)** dias no pagamento de aluguel, tributos, taxas ou tarifas, implicará a imediata rescisão de pleno direito do presente Contrato e Ação de Despejo, com o reconhecimento pelo LOCATÁRIO do estado de dívida e da constituição do presente instrumento contratual em título de dívida líquida e certa existente, permitindo a sua execução em dobro pelos meios legais, independentemente de interpelação judicial.

Igualmente informo, se o LOCADOR tiver de recorrer a advogado para cobranças, sejam JUDICIAL ou EXTRAJUDICIAL, do aluguel e encargos decorrentes do pagamento, os honorários do advogado, na base de 10% (dez por cento) se a cobrança for administrativa e de 20% (vinte por cento) se a cobrança for judicial, sobre o valor total do débito, bem como as despesas administrativas, custas e taxas de processo, correrão por conta única e exclusivamente do LOCATÁRIO ou seus garantidores, facultando ainda ao LOCADOR, Administrador informado na Letra “A” ou a Empresa **PELEGRINE IMÓVEIS & FILMAGENS AÉREAS LTDA.** inscrito no CNPJ-MF nº. 13.934.386/0001-50, a remessa do seu nome ao **SPC, SIC, SERASA** e/ou **CHECK CHECK**, seja através de um advogado ou não.



*Pelegrine Imóveis*

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A LOCATÁRIA deverá solicitar junto às concessionárias de serviços públicos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do início da locação, a alteração para o seu nome das respectivas contas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A LOCATÁRIA se obriga a entregar para o LOCADOR ou Administradora, imediatamente, todos os avisos, notificações e intimações encaminhadas pelo Poder Público, relativos ao imóvel, ficando responsável pelo pagamento dos encargos advindos do inadimplemento de obrigações, ocasionado pela demora na entrega dos mencionados documentos. Fica a LOCATÁRIA responsável pelo pagamento de qualquer multa a que der causa imposta pelo Poder Público.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Fica desde já facultada ao ADMINISTRADOR à cobrança de Aluguéis, em atraso ou não, via Boleto Bancário ou Depósito em Conta Bancária sendo Cedente/Titular a Empresa **PELEGRINE IMÓVEIS & FILMAGENS AÉREAS LTDA.** inscrita no CNPJ-MF 13.934.386/0001-50, assim como os respectivos acessórios locatícios, caso estes estejam em atraso.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Em toda cobrança via Boleto Bancária, após a data de vencimento será cobrada multa de 02% (dois por cento) e mora de 1% (um por cento) ao mês além da possibilidade de Sacado ser protestado, o qual também será responsável pelos pagamentos dos Emolumentos e Taxas cobradas através do Cartório de Protesto.

#### **CLÁUSULA 6 – PREFERÊNCIA**

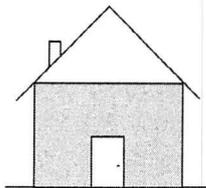
Em caso de venda do imóvel, o LOCATÁRIO será notificado, por escrito, da existência de nova proposta e o mesmo terá o prazo de 30 dias corridos para comunicar também por escrito a sua desistência, manter ou cobrir o valor da proposta, sendo a preferência assegurada, conforme o que rege os artigos de nº. 27 a 33 da Nova Lei do Inquilinato nº. 12.112/2009.

#### **CLÁUSULA 7 – EXAMES E VISTORIAS**

O LOCATÁRIO compromete-se em permitir a vistoria do imóvel pelo(s) LOCADOR (ES) ou seu mandatário, devidamente identificado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, admitir que o mesmo seja visitado por terceiros, caso o(s) LOCADOR (ES) pretendam vender o imóvel e o LOCATÁRIO não tenha exercido o direito de preferência a que alude à Cláusula 6 (seis) deste instrumento.

#### **CLÁUSULA 8 - RECIBO**

O recibo de aluguel correspondente ao último vencimento que estiver em poder do LOCATÁRIO não constitui prova suficiente de quitação de outras obrigações estabelecidas neste contrato, inclusive de aluguéis anteriores, deixadas sem pagamento por quaisquer circunstâncias nas épocas próprias. A não utilização ou o não cumprimento, dentro do prazo deste contrato, de quaisquer dos direitos e obrigações legais e contratuais não importará em novação quanto a seus termos, não devendo, portanto, ser interpretada como renúncia ou desistência de aplicação de ação reparadora futura. Serão devidas quaisquer importâncias, a quaisquer títulos, deixadas de cobrar no tempo devido ou cobradas com insuficiência ou erro de cálculo, não podendo a omissão do(s) LOCADOR (ES) ou de seu Administrador ser interpretada como suscetível de novar as condições convencionadas.



*Pelegrine Imóveis*

### **CLÁUSULA 09 – REAJUSTE**

O reajuste será anual e obedecerão às normas legais, tendo como índice de correção prioritário o **IPCA** acumulado dos últimos 12 (doze) meses ou outro índice oficial estipulado pelo Governo Federal que venha a substituí-lo.

Fica pactuado que sobrevindo a Lei, ou qualquer determinação do Governo Federal, permitindo a correção do aluguel objeto deste contrato, em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, a LOCATÁRIA concorda que o aluguel seja corrigido automaticamente para a periodicidade mínima, aplicando-se o Índice Oficial do Governo Federal.

### **CLÁUSULA 10 – ADMINISTRADOR**

O Administrador do (s) LOCADOR (ES) indicado na Letra “A” do presente Contrato está autorizado a receber o pagamento de aluguéis e acessórios locatícios, eventuais multas e juros incidentes, fiscalizar o cumprimento das obrigações legais previstas neste instrumento contratual e assinar quaisquer documentos referente a esta locação, enfim praticar em nome do LOCADOR (ES) todos os atos que se fizerem necessários para o fiel cumprimento desta administração.

### **CLÁUSULA 11 – RESCISÃO**

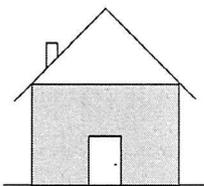
O LOCATÁRIO notificará, por escrito, o Administrador do LOCADOR com antecedência de **180 (cento e oitenta)** dias, o seu interesse de desocupação do imóvel, porém sem se eximir da obrigação de pagamento de eventuais multas contratual e acessório locatícios. Findo o prazo contratual, feita a inspeção de recebimento do imóvel e nada havendo a restaurar ou reformar e, ainda, não havendo dívidas pendentes de qualquer natureza, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito pelas partes.

Terminando o prazo contratual em **01/08/2024** e não sendo renovada a locação por outro Contrato escrito, ou por Termo de Aditamento ao presente instrumento contratual, neste caso se houver concordância do(s) LOCADOR (ES) e LOCATÁRIO conjuntamente, se o LOCATÁRIO permanecer ocupando o imóvel sem anuência do(s) LOCADOR (ES), este(s) poderá (ão) arbitrar um novo aluguel, através de notificação extrajudicial, que vigorará pelo prazo da ocupação não consentida, na forma preconizada pelo artigo 575 do Novo Código Civil Brasileiro, podendo ainda o(s) LOCADOR (ES), mesmo recebendo o aluguel mensal arbitrado e não lhe(s) convindo o prosseguimento da locação, requerer (em) a competente ação de despejo.

A rescisão solicitada por qualquer das partes antes do dia **02/08/2023**, desde que não provocada pelos motivos de rescisão imediata prevista no presente Contrato, implicará no pagamento à outra parte de valor correspondente a **3 (três) aluguéis mensais**, conforme disposto no Artigo 4º da Nova Lei do Inquilinato nº. 12.744/2012, sem prejuízo da obrigação de saldar eventuais dívidas pendentes e de restaurar ou reformar o imóvel em decorrência de alterações encontradas durante inspeção de recebimento em relação ao descrito no TERMO DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL anexo ao Contrato.

Constituem-se motivos de rescisão imediata comunicada pelo (s) LOCADOR (ES) por meio de notificação extrajudicial e que obrigam a imediata desocupação do imóvel:

- a) A mudança não consentida do objeto da locação;
- b) A cessão não consentida do todo ou de parte da locação;
- c) O atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento do aluguel, condomínio, tributos, taxas e impostos de qualquer natureza;



*Pelegrine Imóveis*

Nessa situação, serão devido ao (s) LOCADOR (ES), além dos valores de obrigações em atraso, os aluguéis correspondentes ao período que durar a desocupação do imóvel.

No ato da entrega das chaves o Locatário se obriga a entregar ao Administrador do Locador a quitação total de todos os pagamentos constantes na Cláusula 5 deste Contrato assim como provar o estado de conservação do referido imóvel conforme mencionado no Termo de Inspeção do Imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Fica acordado entre as partes que a solicitação de rescisão do presente Contrato após o dia **02/08/2023**, NÃO acarretará ao pagamento de multa rescisória a outra parte, desde que solicitado por escrito e com **antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias**, porém sem prejuízo da obrigação de saldar eventuais dívidas pendentes e de restaurar ou reformar o imóvel em decorrência de alterações encontradas durante inspeção de recebimento em relação ao descrito no TERMO DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL anexo ao Contrato.

### **CLÁUSULA 12 – ALIENAÇÃO**

Em caso de alienação do imóvel, ora locado, o adquirente deverá respeitar este Contrato conforme estabelecido em todas as Cláusulas, Parágrafos e Letras.

### **CLÁUSULA 13 – CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

O LOCATÁRIO (S) e respectivos sócios e representantes, declaram ter pleno e total conhecimento dos termos e condições do presente contrato, reconhecendo expressamente assumirem a plena e livre concordância com todos os seus requisitos e estipulações.

O presente Contrato obriga também os sucessores das partes e os adquirentes do imóvel.

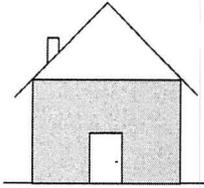
### **CLÁUSULA 14 – ENDEREÇO PARA COMUNICAÇÕES**

O(s) LOCADOR (ES) e LOCATÁRIO (ES) declaram ter seus endereços tal como consta no preâmbulo deste instrumento contratual e autorizam desde já que todas as intimações, notificações e citações, judiciais e extrajudiciais, sejam encaminhadas para os citados endereços por via postal com aviso de recebimento, tal como determinado pela Nova Lei do Inquilinato 12.112/2009, artigo 58, inciso IV, para ressalva dos seus direitos ou responder pela competente Ação de Despejo e se tratando de Pessoa Jurídica ou Firma individual, também mediante telex ou fax, ou ainda sendo necessárias pelas demais formas previstas no CPC (Código de Processo Civil).

Em caso de mudança de endereço de quaisquer das partes, esta deverá comunicar às demais, por escrito, a alteração, sob pena de admitirem como boas e válidas, para efeitos legais, as intimações, notificações e citações, judiciais ou extrajudiciais, procedidas para o endereço declarado neste contrato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Vila Velha-ES, com privilégio sobre qualquer outro para se dirimir qualquer questão oriunda do presente Contrato.

Estando assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, as partes abaixo declaradas e assinadas.



Pelegrine Imóveis

Vila Velha-ES, 26 de julho de 2021.

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CRISTIANE OGGIONI

Paulo Augusto Rodrigues Ribeiro  
Gerente de Aquisições e  
Vendas de Gás Natural  
ES GÁS

CIA. DE GÁS DO ESPÍRITO SANTO - ES GÁS

PELEGRINE IMÓVEIS &  
FILMAGENS AÉREAS LTDA.

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E PESSOAS JURÍDICAS E TABELIONATO DE NOTAS DO JUIZADO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL  
Maiziz Avenida Nossa Senhora da Penha, 155 - Santa Lucia - Vitória - ES - Tel.: (027) 2124-9500  
Rodrigo Sarlo Antonio - Oficial e Tabelião  
Vitória - ES - Tel.: (027) 2124-9400  
www.cartoriosarlo.com.br

Reconheço por semelhança a firma de **EDUARDO PELEGRINE LINO**. Em Testemunho da verdade  
Vitória-ES, 30/07/2021,  
10:01:29

Maria Beatriz Dias - Escrevente  
Selo Digital: 024861.WGX2103.06513  
Emolumentos: R\$ 5,71 Encargos: R\$ 1,74 Total: R\$ 7,45  
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



CARTÓRIO SARLO

*[Handwritten signature]*

Testemunha

CPF-MF: 008105437-88

**DELIO NUNES REBELLO**  
Empregado  
Matrícula: 0028463  
ZH07

*[Handwritten signature]*

Testemunha

CPF-MF: 104.727.184-50

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO TABELIONATO DE NOTAS DO JUIZADO DE VITÓRIA DA COMARCA DA CAPITAL  
Rua Dr. Eurico de Aguiar, 130-D - Ed. Blue Chip Business Center - Conj. 07-13 - Praia do Canto  
CEP: 29.055-280 - Vitória - ES - Tels.: 27 3345-1048 / 3222-6971

Reconheço por semelhança a firma de **CRISTIANE OGGIONI**. Em Testemunho da verdade. Vitória-ES, 29/07/2021, 13:50:48

Thais do Sacramento Conceição - Escrevente  
Selo Digital: 023200.AOM2106.07147  
Emolumentos: R\$ 3,16 Encargos: R\$ 0,96 Total: R\$ 4,12  
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE NOTAS DO SACRAMENTO CONCEIÇÃO ESCRIVENTE VITÓRIA - ES