

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

Por este particular instrumento de Contrato de Locação Comercial de Imóvel e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificada têm entre si ajustado, contratado e pactuado as Cláusulas e condições a seguir expostas, mediante firma, que mutuamente aceitam se obrigam e outorgam, a saber:

LOCADOR: VICENTE RODRIGUES DE MORAES, Brasileiro, maior, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº. 4.918.588-3 SSP-SP, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº 377.020.688-68, residente e domiciliado à Rua José Domingues de Moraes, 233, Jardim Marilu, Itapecerica da Serra - SP.

LOCATÁRIO: CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO SUDOESTE DA GRANDE SÃO PAULO - CONISUD, autarquia pública portadora do CNPJ/MF sob o nº 05.031.043/0001-58, com sede na Rua Minas Gerais 58, 1º (primeiro) andar, Parque Paraíso, Itapecerica da Serra, - SP, CEP: 06852-310, na qualidade de presidente o Sr. Jorge José da Costa, brasileiro, maior, casado, portador da cédula de identidade sob o nº 83.774.12-9 SSP-SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 060.114.398-10, domiciliado no município de Itapecerica da Serra-SP, neste ato bastante representado pela Sra. Brígida Sacramento Carvalho dos Santos, Brasileira, portadora da Identidade nº 5.600.705-x, devidamente inscrita no CPF sob o nº 527.343.158-15, residente e domiciliada na Rua Wataru Sugaki, 241 - Chácara Santa Lucia - Embu das Artes - SP.

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel ora locado consiste em um prédio composto de um salão vão livre, uma sala comercial, uma copa, dois banheiros, uma área de serviço e estacionamento para duas vagas de garagem (uso comum do prédio), contabilizando a área construída 140m² (cento e quarenta metros quadrados) aproximadamente. Localizado na Rua Minas Gerais nº 58, 1º (primeiro) andar, Parque Paraíso, Itapecerica da Serra, - SP, CEP: 06852-310.

FINALIDADE

O imóvel se destina unicamente a fins comerciais

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vetada ao LOCATÁRIO a destinação diversa, ainda que não contrarie a moral e os bons costumes.



Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega do imóvel.

Parágrafo Terceiro - O LOCATÁRIO se obriga a não praticar e a proibir a prática, dentro dos limites do imóvel, de jogo e azar, leilões e atos contrários à Lei, aos bons costumes e à ordem pública.

Parágrafo Quarto - Conforme ajustado entre as partes, a finalidade do imóvel se destina exclusivamente a atividades de associações de defesa dos direitos sociais dos municípios associados do CONISUD.

VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ 2.639,49 (dois mil seiscentos e trinta nove reais e quarenta e nove centavos)

PRAZO DE LOCAÇÃO

Fica desde já estipulado o prazo de 02 (dois) anos, iniciando no dia 02 de setembro de 2021, com término no dia 01 de setembro de 2023.

Parágrafo Único - Expirado o prazo contratual este instrumento poderá ser renovado a exclusivo critério do LOCADOR e do LOCATÁRIO por um prazo aqui ajustado, sendo o NOVO ALUGUEL ajustado de acordo com os valores a serem combinados entre as partes.

ALUGUEL

O aluguel mensal inicia dia **dois de setembro de dois mil e vinte um** e termina no dia **um de setembro de dois mil e vinte e três**, contabilizando 24 (vinte e quatro) meses com vencimento no **24º (vigésimo quarto)** dia de cada mês.

O pagamento será sempre mês vencido, e, passando o prazo de vencimento sobre a importância devida incidirá juros de mora 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária com base no índice da poupança a contar da data do vencimento até o seu efetivo pagamento, e ultrapassado 05 (cinco) dias úteis da data vencida incorrerá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel.

Parágrafo Primeiro - O aluguel será pago pelo LOCATÁRIO à ordem do LOCADOR todo dia 02 (dois) de cada mês vencido ao LOCADOR, por meio de depósito no BANCO Itaú, Agência 9354, Conta Corrente 65010-4, ou ainda em outro local se determinado pelo LOCADOR.

Parágrafo Terceiro - O aluguel previsto na cláusula quinta será reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses, com base na variação IGP-M apurada no período. Caso a legislação vigente na época não permita a utilização do referido

índice, tomar-se-á o índice governamental em vigor ou aquele utilizado pela caderneta de poupança. Se em virtude da lei superveniente vier a ser admitido o reajuste do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, as partes de comum acordo alterarão o prazo de ajustes dos aluguéis.

Parágrafo Quarto - Fica aqui estabelecido que se o aluguel e demais encargos previsto neste contrato forem pagos por meio de cheque, sua quitação ficará condicionada a regular compensação dos mesmos.

Parágrafo Quinto - Em caso de atraso de pagamento do aluguel e dos encargos locatícios em que haja procedimento judicial e o LOCATÁRIO der causa, ocorrerá por conta além do principal todas à custa e despesas oriundas desta medida e os honorários advogados a razão de 20 % (vinte por cento) a critério do LOCADOR. O LOCATÁRIO efetuando os pagamentos extrajudicialmente no escritório desta Administradora ou de seus mandatários, a percentagem de honorários advocatícios será reduzida para 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL

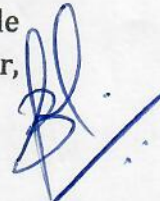
O LOCATÁRIO declara neste ato para os devidos fins haver vistoriado o imóvel objeto da presente locação, constatando que o mesmo encontra-se em bom estado de conservação não tendo nada a reclamar.

DOS ENCARGOS FISCAIS

Ficará por conta exclusiva do LOCATÁRIO - exceto o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU - o pagamento integral de todas as taxas que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, pelo prêmio de seguro individual ou complementa contra fogo, bem como os consumos de água, esgoto, eletricidade e força, qualquer que venha a ser forma de cobrança. Ficará ainda por conta do LOCATÁRIO o pagamento de multas correção em consequência do não acerto na data exata dos respectivos encargos acima elencados. O LOCATÁRIO se obriga também a enviar ao LOCADOR os devidos comprovantes de pagamentos.

DA CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO recebe fisicamente o imóvel no estado em que se encontra, assim devendo restituí-lo quando findar a presente locação. O LOCATÁRIO fará às suas custas, sem direito a qualquer indenização, a reparação de todos os danos causados ao imóvel, por seus clientes, visitantes e empregados, ficando convencionado que se houver necessidade de substituição de qualquer aparelho, instalações elétricas ou hidráulicas, esta somente será feita por outro de igual, ou melhor, qualidade dos já existentes. Ao LOCADOR fica reservado o direito de inspecionar o imóvel para verificar seu estado de conservação quando lhe convier,



mediante aviso prévio de dia e hora designado para a vista, e este ou ao seu representante legal.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO se obriga a comunicar por escrito ao LOCADOR qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel, referente à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes.

DA RESCISÃO

O presente será rescindido de pleno direito por força do disposto nesta Cláusula nos seguintes casos:

1. Transgressões de disposições legais ou infrações de qualquer Cláusula estipulada no presente contrato;
2. Desapropriação do imóvel por necessidade ou utilidade pública; fica ainda convencionado que no caso de desapropriação do imóvel ora locado o LOCADOR e o LOCATÁRIO ficará desobrigado do cumprimento deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO tão somente o direito de defender seus interesses junto ao poder expropriante.
3. Ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio, que torne o imóvel inutilizável, no todo ou em partes.

DAS PENALIDADES

Fica estabelecido entre as partes contratantes, que a multa a ser aplicada no LOCATÁRIO em caso de rescisão contratual - o valor de 03 (três) alugueis - será proporcional ao número meses de locação não cumpridos dentro do período aqui ajustado. Multa igual recairá sobre o LOCADOR caso haja rescisão ou quebra do contrato de locação por parte deste. Não obstante, caso o LOCADOR ou LOCATÁRIO infrinjam qualquer uma das cláusulas pactuadas no presente instrumento, a ambos recairá uma multa equivalente a 03 (três) alugueis. O pagamento da multa não exime o LOATÁRIO no caso de rescisão, da obrigação ao pagamento dos alugues vencidos e encargos contratuais estipulados, nem de ressarcir os estragos no imóvel.

DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel modificação alguma, ou obra, inclusive mudanças na instalação elétrica ou hidráulica do imóvel, sem o prévio consentimento do LOCADOR. Quaisquer benfeitorias, necessárias, úteis ou voluptuárias que forem realizadas, mesmo com a autorização do LOCADOR, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer obrigação indenizatória ou desconto no valor integral do aluguel e sem que o LOCATÁRIO tenha direito de retenção do imóvel. Fica ressalvado que todas as modificações e benfeitorias que o



LOCADOR autorize ser feitas, se incorporem ao imóvel sem necessidade de quando finda a locação se restaure seu estado anterior.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a promover a adaptação da fachada do imóvel, cujo layout poderá ser à sua livre escolha, desde que não cause nenhum transtorno aos demais usuários do prédio, esteja em conformidade com a legislação municipal e não coloque em risco a solidez da construção.

DO ABANDONO

Caso o imóvel venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO e estando este em dia com os alugueis. Fica o LOCADOR desde já autorizado a ocupá-lo independentemente de Ação de Imissão de Posse, sem quaisquer formalidades e sem prejuízo da aplicação das demais Clausulas deste contrato.

DA VENDA

O LOCATÁRIO se compromete na hipótese do imóvel ora locado ser colocado à venda, a permitir visitas das pessoas interessadas, em horário que será previamente combinado entre as parte. Fica convencionado que o LOCATÁRIO terá preferência para adquirir o prédio locado em igualdade de condições com terceiros, devendo ser comunicado por escrito sobre a intenção de venda com antecedência de 30 (trinta) dias, para o exercício de seu direito de preferência, prazo esse que terá início na data da entrega da notificação.


DA VIGÊNCIA

No caso de venda do imóvel ora locado, o adquirente se obriga a respeitar o prazo previsto no presente instrumento, só podendo exercer o direito de retomada do prédio após o vencimento do contrato, ficando desde já as partes autorizadas a averbarem o presente no competente Cartório de Registros de Imóveis.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica aqui convencionado que em caso do LOCATÁRIO abandonar o imóvel e estando este em atraso com as suas obrigações aqui pactuadas, o LOCADOR fica desde já autorizado a ocupá-lo independentemente de ação judicial, fato que não se caracterizará em rescisão do presente contrato e nem em prejuízo do direito do LOCADOR em exigir o cumprimento de toda as estipulações contratuais, juntamente ao LOCATÁRIO e ao seu CAUCIONANTE.

Parágrafo Primeiro - O LOCATÁRIO isenta o LOCADOR de qualquer responsabilidade por danos físicos ou matérias que venha a sofrer ele mesmo, seus familiares, dependentes, empregados ou terceiros, por acidentes que ocorram em qualquer parte do imóvel ora locado, enquanto perdurar a presente locação, desde que não provocado pela estrutura da edificação.



Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO se obriga a fazer chegar às mãos do LOCADOR todo tipo de aviso ou comunicação que diga respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar com a omissão.

DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

Terminada a locação o LOCATÁRIO se obriga a devolver o imóvel ora locado completamente desocupado de coisas e pessoas, no estado de conservação descrito no Laudo ora locado completamente desocupado de coisas e pessoas, no estado de conservação que recebeu no início da locação, salvo deterioração decorrente do uso normal. Do contrário, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, o LOCADOR poderá recusar-se a receber a devolução das chaves, neste caso o LOCATÁRIO continuará respondendo pelo aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação, até que o imóvel fique em conformidade com o laudo de vistoria inicial, ocasião em que as chaves serão devidamente aceitas pelo LOCADOR, mediante recibo, dando-se por encerrada e rescindida a presente locação.

DA INTERDIÇÃO

Fica o LOCADOR ciente que em caso de interdição do estabelecimento por órgão Municipal, Estadual ou Federal, vindo a impedir o exercício da atividade comercial do LOCATÁRIO, o presente contrato perderá desde já o seu valor e efeitos de direito, ficando o LOCATÁRIO isento de quaisquer multas ou penalidades rescisórias, visto que tal ocorrência se deu por razão de força maior.

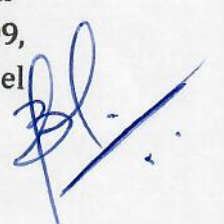
DA POSSE PRECÁRIA

As partes contratantes ficam desde já cientes de que o LOCATÁRIO toma a posse precária do imóvel objeto desta locação, reconhecendo fielmente o LOCADOR como legítimo e único proprietário, se comprometendo a defender o imóvel da turbação de terceiros e invasores.

DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Itapecerica da Serra, para dirimir quaisquer dúvidas ou protestos oriundos do presente pacto locatício, renunciando as partes contratantes, a qualquer outro, por mais privilegiado que lhe possa ser e independentemente de seus domicílios.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as partes o presente contrato particular de locação comercial de imóvel para os mesmos fins e efeitos de direitos, regido pela legislação em vigor especialmente a Lei do Inquilinato nº 8.245 de outubro 1991, adequada à Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009, elaborado em 03 (três) vias de igual teor e forma, se obrigando todos ao seu fiel



cumprimento, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, que a tudo presenciaram.

Itapecerica da Serra, 02 de setembro de 2021.



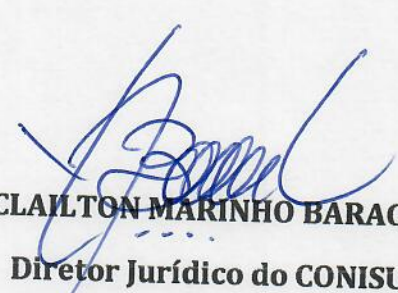
VICENTE RODRIGUES DE MORAES

LOCADOR



CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DA REGIÃO SUDOESTE DA GRANDE SÃO PAULO - CONISUD

LOCATÁRIO



CLAILTON MARINHO BARACHO
Diretor Jurídico do CONISUD

TESTEMUNHAS:

1 -

2 -