



LOCAÇÃO & VENDAS
CRECI J: 24.397

Rua General Carneiro, 347.

Centro - Brodowski - SP

14.340-000

16 3664 1500 | 16 99265 5305 | 16 99996 8001

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

01 - **LOCADOR (a):** OLAVIA DANIEL PUGNOLLI, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 8.380.268-X, cadastrada no CPF de nº 159.882.598-47, moradora e residente na Rua José Primo Pugnolli, 2538, nesta cidade de Brodowski-SP, CEP 14.340-000, neste ato representado por sua procuradora a empresa IMPULSO IMÓVEIS LTDA, prestadora de serviço no setor imobiliário, cadastrado sob o CNPJ de número 17.482.393/0001-10 e no CRECI sob o número 24.397, localizada na Rua General Carneiro, 347, Centro, CEP 14.340-000, na cidade de Brodowski-SP.

02 - **LOCATÁRIO (a):** INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE BRODOWSKI (SISPREV), autarquia pública, cadastrada no CNPJ de nº 04.897.737/0001-00, empresa estabelecida na Rua Floriano Peixoto 1087, Centro, e, desta data em diante será sediada na Avenida Champagnat, 333, Centro, nesta cidade de Brodowski, estado de São Paulo.

03 - **IMÓVEL:** Uma casa para fins comerciais localizado na Avenida Champagnat, 333, Centro, nesta cidade de Brodowski, estado de São Paulo, com suas benfeitorias e instalações.

04 - PRAZO:

O prazo deste contrato é de 33 (trinta e três) meses com início em 25 de Março de 2014 e término no dia 31 de Dezembro de 2016.

05 - VALOR DO ALUGUEL:

O valor do aluguel é de R\$ 1.199,00 (um mil cento e noventa e nove reais) para o período de 25/03/2014 a 25/03/2015, com uma bonificação de R\$ 109,00 (cento e nove reais) para pagamento até o dia 25 de cada mês.

06 - FORMA DE REAJUSTE:

Data base de reajuste anualmente em 25 de Março. O valor do locativo mensal será anualmente reajustado, segundo os índices do IGPM (Índice Geral de Preços no Mercado) acumulados no período.

07 - DESTINAÇÃO:

O imóvel é única e exclusivamente para fins comerciais.

08 - FIADOR (S):

Assinam neste ato como fiadores e garantidores solidários desta instituição Autárquica a Senhora Diretora Presidente CLAUDIA APARECIDA DA SILVA MELLO, brasileira, professora, nascida no dia 20/08/1971, portadora da cédula de identidade nº 23.576.301-9, cadastrada no CPF de nº 156.207.108-40, moradora e residente na Rua General Carneiro, 1611, Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade de Brodowski e o Senhora Diretor Financeiro LEANDRO GOMES JANONI, brasileiro, casado, nascido no dia 17/09/1975, portador da cédula de identidade nº 27.416.305-6, cadastrado no CPF de nº 268.470.848-71, morador e residente nesta cidade de Brodowski estado de São Paulo.

DAS PARTES CONTRATANTES

Os signatários deste instrumento, qualificados como LOCADOR e LOCATÁRIO, nos campos 1 e 2 respectivamente do quadro resumo acima descrito, sendo o locador neste ato representado por sua administradora conforme lá se descreve, tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam:

DO OBJETO E DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA

O (A) LOCADOR (A), na qualidade de proprietário (a) do imóvel descrito e caracterizado no campo 3 do quadro resumo, o cede em locação ao (à) LOCATÁRIO (A) pelo prazo certo e ajustado, consignado no campo 4 do quadro resumo.

DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

CLÁUSULA SEGUNDA

O aluguel mensal estabelecido inicialmente para a locação é a importância descrita no campo 5 do quadro resumo, para o período lá designado, devendo sofrer reajustes de acordo com as disposições legais vigentes nas épocas, sempre na(s) data(s) do campo 6 do quadro resumo, aplicando sobre o mês imediatamente anterior, o índice abaixo pactuado, enquanto vigorar o prazo previsto no campo 4 do quadro resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO → Vencido o prazo previsto no campo 4 do quadro resumo, se não for encerrada a locação a prorrogação é automática e o novo preço do aluguel e as novas condições serão estudadas na ocasião.

PARÁGRAFO SEGUNDO → Não havendo acordo quanto ao novo valor do aluguel ou manifestação de interesse de renovação contratual de ambas as partes o contrato não será renovado ficará o contrato cancelado, tudo conforme a lei do inquilinato nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991 alterada pela lei 12.112 de 09 de dezembro de 2009.

PARÁGRAFO TERCEIRO → Sendo os alugueis pagos até o dia do vencimento, gozará o(a) LOCATÁRIO(A) de **uma bonificação mensal** da importância prevista no campo 5 do quadro resumo, e que também será corrigida, quando houver reajuste do aluguel, sempre na mesma proporção.

PARÁGRAFO QUARTO → O índice a ser seguido quando do reajuste do aluguel é do IGPM, salvo sua extinção quando será seguido outro índice correspondente aquele.

DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA

Os alugueis e outros encargos devidos por esta locação deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO(A), nos vencimentos, em qualquer agência bancária ou de preferência no Banco Cooperativa de Crédito Credicoonai, tudo porque a administradora não possui cobradores à domicílio. Qualquer recebimento fora do prazo do campo 5 do quadro resumo será mera tolerância, sem prejuízo de quaisquer das cláusulas deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA

O pagamento em atraso do aluguel e outros encargos da locação (força, água, IPTU, seguro e condomínio caso existam), além da perda da bonificação prevista na Cláusula Segunda deste contrato, acarretará em juros de mora e correção monetária.

Impulso Imóveis
CNPJ. 17.482.393/0001-10
CRECI 24.397 - 1

na forma prevista em lei, além de honorários advocatícios na base de 20%, caso seja necessária a cobrança judicial.

DOS OUTROS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA

As taxas que incidam sobre o imóvel, como água e luz deverão ser pagas pelo LOCATÁRIO(A), em suas devidas épocas diretamente às companhias concessionárias, seja qual for o seu sistema de cobrança e mesmo que estejam em nome de outras pessoas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO → Fica determinado que o LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 15 dias para fazer a solicitação de alteração de nomes que virão nas contas de força e luz e água nas companhias CPFL e SAAEB respectivamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO → Deverá o LOCATÁRIO(A) apresentar o protocolo de solicitação junto a administradora ou caso não exista, deverá ser apresentado cópia dos boletos no mês subsequente, afim de se comprovar a alteração determinada acima.

CLÁUSULA SEXTA

O imposto predial e territorial (IPTU), será devido pelo(a) LOCATÁRIO(A), conforme artigo 22 inciso VIII da Lei 8.245/91 alterada pela lei 12.112 de 09 de dezembro de 2009, devendo também ser pago em seu vencimento diretamente para a Prefeitura ou a quem a mesma autorizar, seja qual for o sistema de cobrança.

PARÁGRAFO ÚNICO → Nos termos da lei do inquilinato, fica o(a) LOCADOR(A) autorizado a, quando assim o desejar ou julgar necessário, efetuar o pagamento dos impostos e cobrar juntamente com o aluguel do mês a que se refiram pelo sistema de reembolso. Caso o(a) LOCADOR(A) não opte pela cobrança através do sistema de reembolso juntamente com os alugueis, ou se a partir de determinado ano da vigência da locação, deixar de optar por esse sistema de cobrança, prevalecerá a primeira obrigação do(a) LOCATÁRIO(A) de pagamento dos impostos em seus devidos vencimentos diretamente ao órgão competente.

CLÁUSULA SÉTIMA

Serão de responsabilidade exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A) as multas, juros, correção monetária e outras despesas a que der causa pelo não pagamento nos devidos vencimentos das taxas de água, luz e imposto predial e territorial, e outras que possam incidir sobre o imóvel e sejam de sua responsabilidade, mesmo alegando falta de aviso ou extravio de recibos, sendo de sua responsabilidade quitá-los nos órgãos competentes.

CLÁUSULA OITAVA

O(A) LOCATÁRIO(S) se obriga a apresentar prova de quitação das taxas e impostos que incidem sobre o imóvel, sempre que o(a) LOCADOR(A) o solicitar, inclusive ao final da locação.

CLÁUSULA NONA

Sendo o imóvel ora locado situado em edifício ou área comum a diversas unidades, com despesas comuns, constituído em condomínio ou não, será devido pelo(a) LOCATÁRIO(A) a parte correspondente ao imóvel ora locado no rateio das despesas de conservação e demais serviços, inclusive as despesas de seguro contra incêndio caso exista.

Impulso Imóveis
CNPJ. 17.482.393/0001-10
CRECI 24.397 - J

DA CONSERVAÇÃO, USO E DESTINAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA

O(A) LOCATÁRIO(A) vistoriou o imóvel objeto desta locação aceitando-o nas condições descritas no Laudo de Vistoria assinado pelas partes e que faz parte integrante deste contrato e pelo qual obriga-se à conservar o imóvel no estado em que recebeu e assim devolvê-lo finda a locação, ficando nessas condições inteiramente às suas expensas, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza e todos os seus pertences, instalações e aparelhos em perfeito estado de conservação, funcionando e uso, tais como sejam: pias, torneiras, chuveiros, se houver, ralos, bacia sanitária, válvulas hidras, pinturas, portas, fechaduras, trincos, fechos, telhado, janelas, vidros, vidraças, lustres, instalações elétricas, encanamentos, fossa, poço, bomba d'água, etc., ficando a cargo do(a) LOCADOR(A), exclusivamente as obras que importem na segurança do prédio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO → Qualquer modificação, reforma ou benfeitoria que o(a) LOCATÁRIO(A) pretenda efetuar no imóvel deverá ser solicitada por escrito para prévia autorização expressa do(a) LOCADOR(A), sendo que quando autorizadas ficarão incorporadas ao imóvel e dele fazendo parte, devendo assim o imóvel ser devolvido quando finda a locação, sem direito à retenção ou indenização a qualquer título, por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, ressalvada a obrigação de restituição às condições anteriores se assim o(a) LOCADOR(A) desejar.

PARÁGRAFO SEGUNDO → O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a comunicar imediatamente e por escrito ao(a) LOCADOR(A) ou à sua administradora qualquer anormalidade ocorrida no imóvel quanto a solidez de sua construção para que o mesmo seja mantido em perfeito estado físico estrutural.

PARÁGRAFO TERCEIRO → O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus subordinados, visitantes ou prepostos, nos termos da Lei 8.245/91 alterada pela Lei 12.112/09.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para fins estabelecidos no campo 7 do quadro resumo. A modificação de sua destinação ou se o imóvel for utilizado por qualquer outra finalidade sem prévio consentimento, por escrito, do(a) LOCADOR(A) ou de suas administradora, implicará em infração contratual, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) na multa estipulada na cláusula décima quarta deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, a terceiros no todo ou em parte, sem prévia autorização do(a) LOCADOR(A) ou de sua administradora, devendo no caso dela ser dada, sob sua inteira responsabilidade, providenciar com antecedência junto aos ocupantes a fim de que o mesmo esteja desocupado e em perfeito estado no término do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: Fica autorizado especialmente neste ato contratual que a empresa autárquica locatária poderá ceder e sublocar, caso queira, uma sala da residência de fins comerciais a outra instituição, seja ela qual for, sob sua total responsabilidade.

DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Impulso Imóveis
CNPJ. 17.482.393/0001-10
CRECI 24.397 - J

Fica estipulada a multa correspondente à três alugueis, vigentes na época da ocorrência, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer das cláusulas deste contrato. A multa não exime o(a) LOCATÁRIO(A) de pagar outras indenizações à que o(a) tenha direito previsto na Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Estando o contrato com o prazo determinado em vigência, poderá ser rescindido pelo(a) LOCATÁRIO(A) mediante pagamento da multa estabelecida na cláusula décima terceira supra, observada a proporcionalidade ao tempo já cumprido do contrato, nos termos da Lei 8.245/91 alterada pela lei 12.112/09 e do artigo 413 do Novo Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Estando o contrato prorrogado por prazo indeterminado, poderá ser rescindido pelo(a) LOCATÁRIO(A) mediante aviso escrito ao(à) LOCADOR(A), com antecedência mínima de sessenta (60) dias. Na ausência do aviso, o(a) LOCADOR(A) poderá exigir quantia correspondente à soma de um mês de aluguel mais os encargos da locação vigentes na data da devolução do imóvel, nos termos dos artigos da Lei 8.245/91 alterada pela Lei 12.112/09.

DA FIANÇA

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Assinam também este contrato, SOLIDARIAMENTE com o(a) LOCATÁRIO(A), em todas as suas obrigações, na qualidade de fiadores(as) e principais pagadores e responsáveis, de acordo com o artigo 828 II, do novo Código Civil, as pessoas definidas no campo 8 do quadro resumo, cujas responsabilidades subsistem sempre independentemente de aviso, ciência ou notificação judicial ou extrajudicial, até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado conforme a Lei 8.245/91 alterada pela Lei 12.112/09 e artigo 2036 do Novo Código Civil Brasileiro, completamente desocupado e em perfeito estado e com quitação escrita do(a) LOCADOR(A) ou de sua administradora, embora ultrapasse o prazo de contrato de haja reajustamento dos alugueres, inclusive os reajustes que venham a ocorrer por força de revisão amigável ou judicial de aluguel, renunciando, expressamente, aos benefícios dos artigos 827, 835 e 838 do novo Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO → Os fiadores, garantidores, expressamente renunciaram ao benefício de ordem estabelecidos nos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro, permanecendo responsáveis solidários até a real e efetiva entrega das chaves, independentemente da existência de contrato escrito, nos termos do artigo 39, da lei 8.245/91, com a nova redação dada pela lei 12.112/09.

PARÁGRAFO SEGUNDO → No caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a dar substituto idôneo a juízo do(a) LOCADOR(A) ou de sua administradora, dentro do prazo de 30 dias, sob pena de incorrer na multa da cláusula décima e imediata rescisão deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO → As moratórias que por ventura venha a ser concedidas ao (à) LOCATÁRIO(A), não exonera os(as) Fiadores(as) das obrigações aqui assumidas.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Impulso Imóveis
CNPJ. 17.482.393/0001-10
CRECI 24.397 - J

No caso de desapropriação do imóvel, ficará o(a) LOCADOR(A) ou a sua administradora, exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvado ao (à) LOCATÁRIO(A) a faculdade de agir tão somente contra o poder desapropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

O(A) LOCATÁRIO(A), desde já se obriga a permitir ao(a) LOCADOR(A) ou a sua administradora, examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que os mesmos entenderem conveniente, inclusive a fiscalização e execução de obras e consertos necessários por seus representantes ou profissionais do ramo. Também se obriga a mostrá-lo a terceiros, interessados em sua compra, pelo menos uma vez por semana, durante o dia, em hora previamente determinada dentro do horário comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

O(A) LOCATÁRIO(A), declara que não está interessado na aquisição do imóvel da presente data, podendo o(a) LOCADOR(A) vendê-lo a terceiros, obedecendo o direito de preferência do locatário através de notificação prevista na Lei, e se compromete ainda obedecer os prazos previstos no campo 4 deste contrato. Desistindo do direito de preferência, caso o imóvel seja vendido, será o Locatário informado através de notificação, sempre observando os prazos previstos em lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Nenhuma intimação dos poderes públicos ou de terceiros, será motivo para o(a) LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel locado ou pedir rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar a construção ameaçando ruir, obrigando-se entretanto levar ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) ou de sua administradora, quaisquer turbações de terceiros e bem assim a encaminhar os mesmo, quaisquer intimações, comunicações ou avisos recebidos, referentes ao imóvel locado, principalmente de impostos e taxas, ficando sob sua responsabilidade e perda de descontos, juros de mora, multas, correção monetária e outras despesas decorrentes de sua demora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Para o encerramento da locação, estando o imóvel totalmente desocupado, livre e desimpedido de objetos e pessoas, o(a) LOCATÁRIO(A) e a administradora, representante do Locador, fará novo Laudo de vistoria no imóvel, que será feito em três dias úteis, para se constatar as condições de asseio, uso e conservação do imóvel, conforme disposição da cláusula décima deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO → As eventuais irregularidades verificadas, quando do auto de vistoria final, serão recompostas pelo(a) LOCATÁRIO(A), usando os mesmos materiais já existentes, condições "sine-qua-non" para que o mesmo seja recebido.

PARÁGRAFO SEGUNDO → A locação terminará, mediante recibo de quitação da locação, após a quitação de todos os débitos e estando o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido pelo(a) LOCATÁRIO (A), não se considerando como término da locação a entrega das chaves ao(a) LOCADOR(A) ou à sua administradora para proceder a vistoria ao imóvel, nem o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a apresentar, no ato do encerramento da locação, o comprovante de quitação de todos os encargos, taxas e impostos que incidam sobre o

imóvel e de sai responsabilidade, ou seja, água, luz e IPTU, fazendo o desligamento junto ao órgãos competentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

Fica desde já o(a) LOCADOR(A) autorizado a ocupar o imóvel, independente de ação de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, caso o LOCATÁRIO venha abandonar o imóvel por prazo superior a 90 dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

Tudo quanto for devido, em razão deste contrato e não comportar a forma sumária, será cobrado pelo processo executivo, sem prejuízo da ação ou procedimento judicial ou extrajudicial de rito mais específico, no foro da Comarca de Brodowski-SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. No caso de ação judicial, correrá ainda por conta do devedor, além da multa contratual e de todas as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, 20% de honorários advocatícios. Esta responsabilidade será reduzida para 10% se o débito for liquidado amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA

Em caso de ser necessário o ajuizamento para fazer cumprir as normas deste contrato os CONTRATANTES concordam em que, tanto a notificação premonitória, quanto a ação principal, o aviso e a citação sejam feitos através de uma das formas permitidas pelo inciso IV do artigo 58 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA

O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável pela vigilância do imóvel com relação à incêndio, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto provado o caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado de outro prédio, conforme o artigo 1.208 do Código Civil Brasileiro. Devendo ainda o LOCATÁRIO(A) contratar um seguro contra incêndio e danos materiais.

PARÁGRAFO ÚNICO: O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a comunicar imediatamente e por escrito ao(a) LOCADOR(A) qualquer anormalidade ocorrida na instalação elétrica do imóvel.

CLÁUSULAS COMPLEMENTARES

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA

Finda a locação além das eventuais irregularidades verificadas quando do Laudo de Vistoria, serão recompostas pelo LOCATÁRIO, usando os mesmos materiais já existentes, condições "sine-qua-non", para que o mesmo seja recebido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA

Fica acordado entre as partes que em havendo modificação de forma periodicidade dos reajustes do aluguel, serão aplicadas para a locação em tela os novos dispositivos legais independentes do prazo decorrido.

CLÁUSULA NONA

Fica acordado entre as partes, que caso o locatário venha desocupar o imóvel quando completado 30 meses do início deste contrato, mediante aviso por escrito de sessenta dias, poderá desocupar o imóvel sem a multa contratual estabelecida na

cláusula décima terceira. Permanecendo ratificadas as demais cláusulas deste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA

Finda a locação, além das eventuais irregularidades verificadas quanto ao LAUDO DE VISTORIA FINAL, o LOCATÁRIO(A) e o(à) FIADOR(A) se obrigam a efetuar PINTURA NOVA, internamente, usando materiais e cores já existentes, tendo em vista que o imóvel esta sendo entregue pintado.

E assim justos e contratos assinam o presente contrato composto por 09 folhas em 02 vias de igual teor juntamente com as testemunhas abaixo, e com tudo encarem de pleno acordo.

Brodowski, 17 de Março de 2014.

Impulso Imóveis

CNPJ. 17.482.393/0001-10

CRECI 24.397 - J

LOCADOR: Impulso Imóveis

LOCATÁRIOS: INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE BRODOWSKI



CLAUDIA APARECIDA DA SILVA MELLO



LEANDRO GOMES JANONI

FIADORES E GARANTIDORES SOLIDARIOS DA INSTITUIÇÃO AUTARQUICA:

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA