



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 605, Centro CEP 13360-000 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: protocolo@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

LOCADORA: Neide Maria Bianchim Furlan, brasileira, casada, empresaria, portadora de identidade RG/SSP/SP nº 10.206.118-X e do CPF/MF nº 075.106.668-05, residente e domiciliada na Rua Pedro Stuchi, 411, Centro, nesta cidade de Capivari – SP.

LOCATÁRIO: CAPIVARIPREV - Instituto de Previdência Municipal de Capivari, CNPJ/MF nº 67.165.936/0001-43, localizado à Rua Tiradentes 650, Centro, nesta cidade de Capivari - SP, neste instrumento representado pelo **Presidente, Agnaldo Aparecido Tempesta**, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 17.671.107 e do CPF/MF nº 102.051.748-41, residente e domiciliado na Rua João Canobel, 53, Vila Clemente, nesta cidade de Capivari - SP, e pelo **Diretor Financeiro, Cesar Rogerio Garcia Caluini**, brasileiro, casado, funcionário público municipal, portador da cédula de identidade RG/SSP/SP nº 34.399.968 e do CPF/MF nº 309.997.758-63, residente e domiciliado à Rua José Ortolani, 198, Mombuca – SP.

A **LOCADORA**, na qualidade de proprietária do imóvel **COMERCIAL** situado na **Rua Tiradentes, nº 650, Centro, Capivari - SP**, dá em Locação **COMERCIAL** o imóvel supracitado ao **LOCATÁRIO** que, por seu termo, o recebe, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULAS CONTRATUAIS CLÁUSULA 1ª - DO PRAZO:

1.1 - O prazo do presente contrato é de **36 (trinta e seis) meses**, a começar em **01 de janeiro 2023** e a **terminar em 31 de dezembro de 2026**, data em que o **LOCATÁRIO** se compromete(m) a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, independentemente de qualquer notificação, sob pena de incorrer na multa prevista e de sujeitar-se ao disposto no artigo 575 do Código Civil, independentemente de notificação, interpelação ou aviso judicial.

1.2 - Quando de seu interesse a permanência do imóvel, deve o **LOCATÁRIO** manifestar-se nesse sentido, por escrito, no mínimo **60 (sessenta)** dias antes do término do contrato, para que,



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 605, Centro CEP 13360-000 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: protocolo@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

se for do interesse da **LOCADORA**, sejam negociadas as novas bases contratuais, analisadas as fichas dos fiadores ou estudadas outras formas de garantia, efetiva elaboração dos novos instrumentos contratuais e colhidas as respectivas assinaturas.

1.3 - Ao término do contrato, o **LOCATÁRIO** se compromete a desocupar o imóvel, devolvendo-o completamente livre de pessoas e coisas como recebido no início da locação, nos exatostermos da vistoria, que é parte integrante desse contrato, assinada e rubricada por todas as partes. Caso o imóvel não se encontre nas condições aqui referidas, o **LOCATÁRIO** terá de promover sua imediata reparação, respondendo pelo valor dos consertos e aluguéis até a entrega definitiva do imóvel.

1.4 - Caso o **LOCATÁRIO** não restitua(m) o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal observará o reajuste estabelecido na cláusula 2.2, até a efetiva desocupação do imóvel objeto desse instrumento.

1.5 - No vencimento e ou rescisão do contrato, a **LOCADORA** não se responsabilizará por prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e outras indenizações, por mais especiais que sejam, decorrente da interrupção das atividades comerciais do **LOCATÁRIO**, para a entrega do imóvel à **LOCADORA**.

1.6 - As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA 2ª - DO LOCATIVO E SEUS REAJUSTES:

2.1 - O aluguel mensal, livremente estipulado pelas partes, será de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) mensais líquidos, importância esta fixa pelo período de 12 (doze) meses a contar do início do presente contrato. Será dado um desconto com valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para os 12 primeiros meses de locação.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 605, Centro CEP 13360-000 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: protocolo@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

2.2 - O aluguel mensal será reajustado anualmente, a contar da data de início da locação, de acordo com o índice base IGP/M, ou conforme dispuser, nas datas de reajuste, a legislação aplicável, e assim sucessivamente até o término deste contrato e suas prorrogações, ou ainda, mediante acordo entre as partes.

2.3 - Caso seja verificado um desequilíbrio econômico financeiro no país, com consequentemente aumento dos índices inflacionários, ou seja constatada uma elevação do valor do imóvel locado acima dos índices inflacionários, será feita, observada a legislação vigente na época, uma revisão do valor locativo, bem como no prazo de reajustamento.

2.4 - Todos os pagamentos de aluguéis e encargos devidos pelo **LOCATÁRIO**, em razão deste contrato, deverão ser pagos até dia **10 (dez) de cada mês**, a iniciar em **10/02/2023**, no escritório da **IMOBILIÁRIA JL BARBOZA**, localizada na Rua Padre Fabiano, n.º 394, Centro - Capivari (SP), telefone (19) 2146-5000, ou através do boleto bancário, ou por depósito em conta bancária, Banco Sicoob – 756, Agencia/Cooperativa 3191, Conta corrente nº 20.339-4, CNPJ 31.100.418/0001-02 em nome de Jose Luís da Silva Barboza Imóveis.

2.5 - Após o vencimento, o **LOCATÁRIO**, incorrerá nas seguintes multas e encargos:

- a) Em caso de atraso no pagamento do aluguel, multa de 10% (dez) acrescidos de correção monetária pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e juros de um por cento ao mês *pro rata*.
- b) A não-cobrança do débito e/ou da multa em determinado mês não implica renúncia à cobrança em meses posteriores. De igual modo, o recebimento de uma prestação do aluguel existindo outros em atraso não importa quitação desses.
- c) O recebimento de aluguéis ou encargos fora de prazo estipulado neste contrato não constituirá renovação, mas sim simples tolerância da **LOCADORA**.

Parágrafo único: Ainda que a **LOCADORA** deixe de aplicar a majoração aqui prevista, isso não importará renúncia a tal faculdade, ficando-lhe sempre assegurado tal direito, salvo em relação aos aluguéis já pagos, a qualquer tempo|.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled '3'.

CLÁUSULA 3ª - DOS IMPOSTOS E TAXAS:

3.1 - O total dos impostos e taxas, que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, como contas e demais impostos e taxas que sobre ela incidirem, durante a vigência do presente contrato ou após o seu vencimento, se prorrogada a locação, assim como o consumo de água, gás, energia elétrica, luz, telefone, entre outros, bem como os prêmios de seguro contra incêndio, correrão por conta exclusiva do(s) **LOCATÁRIOS(S)** e serão incluídos no recibo de aluguel para efeito de cobrança, se por ele não for pago diretamente.

CLÁUSULA 4ª – DA VISTORIA E DAS BENFEITORAS:

4.1 O **LOCATÁRIO** que tomar ciência da data de vistoria e não comparecer na mesma, renúncia ao direito de que esta seja feita em sua presença ou de alguém de sua confiança e concorda desde já que esta seja feita por prepostos da imobiliária, aceitando e ratificando todos os seus termos, sem exceção.

4.2 O **LOCATÁRIO** afirma expressamente que o imóvel lhe foi entregue em estado de servir ao uso a que se destina, qual seja, **COMERCIAL**.

4.3 As obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pela **LOCADORA**, salvo se a falta de segurança decorrer de ato ou fato imputável ao **LOCATÁRIO**.

4.4 Todos os estragos porventura existentes no imóvel decorrentes do mal uso pelo **LOCATÁRIO**, deverão ser reparados pelo **LOCATÁRIO**, ficando este responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os mesmos reparos estejam concluídos.

4.5 As benfeitoras a serem introduzidas no imóvel locado ficarão integradas no mesmo, e em se tratando de benfeitorias necessárias ou úteis, poderão ser exigidos pelo **LOCATÁRIO a respectiva** retenção, restituição, devolução ou pagamento.

CLÁUSULA 5ª - DAS INCUMBÊNCIAS DO LOCATÁRIOS:

5.1 - O **LOCATÁRIO** fica obrigado(s), no curso da locação, a satisfazer à sua própria custa todas e quaisquer intimações dos poderes competentes, a que der causa, mesmo que expedidas em

nome da **LOCADORA**. Intimações sanitárias se for o caso, não motivarão a rescisão do presente contrato, ficando convencionado, ademais, que, no caso de existência de fossas, a sua limpeza, conservação e manutenção ficarão a cargo o **LOCATÁRIO**.

5.2 O LOCATÁRIO desde já faculta(m) a **LOCADORA** ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, desde que comunicado verbalmente ou por escrito, no prazo mínimo de 05 (cinco) dias.

5.3 No caso de o imóvel locado ser posto à venda o **LOCATÁRIO**, terá preferência e a transação de compra e venda. No caso de desinteresse por parte do **LOCATÁRIO**, este permitirá que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente indicado pela **LOCADORA**. Caso esta venda venha ocorrer, o **LOCATÁRIO** deverá(ão) deixar o imóvel em perfeitas condições no prazo máximo de trinta dias, sob pena das medidas judiciais cabíveis.

5.4 Não é permitida a transferência deste contrato sem prévia comunicação à **LOCADORA**.

5.5 Fica ainda vedada a sublocação.

5.6 Em caso de desapropriação do imóvel objeto do presente, a **LOCADORA** fica desobrigada de cumprir o presente contrato.

5.7 Não poderá o **LOCATÁRIO** infringir(em) as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e o respeito aos direitos de seus vizinhos.

5.8 Todas as multas a que o **LOCATÁRIO** der(em) causa, por ele serão pagas. O **LOCATÁRIOS** será responsável, também, pelas majorações de impostos e taxas resultantes da retenção de avisos de lançamentos respectivos, tais como, multas, juros moratórios, correções monetárias, entre outros.

5.9 - Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do **LOCATÁRIO**, com referência ao imóvel locado, deverá ser encaminhada à **LOCADORA** ou seu procurador por escrito.

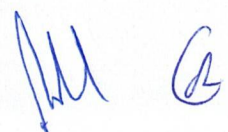
CLÁUSULA 6ª – DA RESCISÃO / DESOCUPAÇÃO:

6.1 - Este contrato será rescindido nos seguintes casos:

6.1.1 Incêndio no imóvel, respondendo o **LOCATÁRIO** pelo prejuízo que ocorrer, se não provar caso fortuito, força maior ou propagação do fogo originada em outro imóvel;

6.1.2 Desabamento, força maior ou caso fortuito que impeçam o uso normal do imóvel;

6.1.3 Ausência, falência, recuperação judicial ou insolvência civil do **LOCATÁRIO** e/ou



fiador, sujeitando-se ao imediato despejo por infração contratual, além do pagamento da respectiva multa contratual;

6.1.4 Dano que sujeite o imóvel a obras que importem na sua reconstrução, total ou parcial, e que, de alguma maneira, impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias;

6.1.5 Infração à obrigação legal ou contratual grave.

6.2 Procedimento Para Desocupação Do Imóvel, Realização De Vistoria E Recebimento Das Chaves, No Caso De Cumprimento Integral Do Contrato, Funciona Com Observância Do Seguinte:

6.2.1 Se em 60 (sessenta) dias anteriores ao vencimento do prazo o **LOCATÁRIO** não comunicar sua intenção de renovar o contrato, deverá desocupar o imóvel até o termo final;

6.2.2 Com o imóvel vazio (livre de pessoas e coisas), o **LOCATÁRIO** comunicará tal fato à administradora e será informado da data da realização da vistoria, da qual será convidado a participar;

6.2.3 Não se fazendo presente o **LOCATÁRIO** na vistoria de saída, será válido o laudo assinado por prepostos da administradora;

6.2.4 O **LOCATÁRIO** será então cientificado dos reparos a serem feitos, tendo para isso o prazo de até 30 (trinta) dias além do vencimento do contrato, durante os quais ainda correrá aluguel calculado proporcionalmente;

6.2.5 Efetuados os reparos, será realizada nova vistoria e ao **LOCATÁRIO** será fornecido recibo de entrega das chaves, desde que todas as exigências tenham sido satisfeitas, de modo a que o imóvel seja entregue tal qual recebido no início da locação;

6.2.6 Os débitos apurados com alugueis e encargos deverão ser quitados imediatamente, contra recibo a ser fornecido pela administradora ao **LOCATÁRIO**;

6.2.7 Não efetuados os reparos ou efetuados apenas parcialmente, será realizada nova vistoria e ao **LOCATÁRIO** será fornecido recibo de entrega das chaves e far-se-á apuração dos débitos, neles incluídos alugueis, encargos e o custo para reparação dos danos. custo esse que será comprovado com o recibo da respectiva despesa, após prévia pesquisa de preços, com exigência de no mínimo, 03 (três) orçamentos, devendo ser contratado o de menor valor;

6.2.8 Se o **LOCATÁRIO** não efetuar o pagamento alugueis, encargos e/ou dos reparos, a **LOCADORA** poderá exigir-lhe o cumprimento dessas prestações mediante ação de execução por

quantia certa, na qual o título executivo será o instrumento do presente contrato e o valor devido, no caso dos reparos, será comprovado pela apresentação dos respectivos recibos dos reparos executados no imóvel. Além da ação de execução, a **LOCADORA** poderá promover ação de indenização por lucros cessantes;

6.2.9 Sempre que o **LOCATÁRIO** não der seu ciente nos documentos necessários, sua ciência poderá ser feita por *e-mail*, fac-símile ou carta registrada com aviso de recebimento, conforme informações constantes do cadastro da administradora.

6.3 Procedimento para desocupação do imóvel **antes do termo final**, realização de vistoria e recebimento das chaves, funciona com observância do seguinte:

6.3.1 O **LOCATÁRIO** deve notificar a **LOCADORA**, por escrito, da sua intenção de deixar o imóvel em até 30 (trinta) dias da data do recebimento da notificação pela **LOCADORA** ou a administradora;

6.3.2 Com o imóvel vazio (livre de pessoas e coisas), o **LOCATÁRIO** comunicará tal fato à administradora e será informado da data da realização da vistoria, da qual será convidado a participar;

6.3.3 Não se fazendo presente o **LOCATÁRIO** na vistoria de saída, será válido o laudo assinado por prepostos da administradora;

6.3.4 O **LOCATÁRIO** será então cientificado dos reparos a serem feitos, tendo para isso o prazo de até 30 (trinta) dias, contados do fim do prazo da notificação prevista na letra "a" deste parágrafo;

6.3.5 Efetuados os reparos, será realizada nova vistoria e ao **LOCATÁRIO** será fornecido recibo de entrega das chaves, desde que todas as exigências tenham sido satisfeitas, de modo a que o imóvel seja entregue tal qual recebido no início da locação;

6.3.6 Os débitos apurados com alugueis, encargos e multa pela desocupação antes do termo final, quando for o caso, deverão ser quitados imediatamente, contra recibo a ser fornecido pela administradora ao **LOCATÁRIO**;

6.3.7 Não efetuados os reparos ou efetuados apenas parcialmente, será realizada nova vistoria e ao **LOCATÁRIO** será fornecido recibo de entrega das chaves e far-se-á apuração dos débitos, neles incluídos alugueis, encargos, multa pela desocupação antes do termos final, quando for o caso e o custo para reparação dos danos, custo esse que será comprovado pelo respectio recibo das

[Handwritten signatures and initials]

despesas efetuadas, após prévia pesquisa de preços, com exigência de no mínimo, 03 (três) orçamentos, devendo ser contratado o de menor valor;

6.3.7.1 Se o **LOCATÁRIO** não efetuar o pagamento alugueis, encargos, multa e/ou dos reparos, a **LOCADORA** poderá exigir-lhe o cumprimento dessas prestações mediante ação de execução por quantia certa, na qual o título executivo será o instrumento do presente contrato e o valor devido, no caso dos reparos, será comprovado pela apresentação do respectivo recibo das despesas realizadas. Além da ação de execução, o **LOCADORA** poderá promover ação de indenização por lucros cessantes;

6.4 No momento da entrega definitiva das chaves o **LOCATÁRIO** fica obrigado a apresentar o comprovante de quitação das despesas com consumo de energia elétrica, água, esgoto, condomínio e outros impostos ou taxas que tenham incidido sobre o referido imóvel.

6.4.1 Neste ato, deverá ser apresentado o comprovante de transferência da conta de energia elétrica e fornecimento de água para o nome do **LOCATÁRIO**,

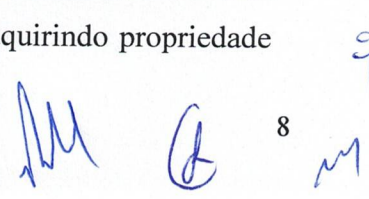
CLÁUSULA 7ª – DA ENERGIA ELÉTRICA:

Obriga-se o **LOCATÁRIOS** a efetuar a ligação de energia elétrica em seu nome, providenciando no término do contrato a transferência para o nome da **LOCADORA**, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as três últimas contas pagas, bem como o protocolo de transferência.

CLÁUSULA 8ª – DA CLÁUSULA PENAL:

8.1 A **LOCADORA** e **LOCATÁRIO** obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer das suas cláusulas na multa equivalente a **3 (três)** alugueis vigentes, independentemente de qualquer interpelação, podendo, ainda, a parte inocente, se lhe convier, considerar rescindido o contrato, sem mais formalidades. Essa multa será aplicável, também, no caso de rescisão do contrato por parte da **LOCADORA**, salvo no caso de alienação do imóvel, caso que a **LOCATÁRIO** terá preferência para a compra.

8.2 A multa determinada para rescisão após um ano de locação, será isentada em casos excepcionais, como o **LOCATÁRIO** estar (em) deixando o emprego e/ou adquirindo propriedade





**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 605, Centro CEP 13360-000 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: protocolo@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

COMERCIAL para uso próprio. Caso contrário, será proporcional ao tempo faltante para o término do contrato.

8.3 Fica ajustado entre as partes que após o período de 12 (doze) meses da locação o LOCADORA autoriza o LOCATÁRIO a desocupar o referido imóvel, ficando só por este motivo, isento ao pagamento da multa contratual, mediante ao comunicado com 30 (trinta) dias de antecedência. Referida isenção se estende a LOCADORA, caso o mesmo solicite a desocupação do imóvel após este período.

CLÁUSULA 9ª DA FIANÇA E GARANTIA:

As despesas decorrentes da execução deste contrato, correrão à conta de Recursos Financeiros extraídos da **DOTACÃO** do CAPIVARIPREV - Instituto de Previdência Municipal de Capivari.

Ficha: 8-36

Categoria Econômica: 3.390

Funcional Programática: 04.122.0404.2401

Administração e dependências: 01.01.01

Sub-Elemente: 15

CLÁUSULA 10ª - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS:

O presente Contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666, de 21/06/93, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público e Código Civil, aplicando se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91; os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

CLÁUSULA 10ª - DO FORO:

Tudo quanto foi devido em razão deste contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, no Foro da situação do imóvel, ou seja, o da Comarca de Capivari/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.





**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE CAPIVARI/SP
CAPIVARIPREV**

Rua Tiradentes, 605, Centro CEP 13360-000 Capivari/SP
CNPJ 67.165.936/0001-43 | Fones: (19) 3492 3012 / 3492 3578
e-mail: protocolo@capivariprev.sp.gov.br | Site: www.capivariprev.sp.gov.br

E, por assim estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, ante duas testemunhas abaixo assinadas, a saber:

Capivari, 01 de janeiro de 2023

LOCADORA

Neide Maria Bianchim Furlan

LOCATÁRIO

CAPIVARIPREV - Instituto de Previdência Municipal de Capivari

Agnaldo Aparecido Tempesta

Presidente

Cesar Rogerio Garcia Caluini

Diretor Financeiro

TESTEMUNHA

Larissa Ap. Gasparoto

CPF: 339.308.038-52