

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(A): Elaine Alves do Nascimento, brasileira, solteira, corretora, portador da cédula de identidade RG 34.745.017-9 /SSP.SP e inscrita no CPFMF sob nº 303.820.468-46, CRECI 202490-F.

LOCATÁRIO(A): Santa Casa de Misericórdia Irmandade Senhor dos Passos de Ubatuba, CNPJ 72.747.967/0001-42, Localizada no endereço Rua Conceição, 135, Centro, Ubatuba-SP, 11680-000. Aqui Representada por Joaquin Gomes Vidal, brasileiro, casado, Provedor, portador do RG nº 24.470.308-51, e inscrito no CPF sob nº 147.581.248-50, com endereço comercial, o mesmo citado acima.

OBJETO: O GALPÃO COMERCIAL, SITO NA RODOVIA OSWALDO CRUZ Nº 2313, MATO DENTRO na cidade de UBATUBA, SP, 11.680-000, com suas benfeitorias e instalações.

FINALIDADE: O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial para armazenamento de documentos, equipamentos e móveis.

Por este particular instrumento, as partes supraqualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: O prazo da locação é de Trinta (30) meses, iniciando-se no dia 17/08/2021 e findando-se em 17/02/2024, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.

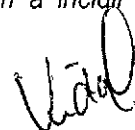
SEGUNDA: O aluguel convencionado é de R\$ 5.600,00 (Cinco mil e seiscentos reais) mensais, devendo ser pago até o Dezesete (17) do mês subsequente ao vencido, diretamente em conta Bancaria, Banco do Brasil, AG 2748-0, C.C 26.049-5, Titular Elaine Alves do Nascimento.

TERCEIRA: O valor do locativo mensal será anualmente reajustado, segundo os índices do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas e, no caso de sua extinção, de forma alternativa e subsidiária, pelos do IPC-RJ da Fundação Getúlio Vargas.

QUARTA: A não observância do prazo estabelecido na cláusula segunda, implicará na incidência de multa de 10% ao mês sobre o valor principal do aluguel, além de juros de 1% ao mês e correção monetária.

QUINTA: Além do aluguel, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel:

- o imposto predial e territorial de 100% do prédio total.
- o consumo de água e energia elétrica;
- os demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.



ÚNICO: O não pagamento desses encargos nas épocas próprias, facultará ao(a) LOCADOR(A) a justa recusa ao recebimento dos alugueres, sujeitando-se o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo.

SEXTA: O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de sede para as atividades comerciais da(o) LOCATÁRIO(a), consistentes em Armazenamento de Equipamentos e Documentações, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A). Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência desse contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também de prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

SÉTIMA: O imóvel objeto deste, foi vistoriado e
...(1) - entregue ao(a) LOCATÁRIO(A) nas condições descritas no "Termo de Vistoria" devidamente assinado pelas partes, integrando o presente, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria.

...(2) - devidamente vistoriado pelo(a) LOCATÁRIO(A), que constatou encontrar-se em perfeitas condições de habitabilidade, com pintura nova, portas com fechaduras em funcionamento e munidas das correspondentes chaves, azulejos e porcelanas da cozinha e banheiro inteiros, aberturas com ferragens em condições e vidros inteiros, instalação elétrica e hidráulica em condições, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria.

§ ÚNICO: Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará o(a) LOCADOR(A) apresentar de imediato ao(à) LOCATÁRIO(A), um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação unicamente com o "Termo de Entrega de Chaves e Vistoria", firmado pelo(a) LOCADOR(A) ou seu(sua) administrador(a).

OITAVA: Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

NONA: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A), não lhe cabendo direito de retenção, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

Vidal

§ ÚNICO: Caso não convenha ao(a) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mesmo necessárias ou consentidas, deverá este(a), uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

DÉCIMA: Obriga-se desde já o(a) LOCATÁRIO(A), a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

DÉCIMA-PRIMEIRA: Caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) total responsabilidade pela obtenção dos alvarás e licenças que se fizerem necessárias ao exercício de sua atividade, não lhe cabendo direito de rescisão deste contrato ou indenização, caso esses documentos não lhe sejam fornecidos pelos órgãos competentes.

DÉCIMA-SEGUNDA: A colocação de placas ou letreiros na fachada do prédio, ou em suas aberturas para a rua, deverá ser precedida de prévia e escrita autorização do(a) LOCADOR(a), responsabilizando-se o(a) LOCATÁRIO(A) pela obtenção das licenças que se fizerem necessárias, junto aos órgãos competentes, bem como pelo pagamento das taxas decorrentes do uso dessa propaganda.

DÉCIMA-TERCEIRA: Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo(a) LOCATÁRIO(A) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

DÉCIMA-QUARTA: Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a efetuar a ligação de energia elétrica em seu nome, providenciando no seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo, ocasião em que deverá apresentar, também, as certidões necessárias à prova do encerramento de sua atividade comercial no local.

DÉCIMA-QUINTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento, implicará na sua imediata rescisão, independentemente de notificação extrajudicial, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de uma multa, equivalente a três meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, além de perdas e danos e retomada do imóvel. Ciente ainda que o presente contrato poderá ser protestado face qualquer tipo de inadimplência.

DÉCIMA-SEXTA: Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, elegendo, desde já, o foro da cidade de Ubatuba (o mesmo da situação do imóvel), para a solução das questões dele emergentes.

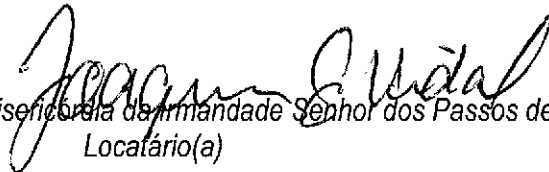


E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (03) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Ubatuba, 16 Agosto 2021



Elaine Alves do nascimento
Locador(a)

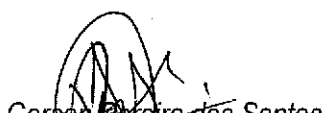


Santa casa de Misericórdia da Irmandade Senhor dos Passos de Ubatuba
Locatário(a)



Custódio Barreto
Diretor Geral
Santa Casa de Ubatuba

JOAQUIM GOMES VIDAL
Secretário Municipal de Governo



Gerson Pereira dos Santos
CPF: 265.946.478-22
RG: 32.418.861-4

André Luiz da Silva
CPF: 172.906.858-81
RG: 28.644.179-2

TESTEMUNHAS 01

TESTEMUNHAS 02

"Recebi a primeira via deste, ciente de que disponho do prazo de quarenta e oito (48) horas para encaminhar ao(à) administrador(a) reclamação escrita de qualquer anormalidade encontrada no imóvel, ou de condições que estejam em desacordo com os termos da presente vistoria, ciente também de que meu silêncio, fará presumir o aceite das condições aqui mencionadas.

..... de de

Locatário