



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento particular de locação de imóvel não-residencial, de um lado como **LOCADOR(a), SEBASTIÃO MOURA FORTUNA**, brasileiro, aposentado, casado, portador do RG. Nº 6.245.361 e do CPF/MF nº 413.044.708-49 residente e domiciliado à Rua Oswaldo Cruz, nº 384, apto 114, CEP:11045-100, Boqueirão, Santos/SP, representado(a) por sua administradora/procuradora, **BORSARI IMÓVEIS LTDA.** regularmente inscrita no CNPJ sob nº06.235.512/0001-13 e, no CRECI-J SOB Nº 19.201, estabelecida com seu escritório à Rua Maria Janasi Biagioni nº 556, centro, CEP. 14.801-309, nesta cidade de Araraquara, SP., e, do outro lado como **LOCATÁRIO(a), PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**, neste ato representada por **MARCELO FORTES BARBIERI**, brasileiro, casado, portador do RG nº 8.085.064-9 e do CPF/MF nº 022.782.708-26, têm entre si justo e contratado a locação do imóvel para fins não residencial a seguir identificado, mediante as cláusulas e condições, que outorgam e aceitam mutuamente, a saber:

O IMÓVEL:

CLÁUSULA 01 : O objeto da presente locação trata-se de um imóvel para fins não-residencial localizado à Avenida José Zilioli, nº 491, Jardim das Roseiras, CEP: 14806-025, Araraquara-SP, de propriedade do **LOCADOR(a)**, que se compromete, nesta oportunidade, a dar em locação a(o) **LOCATÁRIO(a)**; ficando consignado que, este(a) será avisado dentro do prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) horas para a vistoria para a entrega do imóvel.

§ 1º - O(a) **LOCATÁRIO(a)** declara ter conhecimento e concorda com a descrição do estado em que recebe o imóvel constante do laudo de vistoria, o qual assina neste ato, cuja cópia ficará anexa ao presente contrato, sendo que, finda a locação se obriga a restituir o imóvel no mesmo estado de conservação em que lhe foi entregue e nas mesmas condições constantes do laudo de vistoria.

§ 2º - A locação tem o seu término com a entrega definitiva das chaves, mediante recibo de quitação, a ser fornecido pela Administradora, por seus representantes devidamente qualificados.

§ 3º - O abandono do imóvel sem a entrega das chaves, segundo o parágrafo acima, não se configura a entrega do imóvel locado, continuando a correr os alugueis e as respectivas despesas por conta do(a) **LOCATÁRIO(a)**., bem como, com a garantia do(s) fiador(es) em sendo o caso.

PRAZO:

CLÁUSULA 02 : O prazo de locação do imóvel será de 12 meses, a partir 29 de novembro de 2010 e, termina em 29 de novembro de 2011, data em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de coisas e ou pessoas e no mesmo estado em que o recebeu, caso não haja aditamento prorrogando o vencimento do presente contrato.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

CLÁUSULA 03 : O valor mensal do aluguel será de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) a ser pago pelo(a) **LOCATÁRIO(a)** ao representante do(a) **LOCADOR(a)**, por intermédio de via bancária, mediante emissão de "boleto", que será apresentado com uma antecedência mínima



de 05 (cinco) dias antes da data do vencimento, observando-se as normas para pagamentos nele contidas, sendo que, no caso do não recebimento do mencionado “ boleto” até a data do vencimento do aluguel, este deverá ser pago no seu vencimento, diretamente à Administradora, no caso **Borsari Imóveis Ltda**, em seu escritório, mediante recibo.

Parágrafo 1º - Não será cobrado qualquer valor adicional ao aluguel referente a emissão de “ boleto” bancário.

Parágrafo 2º - O aluguel deverá ser pago, conforme contratado acima, impreterivelmente, até o dia 1 (**um**) de cada mês vencido, juntamente com os demais encargos.

§ 3º - Ficará a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO** o pagamento das taxas de consumo de água, luz, telefone, condomínio e IPTU, conseqüentemente, sendo responsável pelas multas em caso de atraso no pagamento das mencionadas taxas e imposto.

§ 4º - Não sendo pago o aluguel até a data convencionada no § 2º acima, haverá multa de 1% (um por cento) para cada dia de atraso calculada sobre o montante devido com limite de 20% (vinte por cento), acrescidos da correção monetária e juros de mora legais de 1% ao mês.

§ 5º - Para os casos de taxa de condomínio e parcela de I.P.T.U, havendo concordância entre **LOCADOR(a)** e o(a) **LOCATÁRIO(a)**, os pagamentos poderão ser efetuados diretamente à administradora, ficando subentendido que, não havendo ressalva para este parágrafo há concordância tácita entre as partes, e a administradora poderá efetuar a cobrança mediante acréscimo de tais valores nos recibos ou “ boletos” bancários.

Parágrafo 6º - Após a data de vencimento o(a) **LOCADOR(a)** roga-se no direito de efetuar cobrança judicial, ficando a cargo exclusivo do(a) **LOCATÁRIO(a)** as custas e despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, no equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, sendo devidos da mesma forma os honorários nos casos de cobrança extrajudicial.

Parágrafo 7º – Fica o Locatário isento do pagamento do IPTU.

REAJUSTE:

CLÁUSULA 04 : Os reajustes serão a cada 12 (doze) meses da locação; o aluguel será reajustado em conformidade com o IPC- FIPE (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa do Estado) e no caso de extinção de ambos, por aquele que vier a substituí-los legalmente.

CLÁUSULA 05 : O aluguel reajustado entrará em vigor na data estipulada, vencendo a cada 30 (trinta) dias, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 06 : Ocorrendo o vencimento do contrato e havendo prorrogação tácita da locação, caso os aluguéis não forem corrigidos por lapso da Locadora ou do seu procurador, não se configurará alteração desta cláusula, devendo o montante das diferenças legais apuradas serem pagas pelo(a) Locatário(a) na oportunidade em que for notificado, não importando o número de meses decorridos da prorrogação sobre os quais não houve a incidência do reajuste.



Parágrafo Único: Caso venha a ocorrer o fato mencionado na Cláusula 06, não será tido como novação, prevalecendo todas as garantias oferecidas.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

CLÁUSULA 07 : O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente para fins comerciais, não sendo permitido a mudança de sua destinação sem o consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(a)** ou sua procuradora/administradora.

Parágrafo 1º: - O (a) **LOCATÁRIO(a)**, às suas expensas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades que pretende realizar no imóvel ora locado, responsabilizando-se por todas as conseqüências decorrentes destas práticas comerciais ou mercantis.

Parágrafo 2º: O(a) **LOCATÁRIO(a)** não poderá sublocar e nem emprestar o imóvel locado, no todo ou mesmo parte, sem consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, sendo que, em havendo a autorização, a responsabilidade sobre a locação continuará sendo do contratante e do seu Feador, também quanto à parte sublocada ou cedida.

RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A):

CLÁUSULA 08 : Cabe neste ato ao **LOCADOR(a)**, por sua procuradora/administradora, dar em locação ao **LOCATÁRIO(a)** o imóvel de sua propriedade ou responsabilidade e identificado na Cláusula 01 acima, livre e desimpedido e em perfeitas condições de ser utilizado para o fim destinado, anotando todas e quaisquer irregularidades no laudo de vistoria, que deverá conter a assinatura dos contratantes e respectivas testemunhas.

Parágrafo único: Compromete-se o(a) **LOCADOR(a)** em atender o ditame legal previsto no Art. 567, da Lei material civil (Código Civil), vez que, provada a inculpaabilidade do(a) **LOCATÁRIO(a)**.

CLÁUSULA 09: Compromete-se o(a) **LOCADOR(a)** ou sua procuradora/administradora a respeitar a privacidade do(a) **LOCATÁRIO(a)** durante a vigência do presente contrato, não adentrando ao imóvel sem a permissão ou na ausência do mesmo.

RESPONSABILIDADE DO(A) LOCATÁRIO(A):

CLÁUSULA 10: Assinar juntamente com o(a) **LOCADOR(a)** ou sua representante/administradora o Laudo de Vistoria com as devidas ressalvas, caso houverem

CLÁUSULA 11: Não alterar a construção com aumento, demolição etc., sem que para tanto haja anuência por escrito do(a) **LOCADOR(a)** ou seu representante legalmente constituído.

CLÁUSULA 12: Obrigar-se-á, findo o prazo de locação sem que haja prorrogação, a comunicar o(a) **LOCADOR(a)**, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de desocupar o imóvel dando por finda a locação.

(Handwritten signatures and initials)



Parágrafo Único: Deverá permitir o(a) **LOCATÁRIO(a)** finda a locação, que o(a) **LOCADOR(a)** venha a vistoriar o imóvel e possa constatar que o mesmo se encontra nas condições em que lhe foi entregue.

CLÁUSULA 13: Compromete-se o(a) **LOCATÁRIO(a)**, exceto nas obras que impliquem na segurança do imóvel, por todas as outras, devendo mantê-lo em perfeito estado de conservação para restituí-lo, findo ou rescindido o contrato, sem direito de retenção ou indenização por qualquer benfeitoria, ainda que necessária, as quais passarão a incorporar o imóvel, sem direito de exigir pagamento pelas mesmas o executor.

CLÁUSULA 14: Ficará às expensas do(a) **LOCATÁRIO(a)**, sem direito de regresso contra o(a) **LOCADOR(a)**, multas oriundas do serviço sanitário federal/estadual/municipal a que der causa.

Parágrafo Único: Apenas ensejará o direito de rescisão ao presente contrato, por parte do(a) **LOCATÁRIO(a)**, a intimação dos órgãos acima mencionado que venha a comprovar que a construção se encontra ameaçada de ruir.

CLÁUSULA 15: No caso do(a) **LOCADOR(a)** manifestar a intenção de vender o imóvel, se compromete a(o) **LOCATÁRIO(a)** a permitir que as pessoas interessadas na compra possam visitar o imóvel, caso não queira ele(a) exercer o direito de preferência em adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, quando será marcado dia e horário para tal visita.

CLÁUSULA 16: Caso haja desapropriação do imóvel ora locado, ressalva-se o direito do(a) **Locatário(a)** de reclamar ao poder expropriante a indenização por prejuízos que venha a sofrer.

CLÁUSULA 17: O(a) **LOCATÁRIO(a)**, a partir da assinatura do presente contrato, obriga-se a segurar o imóvel locado contra risco de incêndio, cujo o valor segurado devera-ser compatível com o valor de R\$ 300.000,00(trezentos mil reais) segundo apólice que fara parte integral do contrato ora assinado, devendo haver renovação da apólice anualmente, no mínimo 10(dez) dias antes do vencimento de cada período entregando a apólice ao(à) **LOCADOR(a)**.

Parágrafo primeiro: Caso o **Locatário(a)** queira efetuar o seguro em seguradora de sua confiança terá o prazo de 07 (sete) dias para apresentar a apólice, que devera constar o(a) **Locador(a)** como beneficiário(a).

Parágrafo único: O não cumprimento do estipulado na cláusula 17, caracterizará infração contratual ensejando o direito à ação de despejo por parte do(a) **LOCADOR(a)**, **OBRIGANDO-SE AINDA** o(a) **LOCATÁRIO(a)** a indenizar todos os danos sofridos pelo imóvel, em razão do possível sinistro.

DA DESOCUPAÇÃO:

CLÁUSULA 18: Obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(a)** a comunicar por escrito á procuradora/administradora do(a) **LOCADOR(a)**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua pretensão em desocupar o imóvel.

§ 1º : Ao desocupar o imóvel compromete-se a entregar as chaves, provisoriamente, a fim de que seja realizada a vistoria pela(a) **LOCADOR(a)** ou a quem ele(a) vier a indicar, a qual deverá ser efetuada no prazo máximo de 03 (três) dias úteis.



§ 2º : Constatada na vistoria, a necessidade de reparos aos estragos causados no imóvel e suas instalações, e que não sejam decorrentes de desgastes naturais ou dos quais não caiba culpa ao **Locatário(a)**, tais despesas serão por conta exclusiva do(a) **LOCATÁRIO (a)**, que será informado dentro de 24 (vinte e quatro) horas, para providenciar os pequenos reparos, em caso de pagamento em dinheiro, este será efetuado á parte, não sendo incluída tais despesas na multa estipulada.

DO FORO COMPETENTE:

CLÁUSULA 19: Os contratantes de livre e espontânea vontade elegem o Foro da Comarca de Araraquara, SP., por mais privilegiado que outro venha a ser, como o único competente para dirimir as questões oriundas do presente contrato, ficando a cargo da parte vencida, no todo ou em parte na demanda, a responsabilidade de arcar com as custas e despesas processuais além do pagamento dos honorários advocatícios à parte adversa o qual fica convencionado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

CLÁUSULA 20: O(a) **LOCATÁRIO(a)** se compromete a respeitar o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos nocivos e que venham a perturbar a tranqüilidade e a saúde pública.

CLÁUSULA 21 : Em caso de venda do imóvel ora locado, não havendo interesse do(a) **LOCATÁRIO(a)** em exercer o direito de preferência, deverá apresentar sua renúncia por escrito, sem que para tanto, seja obrigado o(a) **LOCADOR(a)** a notificá-lo ou interpelá-lo para manifestar-se.

CLÁUSULA 22 : O presente Instrumento Particular de Locação obrigará aos herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes, sub-rogando os mesmos nos direitos e obrigações inerentes a todas as Cláusulas firmadas.

CLÁUSULA 23 : Vindo o presente Contrato a se constituir por prazo indeterminado poderá ser denunciado conforme artigo 57 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 24 : O(a) **LOCADOR(A)**, ou sua procuradora/administradora terá o direito de vistoriar o imóvel locado, quando julgar conveniente, mediante aviso prévio a(o) **locatário(a)**., de no mínimo 24 (vinte e quatro) horas com antecedência.

CLÁUSULA 25: As citações, intimações ou notificações que se fizerem necessárias poderão ser feitas nas formas previstas no artigo 58, inciso IV, da Lei 8.245/91, cujo conteúdo confessam as partes terem conhecimento.

CLÁUSULA 26 : Em havendo qualquer impedimento por parte de órgãos públicos para funcionamento do estabelecimento para o qual se destina a locação a responsabilidade é exclusiva do(a) **LOCATÁRIO(a)**, não ensejando direito de rescisão por justo motivo.

CLÁUSULA 27 : No caso de descumprimento de qualquer cláusula do presente instrumento fica convencionado, que caberá à parte infratora, o pagamento da multa contratual equivalente ao valor de (03) três alugueis vigentes à época, a ser paga na forma prevista no art. 4º da Lei



8.245/91, com as alterações introduzidas pela Lei Federal 12.112, de 09 de dezembro/2009, sem que, para tanto, haja necessidade de notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 28 : Têm-se por contratado que, no prazo de 07 (sete) dias do início de vigência do presente contrato, o(a) **LOCATÁRIO(a)**, deverá se dirigir ao Departamento autônomo de Água e Esgôto de Araraquara (DAAE), munido da cópia do contrato de locação a fim de que seja efetuada a transferência da conta para o seu nome. A mesma providência deverá ser tomada com relação á conta de energia elétrica junto à CPFL.

Estando desta forma, justas e contratados as partes, juntamente com o(s) fiador(es) assinam o presente **Instrumento Particular de Locação Não Residencial**, de livre e espontânea vontade, em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas idôneas abaixo assinadas, tudo para que tenha o seu valor legal..

Araraquara, 26 de novembro de 2010.

(procuradora/administradora)
BORSARI IMÓVEIS LTDA.
CNPJ 06.235.512/0001-13

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
MARCELO FORTES BARBIERI
(Locatário)

TESTEMUNHAS:

1ª

Nome: **VIVIANE FÉLIX DE LIMA**
RG: **40.210.940-5**
CPF: **356.881.508-74**

2ª

Nome: **REGINA CÉLIA C. M. ARANHA**
RG: **12.969.159**
CPF: **087.828.888-09**