

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular,

- Na qualidade de "**LOCADORES**", e assim doravante simplesmente denominados **PAULO SERGIO BADRA PÉCORA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade (RG) N.º. 7.102.910-2, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF/MF) N.º. 715.368.688/68 e **MARIA RITA AP. DE CÁSSIA CAMILLO DE MORAES BADRA PÉCORA**, brasileira, casada, professora, portadora da Cédula de Identidade (RG) N.º. 16.386.708-2, inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF/MF) sob N.º. 082.566.538-84, neste ato representada pela administradora **IRENE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ N.º 33.013.514/0001-30, com sede na Av. Rui Barbosa, N.º 1205 no Centro de Itanhaém/SP, CEP: 11740-000.

- de outro lado, na qualidade de "**LOCATÁRIA**" e assim doravante simplesmente denominada, **ASSOCIAÇÃO NORDESTINA E NORTISTA DE ITANHAEM**, inscrita no CNPJ: 03.729.931/0001-13, neste ato representada por **MARGARETH LOURDES DE BARROS**, brasileira, casada, presidente de associação, portadora da Cédula de Identidade (RG) N.º. 2.624.732-5 SSP/SP e inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF/MF) N.º. 159.129.508-40.

- têm entre si justo e contratado, o seguinte:

I - DO IMÓVEL

1.1 - Os **LOCADORES** são os únicos e exclusivos proprietários e legítimos possuidores do imóvel localizado na **Avenida Carlos Gomes de Camargo, N.º. 90 – Jardim Oasis I e III em Itanhaém/SP CEP 11740-000.**

II - DA LOCAÇÃO E DO PRAZO

2.1 - Pelo presente instrumento e regular forma de direito, os **LOCADORES** dão em locação a **LOCATÁRIA** o **Imóvel** acima descrito, pelo prazo e condições ajustados neste instrumento.

2.2 - A presente locação é de natureza **COMERCIAL**, não podendo a **LOCATÁRIA** dar destinação ou explorar atividade diversa no **Imóvel**, sem consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de infração contratual e conseqüente rescisão desta locação.

2.2.1 - O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente a fins **COMERCIAIS**, não podendo a sua destinação ser mudada sem o consentimento expresso dos **LOCADORES**, sendo a atividade exercida **ASSOCIAÇÃO DE DEFESA DE DIREITOS SOCIAIS**.

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, N.º. 90 –Jardim Oásis I e III em Itanhaém – CEP: 11740-000.)

2.3 - O prazo da presente locação será de **24 (vinte e quatro)** meses, com início no dia **03/05/2019 e término em 02/05/2021**, data em que a **LOCATÁRIA** independentemente de qualquer interpelação, aviso judicial ou extra judicial, obrigam-se a restituir o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de coisas e pessoas, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa do item 8.1 e sujeitar-se a responder por perdas e danos em razão dos prejuízos que forem apurados e do que dispõe o artigo 575 do Código Civil Brasileiro.

2.4 - A desocupação do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA** antes do término do prazo acima previsto ensejará a obrigação dela, **LOCATÁRIA**, pagar aos **LOCADORES**, a multa contratual estabelecida no item 8.1, abaixo.

2.5 - Caso a **LOCATÁRIA** pretenda permanecer no **Imóvel** por prazo superior ao acima ajustado, deverá manifestar tal intenção por escrito aos **LOCADORES**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, contados do fim do prazo locatício ora estabelecido. Em tal caso, as partes estabelecerão de comum acordo as novas condições para a locação.

2.5.1 - Contrato finaliza após **24 (vinte e quatro)** meses, caso ocorra interesse de renovação, comunicar com 30 dias de antecedência, para ser realizado novo contrato.

III - DO ALUGUEL

3.1 - O valor do aluguel mensal, livremente ajustado pelas partes o qual será pago aos **LOCADORES** pela utilização do **Imóvel**, é de **R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)**, neste valor já incluso **IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano)**, sendo que o vencimento do mesmo se dará todo dia **13 (treze)** de cada mês, iniciando-se no mês seguinte e deverá ser pago pela **LOCATÁRIA**, à Administradora Irene Imóveis por meio de boleto bancário. **Foi concedido uma carência de 10 (dez) dias para realizar adaptações necessárias no imóvel.**

3.2 - O não pagamento do aluguel na data prevista acarretará automaticamente na multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor devido, correção monetária, pelo índice supra indicado, e juros de 0,33% ao dia, sem prejuízo dos **LOCADORES** poder pleitear cumulativamente a rescisão contratual.

3.3 - Ajustam as partes que o valor mencionado no item 3.1, acima, será reajustado anualmente de acordo com a legislação vigente, de acordo com a variação percentual positiva do IGP-M/FGV, adotando-se como índice base aquele divulgado no mês anterior à assinatura do presente instrumento e como índice reajuste aquele publicado no mês anterior ao do efetivo reajuste. Caso referido índice seja extinto ou considerado inaplicável ao presente instrumento, acordam as partes que este valor, automaticamente e, portanto, independentemente de

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém - CEP: 11740-000.)

2

qualquer notificação, será reajustado de acordo com a variação percentual positiva do IGP-DI/FGV.

3.3.1 - No entanto, como condição do presente contrato, na hipótese de futura permissão ou ausência de proibição legislativa quanto à menor periodicidade de reajuste, que seria em reconhecimento de maior desvalorização da moeda, o aluguel passará automaticamente a ser corrigido na menor periodicidade possível, a partir do mês seguinte àquele de publicação da medida legal correspondente, independentemente de qualquer notificação neste sentido.

3.4 - Eventuais descontos concedidos a **LOCATÁRIA** em hipótese alguma, poderão servir de base para o cálculo do valor do aluguel reajustado.

3.5 - O recibo de pagamento do último aluguel vencido não significa quitação dos anteriores, os quais deverão ser sempre comprovados, quando exigido.

3.6 - O atraso no pagamento do aluguel por um prazo superior a 30 dias ensejará o envio do presente contrato de locação para a cobrança através do departamento jurídico, acarretando a cobrança de honorários advocatícios de 20%, tanto para cobrança judicial quanto extrajudicial, além de custas e despesas decorrentes da mesma.

IV - DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

4.1 - A **LOCATÁRIA** fica incumbida do pagamento de todas as taxas, contas de água, luz, gás, condomínio e seguro-incêndio, diretamente aos agentes recebedores, ainda que lançados ou cobrados após o término da presente locação, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e outros acréscimos que forem cobrados pela impontualidade do pagamento.

4.2 - A **LOCATÁRIA** é responsável pelo pagamento do seguro contra incêndio que será renovado anualmente.

4.3 - O atraso da **LOCATÁRIA** no pagamento dos encargos supra especificados nos respectivos vencimentos, desde que tempestivamente apresentados para pagamento, caracterizará infração legal e contratual, autorizando aos **LOCADORES**, a: (a) pagar os encargos e cobrar a quantia devida, corrigida monetariamente e acrescida da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total; e/ou (b) considerar o presente instrumento rescindido, por culpa da **LOCATÁRIA**, desde que previamente proceda à devida notificação, concedendo 15 (quinze) dias para que a mora seja purgada.

4.4 - Na hipótese prevista na letra "a" do item anterior, a **LOCATÁRIA** deverá restituir os valores devidos aos **LOCADORES** no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de comunicação neste sentido, sob pena de, além de cometer infração contratual, sujeitar-se às mesmas penalidades previstas no item 3.6, acima.

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém - CEP: 11740-000.)

3

4.5 - É facultado aos **LOCADORES** solicitar a **LOCATÁRIA** cópias autenticadas de todos os recibos de pagamentos dos encargos acima previstos, o que deverá ser atendido por esta última dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados de tal solicitação.

4.6 - As ligações de energia elétrica e água deverão ser transferidas para o nome da **LOCATÁRIA**, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada, no prazo de 10 (dez) dias a contar do início da locação, sob pena de incidir na cláusula 8.1.

4.7 - O seguro-incêndio previsto no item 4.1 deverá ser feito pela Administradora em nome dos **LOCADORES**.

4.8 - Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** quaisquer consertos decorrentes de problemas no imóvel referente a mau uso; problemas climáticos tais como vendavais, chuvas de granizo e suas consequências serão de responsabilidades dos **LOCADORES**. Os materiais a serem utilizados nos consertos deverão ser de igual ou superior qualidade aos existentes. A **LOCATÁRIA** está ciente de que o local e o imóvel correm risco de alagamento, sendo assim os **LOCADORES** não se responsabilizam por perdas e danos matérias no imóvel.

V - DA VISTORIA

5.1 - A **LOCATÁRIA** declara ter efetuado vistoria prévia no **Imóvel** e está ciente de todos os reparos e reformas necessárias, ficando todos os gastos com o material e mão de obra por ela responsável e, desde já, as benfeitorias serão incorporadas ao imóvel sem direito de indenização.

5.2 - A **LOCATÁRIA**, desde já faculta aos **LOCADORES**, ou seu representante, a examinar ou vistoriar o imóvel ora locado a qualquer tempo, independente de aviso ou notificação.

5.3 - A **LOCATÁRIA**, deverá comunicar aos **LOCADORES**, todos e quaisquer mudanças que pretendam realizar no imóvel. Podendo ser realizado somente com a autorização dos **LOCADORES**.

VI - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 - Observado o quando disposto no capítulo anterior, a **LOCATÁRIA**, independentemente de qualquer aviso ou notificação, deverá restituir o **Imóvel** aos **LOCADORES**, no mais perfeito estado de conservação e limpeza, completamente livre de pessoas e suas coisas, com todos seus equipamentos e utensílios em pleno funcionamento e com a execução de nova pintura em todo **Imóvel**, ou seja, pintura interna e externa.

6.2 - Por ocasião da devolução do **Imóvel** as partes marcarão dia e hora para sua vistoria. Se forem encontrados quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do **Imóvel**,

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém - CEP: 11740-000.)

bem como se não estiver nas condições de devolução ajustadas, poderá os **LOCADORES** recusarem o recebimento das chaves até que a **LOCATÁRIA** cumpra todas as obrigações assumidas no presente ajuste, no que tange as condições de devolução do **Imóvel**.

6.3 - Ficam os **LOCADORES**, desde já, autorizados, independentemente de ação de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas aqui estabelecidas ou disposições legais pertinentes, a ocupar o **Imóvel**, caso este venha a ser comprovadamente abandonado pela **LOCATÁRIA** e desde que a **LOCATÁRIA** esteja em mora com pelo menos 2 (dois) aluguéis.

VII - DA GARANTIA - CAUÇÃO

7.1 - Como garantia das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, fica a título de caução o valor de **R\$ 8.400,00 (Oito mil e quatrocentos reais)**, correspondente a 3 (três) meses de aluguel que ficará em custódia da **imobiliária** onde a mesma se responsabiliza pela devolução ao **LOCATÁRIO**, acrescida de juros da poupança.

7.1.2 - Ocorrendo a rescisão contratual, o valor relativo ao depósito em caderneta de poupança será revertido em benefício aos **LOCADORES**, para pagamento do que for devido, ressalvado o direito de cobrança do que remanescer.

7.1.3 - Ao final de prazo de vigência deste Contrato de Locação após a entrega das chaves estando o imóvel em perfeito estado de conservação, exceto pelo desgaste normal de uso, conforme laudo de vistoria e todas as contas sendo aluguel, condomínio, IPTU, gás, água, energia elétrica e demais encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, quitadas até a sua efetiva desocupação, nos termos deste contrato a **CAUÇÃO DINHEIRO** será devolvida a **LOCATÁRIA**, corrigido pelo índice de caderneta de poupança do período em que vigorar o contrato.

VIII - DAS MULTAS E DA RESCISÃO

8.1 - Fica estipulada uma multa equivalente ao valor de 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, a ser paga proporcionalmente, na forma do art. 4º da lei 8.245/91 e do art. 413 do Código Civil Brasileiro, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer estipulação deste contrato, com a faculdade para parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. Multa essa que poderá ser cobrada em ação autônoma.

8.2 - A multa geral prevista neste capítulo não impede a cobrança de outras, previstas em regime especial nas demais cláusulas deste contrato.

8.3 - O recebimento, pelos **LOCADORES**, de qualquer valor em atraso ou sem os devidos encargos representará mera tolerância, não constituindo, em hipótese alguma, novação,

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém - CEP: 11740-000.)

5

renovação ou alteração das obrigações aqui contratadas, nem tampouco poderá ser alegada como precedente.

8.4 - A critério dos **LOCADORES**, a locação ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial nas hipóteses de infração de quaisquer das condições pactuadas neste contrato.

8.5 - Ficarà rescindida de pleno direito a locação, no caso de incêndio ou outro fator que impossibilite o uso normal da área locada, sendo que, neste caso, a rescisão não acarretará ônus de espécie alguma para as partes, salvo se houver concorrido com culpa ou dolo para a ocorrência do evento.

8.6 - Simples notificação dos poderes públicos ou serviço sanitário não consistirá motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o **Imóvel** ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se houver prévia vistoria judicial que comprove a impossibilidade de sua normal utilização, caso em que os contratantes ficarão desonerados do pagamento de qualquer multa.

8.7 - No caso de desapropriação do **Imóvel**, a locação também ficará rescindida, sem que caiba a qualquer das partes indenização à outra. Os **LOCADORES**, na condição de proprietários, serão os credores da indenização a ser paga pela expropriante.

8.7.1 - Na ausência do aviso, os **LOCADORES** poderão exigir a quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

8.8 - A entrega das chaves, em caráter definitivo caracterizará a restituição do imóvel e dará a locação por terminada.

8.9 - Terminada a locação ou rescindido este contrato a **LOCATÁRIA** obriga-se, por ocasião da restituição do imóvel, a transferir as contas de água e de luz para o nome dos **LOCADORES** sob pena de incorrer na multa do item 8.1.

8.10 - A **LOCATÁRIA** deverá entregar aos **LOCADORES** os recibos das taxas, tarifas e tributos pagos, referentes ao tempo em que permaneceu no imóvel.

IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 - O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável.

9.1.1 – Os casos omissos ou modificações serão resolvidos entre as partes mediante acordo a ser firmado através de aditivos contratuais que farão parte integrante deste contrato.

(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém – CEP: 11740-000.)

6

9.2 - A LOCATÁRIA expressamente obriga-se, por si, e/ou terceiros que venham frequentar o **Imóvel**, a respeitar todas as restrições de uso do **Imóvel** instituídas por leis, regulamentos, sendo que todas as características e restrições do **Imóvel** são de pleno conhecimento da **LOCATÁRIA**.

9.2.1 - A LOCATÁRIA será a única e exclusiva responsável pelo pagamento de todas as penalidades devidas em razão da não observância de referidas restrições, diretamente a quem de direito, devendo comprovar seu pagamento aos **LOCADORES** sempre que solicitado, sob pena de cometer infração contratual.

9.3 - A LOCATÁRIA fica obrigada a comunicar aos **LOCADORES** de todas correspondências, avisos, lançamentos, intimações e notificações que para ela sejam enviadas ou entregues no endereço do **Imóvel** alugado.

9.4 - Fica ainda expressamente ajustado que a **LOCATÁRIA** não poderá transferir e/ou ceder, total ou parcialmente os direitos e obrigações do presente instrumento, assim como sublocar o **Imóvel** a outrem, sem prévia e expressa autorização, por escrito, dos **LOCADORES**, sob pena de infração contratual.

9.5 - Na hipótese de cessão ou sublocação devidamente autorizada, conforme acima mencionado, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável de forma solidária pelo cumprimento de todas as obrigações aqui ajustadas, responsabilizando-se inclusive pela devolução do **Imóvel** livre e desimpedido de coisas e pessoas quando do término do prazo, sujeitando-se a todas as penalidades previstas neste instrumento.

9.6 - Constitui faculdade dos **LOCADORES** a alienação, a qualquer tempo, do **Imóvel** objeto do presente contrato a terceiros, desde que a **LOCATÁRIA** não exerça seus direitos de preferência dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação encaminhada pelos **LOCADORES** neste sentido.

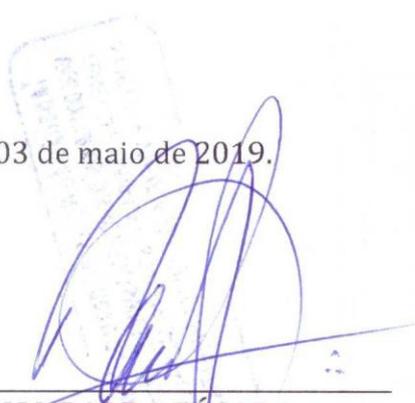
9.7 - Caso a **LOCATÁRIA** não exerça seus direitos de preferência, os **LOCADORES** poderão colocar o **Imóvel** à venda, sendo que neste caso as partes fixarão de comum acordo a data e horário de visita do **Imóvel**, sempre em horário comercial.

9.7.1 - OS LOCADORES e LOCATÁRIA estão cientes de que, se a **LOCATÁRIA** demonstrar interesse na compra da propriedade dos **LOCADORES**, a intermediação da venda do imóvel entre as partes ocorrerá única e exclusivamente através da administradora, a imobiliária **Irene Imóveis LTDA, inscrita no CNPJ Nº. 33.013.514/0001-30**, com sede na Avenida Rui Barbosa Nº 1.205 - Centro - Itanhaém/SP CEP 11740-000.

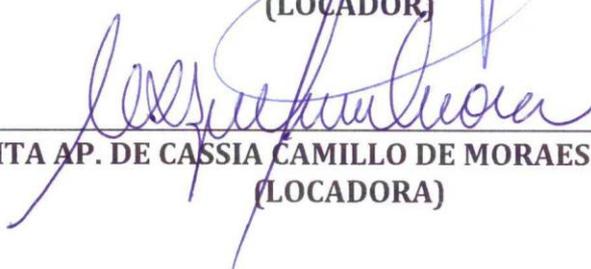
(Esta folha integra o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, localizado em Itanhaém na Avenida Carlos Gomes de Camargo, Nº. 90 -Jardim Oásis I e III em Itanhaém - CEP: 11740-000.)

E, assim, por estarem às partes justas e contratadas, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, tudo na presença de duas testemunhas e para os devidos fins e efeitos de direito.

Itanhaém, 03 de maio de 2019.



PAULO SERGIO BADRA PÉCORÁ
(LOCADOR)



MARIA RITA AP. DE CASSIA CAMILLO DE MORAES BADRA PÉCORÁ
(LOCADORA)



ASSOCIAÇÃO NORDESTINA E NORTISTA DE ITANHAEM
(LOCATÁRIA)



Reconhecimento(s)
de firma no verso.

Testemunhas:

1. _____
Nome:
Rg:

2. _____
Nome:
Rg: