

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

CTR 003/2015

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel comercial, que entre si celebram, de um lado **José Nilton Amâncio**, brasileiro, maior, casado, domiciliado na Rua Expedicionário Fernando Antônio do Nascimento, nº 30 – Loja 01 - Jardim Santa Rita de Cássia - Bairro das Palmeiras - Suzano - SP, doravante apenas denominado como **LOCADOR**, e, do outro lado, **INTS – Instituto Nacional de Amparo à Pesquisa, Tecnologia e Inovação na Gestão Pública**, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, inscrita sob o CNPJ nº. 11.344.038/0001-06, com sede à Av. Professor Magalhaes Neto, nº 1856, sala 806, Edf. TK Tower, Caminho das Árvores, CEP nº 41.810-012, Salvador/BA neste ato representado por seu presidente o Sr. Ian dos Anjos Cunha, portador da Cédula de Identidade RG n. 6538837704 SSP/BA, inscrito no CPF sob o n. 515.644.835-68, doravante denominada **LOCATÁRIA**, no final assinado na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, têm justo e contratado, nos termos e estipulações das normas jurídicas incidentes neste instrumento, que mutuamente outorgam e aceitam, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

Constitui objeto do presente instrumento a locação de imóvel comercial, de propriedade do **LOCADOR**, localizado na Rua José da Encarnação, nº 18, Recanto São José, Bairro das Palmeiras – Suzano – SP, para funcionamento da UBS – Unidade Básica de Saúde.

Parágrafo Único – O imóvel é composto de 05 cômodos, todos em bom estado de conservação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, tendo seu início em **01 de fevereiro de 2015** e encerrando-se em **31 de janeiro de 2016**, data em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel ora locado, caso não haja prorrogação do presente instrumento, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

Pela locação do imóvel objeto do presente instrumento, fica convencionado o aluguel mensal de R\$ 1.700,00 (Hum mil e setecentos Reais), que deverá ser pago através de depósito bancário, no dia 01º (primeiro) do mês subsequente ao vencido, na conta indicada pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro – Não ocorrendo o pagamento até 05 (cinco) dias após o vencimento, será acrescida multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Segundo – A **LOCATÁRIA** fica obrigada a apresentar mensalmente o comprovante do depósito do aluguel acordado no caput desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel não residencial, ora locado, exclusivamente para a **UNIDADE DE SAÚDE MUNICIPAL**, ficando expressamente vedada a alteração de sua natureza sem o prévio consentimento expresso do Locador.

Parágrafo Único - Eventuais ônus e responsabilidades quanto a licenças e alvarás de localização, instalação e outras mais, em decorrência de sua atividade mercantil, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**.



CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

Convencionam as partes que, caso ocorra a renovação contratual, após o período de vigência do contrato, este será reajustado tendo como base no IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo Único – Caso haja a extinção do IGP-M, o reajuste se dará por outro índice que venha a substituí-lo, indicado pelo Governo Federal.

CLÁUSULA SEXTA – DA PRORROGAÇÃO

Vencido o prazo contratual previsto na Cláusula Segunda, o presente contrato poderá ser renovado por igual período mediante novo acordo. Caso as partes não cheguem a um consenso quanto ao valor, será utilizado o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo Único – A eventual prorrogação do presente contrato obedecerá as formalidades constantes na Lei do Inquilinato, inclusive para contrato por prazo determinado.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VISTORIA

O **LOCADOR**, por si ou seu representante legal, poderão vistoriar o imóvel ora locado e suas dependências, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**, desde que tal vistoria seja previamente comunicada com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência, acertada e ocorra dentro do horário comercial.

Parágrafo Único – A devolução do imóvel, por rescisão ou término desta locação, será precedida de vistoria pelo **LOCADOR**, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado em perfeitas condições de pintura, limpeza e conservação geral. Sendo constatada qualquer anormalidade ou avaria no imóvel, o **LOCADOR** terão o direito de recusar o recebimento do imóvel e os aluguéis serão devidos até que o imóvel seja devidamente reparado pela **LOCATÁRIA** e devidamente restituído a estes. Caso a **LOCATÁRIA** não realize os reparos necessários, o **LOCADOR** poderá fazê-los, respondendo a **LOCATÁRIA** pelos custos incorridos pelo **LOCADOR** para que seja restabelecida a situação atual do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRAS

Qualquer modificação ou alteração no imóvel, objeto deste contrato, só poderá ser feita mediante prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**, ficando estabelecido que as instalações provisórias que venham a ser introduzidas no imóvel poderão ser retiradas, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a fazer os reparos de eventuais danos que essa retirada causar ao imóvel.

CLÁUSULA NONA – DAS OUTRAS DESPESAS

Além do valor do aluguel a **LOCATÁRIA** pagará os encargos, tarifas, taxas e tributos municipais, tais como taxa de incêndio e IPTU, além de todo consumo de energia elétrica, água e telefone, que venham a incidir sobre o imóvel, nas datas de seus respectivos vencimentos.

Parágrafo Primeiro – A **LOCATÁRIA** fica obrigada a apresentar mensalmente os comprovantes pagos das taxas contidas no caput desta cláusula, sob pena de rescisão contratual e multa prevista na cláusula décima primeira.

Parágrafo Segundo – A **LOCATÁRIA** não poderá executar nenhuma obra ou modificação no imóvel ora locado, posterior as executadas no início da ocupação do mesmo, sem prévia anuência por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** se obriga a:



- a) Manter o imóvel em todas as suas dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como reparar todo e qualquer estrago; excetuando aqueles provenientes de depreciação natural do imóvel e/ou da qualidade da construção;
- b) Não ceder, emprestar em todo ou em parte, o imóvel locado, nem mesmo transferir a terceiro o ramo comercial, ainda que em nome da **LOCATÁRIA**, sem que isso, preceda de consentimento por escrito do **LOCADOR**;
- c) Reparar às suas expensas qualquer estrago que tenha sido causado nas dependências do imóvel locado ou ainda nas partes comuns, se for o caso, desde que estes estragos sejam causados por qualquer de seus empregados, clientes, visitantes, sócios e outros;
- d) Cumprir todas as exigências de Saúde Pública Municipal, Estadual ou Federal, sem direito a qualquer indenização pelo **LOCADOR**.
- e) Cumprir dentro de 10 (dez) dias no máximo as exigências do **LOCADOR**, quanto ao exigido nos itens "a" e "c", desta cláusula, sob pena desta mandar executar por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, que fica como devedor legítimo das quantias despendidas e as reembolsará o **LOCADOR**, juntamente com a primeira prestação.
- f) Não modificar a estrutura e divisões do imóvel, bem como fazer quaisquer reformas, acessão, melhorias ou modificações sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de poder este rescindir o contrato e exigir a reposição de tudo no seu estado anterior, além de cobrar a multa contratual.
- g) Facultar o **LOCADOR**, quando esta entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoa autorizada, desde que em horário previamente combinado. Em caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem, caso a **LOCATÁRIA** resolva não exercer o direito de preferência.
- h) Efetuar o pagamento mensal das contas de consumo de água/esgoto e de energia elétrica, exibindo-as mensalmente e, ao final do contrato, entregá-las devidamente quitadas compreendidas entre o período de locação, quando da entrega das chaves do imóvel.
- i) Providenciar junto ao **LOCADOR** a renovação do Contrato de Locação, caso ainda seja de interesse das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SUBLOCAÇÃO

Não poderá a **LOCATÁRIA** sublocar o imóvel objeto do presente contrato, sem a anuência do **LOCADOR**, sob pena de imediata rescisão do contrato e respectivas penalidades previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS MULTAS

Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa correspondente a 02 (dois) meses de aluguel, seja qual for o prazo decorrido.

12.1. A multa prevista no caput desta Cláusula será devida em qualquer época, independente da data de ocorrência da infração ou constatação da infração.

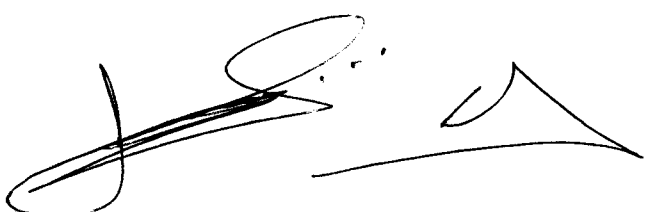
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VENDA DO IMÓVEL

Se durante o prazo de locação for vendido o imóvel objeto do presente contrato, que não seja a **LOCATÁRIA** o comprador, no contrato de Compra e Venda deverá ter uma Cláusula obrigando os novos proprietários a respeitar o presente contrato até o final, data em que se obriga a **LOCATÁRIA** a entregar o imóvel nas mesmas condições que recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

O presente contrato considerar-se-á rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial nos seguintes casos:

- a) Desapropriação;



b) Incêndio ou desabamento, força maior ou caso fortuito que impeça o uso normal do imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ABANDONO

Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer eventualidades por ausência da **LOCATÁRIA**, e com a intenção de acautelá-lo a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, o **LOCADOR** fica autorizada a tomar posse do imóvel, independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, facultando, se necessário, o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação, incêndio parcial ou total do imóvel locado, sem culpa da **LOCATÁRIA** ou seus prepostos, ou quaisquer outras circunstâncias de força maior que torne impossível a utilização do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, não podendo, contudo, ser exigido nenhum tipo de indenização ou prejuízo contra a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA TOLERÂNCIA

Todas as obrigações decorrentes deste instrumento vencerão independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial. Qualquer tolerância no recebimento dos encargos em atraso, por qualquer das partes, não implicará em novação, permanecendo exigíveis as sanções contratuais independentemente de reforço.

CLÁUSULA DECIMA OITAVA – DO FORO


As partes elegem o Foro da Comarca de Suzano, SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, para que produza os jurídicos e legais efeitos.

Suzano, 01 de fevereiro de 2015.



José Nilton Amâncio
LOCADOR



Ian Cunha
Presidente
INTS - INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA
**INTS – Instituto Nacional de Amparo à Pesquisa, Tecnologia e Inovação na
Gestão Pública**
LOCATÁRIA

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:





"CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL"

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustadas a presente locação, mediante as seguintes **cláusulas e condições**:

01 - LOCADOR(A) : JOSÉ NILTON AMANCIO, brasileiro, maior, casado, do comércio, domiciliado na Rua Expedicionário Fernando Antônio do Nascimento, nº 30 - Loja 01 - Jardim Santa Rita de Cássia - Bairro das Palmeiras - Suzano - SP.

02 - LOCATÁRIO(A): INTS, Instituto Nacional de Amparo à Pesquisa, Tecnologia, Inovação e Saúde, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 11.344.038/0001-06, com sede estabelecida na AV. Professor Magalhães Neto, 1856 sala 1.306 Edf TK Tower Salvador Bahia, CEP: 41810-012 neste ato representada por seu presidente, Ian dos Anjos Cunha, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 515.644.835-68, residente e domiciliado na cidade de Salvador/BA.

03 - OBJETO DA LOCAÇÃO: CASA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, situado na Rua José da Encarnação, nº 18, Recanto São José, Bairro das Palmeiras - Suzano - SP, para funcionamento do PSF - Programa Saúde da Família, localizada neste Município de Suzano.

04 - DEPENDÊNCIAS: casa assobradada, composta de 05 cômodos, em bom estado de conservação.

05 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Esta locação de imóvel **não residencial** destina-se única e exclusivamente para **UNIDADE DE SAÚDE MUNICIPAL**, ficando expressamente vedada a alteração de sua natureza sem o prévio consentimento expresso do Locador.

Parágrafo Único - Nas locações não residenciais, eventuais ônus e responsabilidades quanto a licenças e alvarás de localização, instalação e outras mais, em decorrência de sua atividade mercantil, correrão por conta exclusiva do Locatário.

06 - VALOR DA LOCAÇÃO E SEUS ENCARGOS: O valor mensal da locação é de **R\$ 1.025,13 (mil e vinte e cinco reais e treze centavos)**, que sofrerá multa moratória de 10%, acrescidos de juros de 1% ao mês de atraso, se não for liquidado até o dia do vencimento mencionado na Cláusula 12 abaixo.

Parágrafo único: fica estabelecido entre as partes, que o valor descrito nesta cláusula, será revisado dentro do prazo máximo de 90

Endereço: Av. Professor Magalhães Neto, Edifício TK Tower, Sl 306

Telefones: (71)3018-1212/(71)30307600

www.ints.org.br

contato@ints.org.br



(noventa) dias, para adequação ao valor de mercado, sob pena de incidir na pena prevista na cláusula 17 abaixo.

07 - PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo do presente contrato de locação é de **3 (três) meses, iniciando em 01 de fevereiro de 2014 e terminando em 31 de Maio de 2014.**

08 - PAGAMENTO: Os aluguéis deverão ser pagos **todo dia 1º (primeiro) de cada mês, com início em 10/03/2014.**

09 - LOCAL DE PAGAMENTO: Os aluguéis, nas datas de seus respectivos vencimentos, deverão ser pagos no endereço do locador, descrito acima, ou onde este indicar, podendo ainda, informar número de conta para depósito bancário.

10- REAJUSTE DO ALUGUEL: O aluguel será reajustado a cada período de doze meses, utilizando-se o IGPM/FGV, ou outro índice que vier a ser adotado pelos órgãos governamentais.

11 - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o Locatário(a), além do pagamento do aluguel, a satisfazer ao pagamento por sua conta exclusiva, no consumo de água e esgoto, luz, IPTU, etc.

12 - OBRIGAÇÕES GERAIS: O Locatário(a) declara ter procedido a vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a :

a) Manter o objeto da Locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva, as despesas necessárias para este fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes, tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes, que impliquem na destruição ou modificação na parede e estrutura do imóvel, sem a prévia obtenção de autorização por escrito do Locador (a);

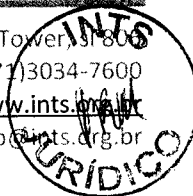
- c) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;
- d) Encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- e) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo Locador, o Locatário, por ocasião da efetiva entrega das chaves do imóvel locado, não poderá exigir qualquer indenização pelas benfeitorias ali introduzidas;
- f) Facultar ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- g) Na entrega do prédio, verificando-se infração pelo Locatário de qualquer das Cláusulas que compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo Locatário, pagando aluguel, até a entrega das chaves;
- h) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que inicialmente foi recebido pelo Locatário.

13 - RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas em quaisquer das Cláusulas deste instrumento, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do Locatário, é considerada como de natureza grave, acarretando na rescisão contratual, com conseqüente despejo e obrigatoriedade da imediata satisfação dos conseqüentários contratuais e legais.

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos poderes públicos, ficará o presente contrato, bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

14 - RENOVAÇÃO: Obriga-se o Locatário e o Locador a renovar expressamente novo contrato ao término deste, caso tenha interesse em continuarem com a locação. O aluguel será reajustado mediante livre negociação.

15 - INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficará



automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto no item "e" da Cláusula 16 acima, não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

16 - VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e à Lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991, e da Lei 8.880 de 27 de maio de 1.994, com as alterações da Lei 12.112 de 09/12/2.009, ficando assegurado ao Locador, todos os direitos e vantagens conferidos pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

17 - CLÁUSULA PENAL: O Locador e o Locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa igual a três aluguéis mensais vigentes à época da infração contratual, que será paga sempre integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

Parágrafo Único: Fica estipulado entre as partes contratantes, que o valor da cláusula penal será reajustado toda vez que ocorrer a alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento este, que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos eventualmente ocasionados no imóvel locado.

18 - FORO: As partes contratantes, elegem o foro da situação do imóvel locado para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente contrato, quaisquer que sejam seus domicílios.

19 - DISPOSIÇÕES FINAIS: ; **a)** O Locatário providenciará logo após o recebimento das chaves do imóvel, a regularização da titularidade das contas de consumo de luz em seu nome, sob pena de incorrer em infração grave, prevista na cláusula 17 acima; **b)** O Locatário pagará os encargos de IPTU juntamente com o aluguel, em sua respectiva data de vencimento; **c)** O Locatário autoriza o Locador a acompanhar os pagamentos das referidas contas via Internet; **d)** O Locatário autoriza o Locador a emitir comunicados e avisos de qualquer natureza no rodapé dos recibos de pagamento;

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Suzano, 01 de Fevereiro de 2014.

Endereço: Av. Professor Magalhães Neto, Edifício TK Tower, nº 806

Telefones: (71)3018-1212 / (71)3034-7697

www.ints.org.br

contato@ints.org.br





Instituto Nacional de Amparo à
Pesquisa, Tecnologia e Inovação
na Gestão Pública

~~JOSÉ NILTON FRANCO - LOCADOR~~

~~INTS, INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO
E SAÚDE - LOCATÁRIA.~~

~~Pp Representante Legal Sr(a). IAN DOS ANJOS CUNHA R.G: 6538837704.
CPF: 515.644.835-68~~

ian Cunha
Presidente

INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA

TESTEMUNHAS:

01)
NOME
R. G.

02)
NOME
R. G.

Endereço: Av. Professor Magalhães Neto, Edifício TK Tower, 806
Telefones: (71)3018-1212 / (71)3034-7600

www.ints.org.br

contato@ints.org.br

