



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

CTR 036 – 2018

Pelo presente instrumento particular de contrato de Prestação de Serviços que entre si celebram, de um lado o **INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA - INTS**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.344.038/0002-89, com sede à Rua Paraná, 217 Ed, Orion Sala 909, Jardim Paulista, Suzano SP, C.E.P. nº 08.675.190, neste ato representado por seu presidente o Sr. Emanuel Marcelino Barros Sousa, inscrito sob o CPF nº. 178.205.295-04 e RG nº 107300958, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado **MARCOS CIRILLO**, inscrito no CPF/MF sob o no. 217.439.268-20, residente e domiciliado na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira 2, SESC, CEP 08693-390, Suzano, São Paulo, denominado simplesmente **LOCADOR**, representado, no final assinado na presença de 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 OBJETO


A partir da assinatura deste, o LOCADOR faz ao LOCATÁRIO a concessão do direito de uso e gozo (locação) do bem imóvel sala comercial nº 301, localizado no 3º andar do condomínio Orion Office, situado na Rua Paraná, nº 224, do loteamento denominado Jardim Paulista, perímetro urbano do município de Suzano/SP – constituindo, assim, o objeto do presente instrumento contratual. O imóvel possui área privativa de 33,78 m², área comum de 11,56 m² e área real total de 45,34 m².

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O presente instrumento vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, tendo seu início em 01/06/ 2018, podendo ser prorrogado se for do interesse e conveniência das partes, através de Termo Aditivo escrito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO.

Pela locação da clínica, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o valor de R\$ 1.863,00 (um mil oitocentos e sessenta e três reais) mensalmente.


MARCOS CIRILLO
PRESIDENTE
INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA

Parágrafo Primeiro: o pagamento de referida importância se dará todo dia 10(dez) de cada mês, concomitantemente à prestação de contas do imóvel e referido condomínio durante o período de locação.

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado na periodicidade mínima estabelecida pela legislação em vigor, ou anualmente, aplicando-se a variação do **IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS MÉDIOS)** ou outros índices de reajustes a serem determinados pela Legislação pertinente para o período, ou ainda na sua ausência, pela devida adequação ao preço de mercado para imóveis semelhantes à época da atualização, desde que em maiores valores.

Parágrafo Terceiro - Se, em virtude da Lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na Legislação vigente a época de sua celebração concordam as partes desde já, que em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passarão automaticamente a ser feita no **MENOR PRAZO**, que for admitida pela lei posterior.

Parágrafo quarto - Respeitando os princípios da autonomia da vontade, boa-fé, e equilíbrio econômico-financeiro da avença, expressam as partes contratantes que os valores de contraprestação pecuniária locativa, bem como os demais neste instrumento estabelecidos, inclusive encargos e multas contratuais, deverão estar sempre atualizados com base na real inflação existente no País, de modo que se valerão dos instrumentos e parâmetros que expressem a realidade inflacionária, sejam índices de preço ao consumidor, de inflação ou qualquer outro que prescreve a equação contratual e o interesse das partes.

Parágrafo quinto – Além do aluguel, e juntamente com este, caberá ao **LOCADOR** pagar, mensalmente, de referência ao imóvel locado, os impostos, inclusive IPTU, taxas, seguro dos móveis e imóvel de responsabilidade do inquilino, especialmente contra incêndio, bem como taxas de condomínio, energia elétrica, água e esgoto, sob pena de caracterizar infração contratual. Os comprovantes de quitação de despesas aqui referidas devem, mensalmente, ser apresentados ao **LOCATÁRIO**.

Parágrafo sexto – Caso o Condomínio ou o IPTU sejam reajustados, deverá ser confeccionado aditivo contratual para majorar o valor do aluguel, conforme as diferenças oriundas desses aumentos.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

São obrigações das partes, além de outras constantes deste instrumento:

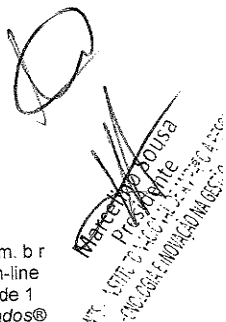
4.1. Obrigações do LOCATÁRIO:

4.1.1. Cumprir o objeto do contrato, nos moldes da cláusula primeira deste instrumento;

Endereço: Avenida Professor Magalhães Neto, 1856, Sala 806
Edf. TK Tower, Pituba, Salvador, Bahia, CEP 41810-012
Telefone: +55 71 3018-1212
E-mail: contato@ints.com.br

www.ints.com.br
conheça mais sobre o INTS on-line
Página 2 de 1

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®


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


- 4.1.2. Efetuar todos os pagamentos oriundos da execução deste contrato;
- 4.1.3. Reclamar até o prazo de 30 dias após o recebimento das chaves do imóvel sobre seu estado de conservação: pintura, parte elétrica, hidráulica, vazamento e etc. tendo em vista que após o prazo supra o LOCADOR não se responsabilizará por quaisquer danos a que venha ocorrer no imóvel, passando a ser, portanto, de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- 4.1.4. Utilizar o imóvel apenas para os fins locados.
- 4.1.5. Satisfazer as exigências das autoridades federais, estaduais, municipais e autárquicas;
- 4.1.6. Cumprir e fazer respeitar por si, seus funcionários e usuários a convenção do Condomínio.
- 4.1.7. Manter os bens locados em bom estado de conservação;
- 4.1.8. Permitir que o **LOCADOR** examine ou vistorie a estrutura locada, quando este último entender conveniente.
- 4.1.9. Assumir total responsabilidade perante o **LOCADOR** pelos eventuais danos ou desvios causados aos bens que foram confiados ao **LOCATÁRIO**, respondendo, portanto, por quaisquer prejuízos que por ventura venha a causar aos bens objeto da locação;
- 4.1.10. Suportar os riscos e os encargos dos bens locados, inclusive o seguro ;
- 4.1.11. Entregar ao **LOCADOR**, no final da locação, em perfeito estado o imóvel locado;.
- 4.1.12. Guardar total sigilo, a partir da data de assinatura deste contrato, sobre as informações por ela adquiridas, em razão da execução da presente avença; inclusive nos moldes da proposta;
- 4.1.13. Arcar com todas as despesas e encargos sobre a folha de pagamento do seu pessoal, segundo a legislação atualmente vigente, ou que venha ser criada, seja Trabalhista, Previdenciária ou Fiscal, não cabendo ao **LOCADOR**, sob hipótese nenhuma, quaisquer encargos decorrentes da relação de emprego, seja sociais, trabalhistas, previdenciários, ou securitários, ou ainda indenizatórios, respondendo o **LOCATÁRIO** por eventuais reclamações trabalhistas;
- 4.1.14. Efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer outros encargos fiscais, de origens federais, estaduais ou municipais vigentes, bem como quaisquer despesas judiciais ou extras judiciais, que venham a ser imputada, inclusive com relação a terceiros, decorrentes de ação ou omissão dolosa ou culposa de prepostos do **LOCATÁRIO**, mediante constatação, apresentando, sempre que solicitado, toda e qualquer documentação comprovante dos recolhimentos;

4.2 Das Obrigações da LOCADOR:

Endereço: Avenida Professor Magalhães Neto, 1856, Sala 806
Edif. TK Tower, Pituba, Salvador, Bahia, CEP 41810-012
Telefone: +55 71 3018-1212
E-mail: contato@ints.com.br

www.ints.com.br
conheça mais sobre o INTS on-line
Página 3 de 1

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®


Marcelino Sousa
Presidente
INTS - Instituto Nacional de Amparo à
Pesquisa, Tecnologia e Inovação na Gestão Pública

- 4.2.1 Entregar o imóvel objeto do contrato em perfeitas condições de funcionamento, revisados e com boa apresentação.
- 4.2.2 Examinar ou vistoriar a estrutura e pertences locados ao menos uma vez ao ano.
- 4.2.3 Prestar assistência quando necessário ou requisitado pelo **LOCATÁRIO**;

PARÁGRAFO ÚNICO: As Obrigações do **LOCADOR** e **LOCATÁRIO (A)** não indicadas no presente instrumento estão regidas nos artigos 22 e seguintes da lei 8245/91 como se aqui estivessem transcritas fazendo parte do presente.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO OU RAMO DE NEGÓCIO

O bem dado em locação destinar-se-á, exclusivamente, às atividades de escritório do (a) **LOCATÁRIO (A)**, nesta Capital.

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO

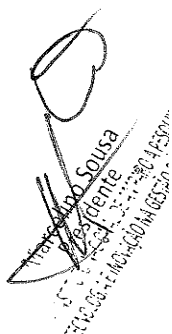
O presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, se quaisquer das PARTES não cumprir as obrigações assumidas.

Parágrafo primeiro: Será considerado justa causa para a rescisão contratual, além dos previstos em lei, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial:

- a) Falência, concordata, dissolução ou liquidação de qualquer das partes;
- b) Inadimplência, por uma das partes, de quaisquer obrigações previstas no contrato, salvo em decorrência de caso fortuito ou força maior;
- c) Sublocação ou cessão parcial ou total do objeto deste contrato a terceiros, sem autorização expressa da outra parte;
- d) Constituirá grave infração ao presente contrato o desenvolvimento de qualquer atividade que não esteja expressamente indicada na cláusula quinta, sujeitando-se o **LOCATÁRIO** à rescisão de pleno direito do presente contrato e ao conseqüente e imediato despejo, além das multas e demais penalidades neste instrumento pactuadas.
- e) Descumprimento de qualquer das cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento;

Parágrafo segundo: O presente CONTRATO poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso por escrito da parte interessada na rescisão, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem a necessidade do pagamento de qualquer multa ou indenização.

Parágrafo terceiro: Caso seja interesse rescindir imediatamente o contrato, o aviso prévio de


Thiago de Souza
Presidente
27/02/2008 14:10:40 Inicializada

30 (trinta) dias poderá ser substituído por honorários equivalentes a metade de 01 (um) mês de serviços.

Parágrafo quarto: Na ocorrência da hipótese de sucessão da LOCADOR, o presente Contrato poderá prosseguir ou ser rescindido, a critério exclusivo da LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS E INDENIZAÇÕES

O LOCATÁRIO poderá realizar obras necessárias, independente da comunicação ao LOCADOR e será indenizado destas, caso não seja o culpado pela necessidade de realização da obra.

Parágrafo primeiro - A realização de obras, instalações ou benfeitorias, úteis e voluptuárias, somente poderão ser realizados com autorização expressa do **LOCADOR**, o qual poderá ou não, conforme termo aditivo, indenizar o **LOCATÁRIO** pela realização delas.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIA

Como garantia do presente contrato, fica estipulada o pagamento de 3 (três) aluguéis adiantados, como forma de caução, os quais serão devolvidos ao final do contrato, desde que o imóvel esteja em perfeito estado e o LOCATÁRIO não tenha dívidas relacionadas a este contrato com o LOCADOR.

Marcelina Balsa
INTS - INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À
PESQUISA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA

CLÁUSULA NONA – DO FORO

Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Suzano/SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

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 produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

Suzano, 01 de junho de 2018.

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

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

MARCOS CIRILLO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: