

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**  
**CTR - 117 - 2019**

Pelo presente instrumento particular de contrato de Locação não residencial que entre si celebram, de um lado o **INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE – 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 Vice – Presidente o Sr. **José Jorge Urpia Lima**, inscrito sob o CPF nº. 123.126.815-87 e RG nº 91631742, residente e domiciliado na cidade de Salvador, Bahia, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado **VLZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI**, pessoa de natureza jurídica, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.888.378/0001-22, com sede na Alameda Meyer Joseph Nigri, n.º 1400, Jardim do Ipês, Suzano, São Paulo, C.E.P. nº 08.671.015, neste ato representado pelo seu sócio o Sr.º **Marcos Cirillo**, brasileiro, solteiro, jornalista, portador da cédula de identidade RG n.º 32827264-4, inscrito no CPF/MF sob o n.º 217.439.268-20, residente e domiciliado na Rua Júlio Pirotti, n.º 455, apartamento 52, Torre 2, Jardim Armênia, Moí das Cruzes, São Paulo, CEP: 08.780-810, 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 108, matrícula de n.º 77.844, localizado no 1º andar do condomínio Orion Office, situado na Rua Paraná, nº 217, 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 33,16 m2, área comum de 11,35 m2 e área real total de 44,51 m2.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

O presente instrumento vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, tendo seu início em 01 de setembro de 2019, podendo ser prorrogado se for do interesse e conveniência das partes, através de Termo Aditivo escrito.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO.**

Pela locação, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensalmente.

**Parágrafo Primeiro** – O pagamento do valor acima descrito será efetuado pelo LOCATÁRIO por meio de transferência bancária no Banco Caixa Economica Federal, Agência 4075, Conta Corrente 1924-5 de titularidade do LOCADOR, este com data de vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês, concomitantemente à prestação de contas do imóvel e referido condomínio durante o período de locação, mediante a emissão de recibo por parte da LOCADORA.

**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;
- 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 porventura venha a causar aos bens objeto de locação;
- 4.1.10. Suportar os riscos e os encargos dos bens locados, inclusive o seguro;
- 4.1.11. Entregar ao **LOCADOR**, no final do 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**:

- 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 e atendimentos em saúde 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 30 (trinta) dias poderá ser substituído por honorários equivalentes a metade de 01 (um) mês de locação.

**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**.

### **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 setembro de 2019.

#### **CONTRATANTE**



\_\_\_\_\_  
**INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E  
SAÚDE – INTS –**  
José Jorge Urpia Lima  
Vice – Presidente

#### **CONTRATADA**



\_\_\_\_\_  
**VLZ EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPACOES EIRELI –**  
Marcos Cirillo

#### **TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome

\_\_\_\_\_  
CPF

\_\_\_\_\_  
Nome

\_\_\_\_\_  
CPF