

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS**  
**Nº - P - 025 /C - 025**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **LOCADORA** a Sra. MARIA SYLVIA BARBOSA SILINGARDI, Brasileira, divorciada, aposentada, portadora do C.P.F. nº 170.687.468-53 endereço comercial Av. Salgado Filho, nº 277 - Centro - Guarulhos - S.P., de outro lado como **LOCATÁRIA** a empresa denominada SAMARITANO SÃO FRANCISCO DE ASSIS, inscrita no C.N.P.J. nº 02.627.820/0001-33 e sede na Rua Renato Rinaldi, nº 750 – Vila Carrão – São Paulo – S.P., representada por sua Presidente a Sra. CECÍLIA ISTRINGHINI, Brasileira, divorciada, psicopedagoga, portadora do C.P.F. nº 064.372.588/10 e do R.G. nº 15.934.896-1 SSP/SP, residente na Rua Visconde de Itaboraí, nº 106 – Apto 13 - Tatuapé – São Paulo – S.P., e como **GARANTIA LOCATÍCIA**: 03 (Três) meses de DEPÓSITO CAUÇÃO = R\$ 17.100,00 (Dezessete mil e cem Reais), e assim doravante simplesmente designados, têm entre si justo e acordado o presente contrato de locação, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

1) A LOCADORA dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel de sua propriedade, situado na **RUA BENEDITA MARIA BARBOSA, Nº 132 – JARDIM MAIA - GUARULHOS - S.P.** (Inscrição Municipal nº 084.01.25.0219.00.000), no qual se encontra em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

2) O prazo de locação é de 36 (Trinta e seis) meses, com início em 01 de Agosto de 2024 e término em 01 de Agosto de 2027, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em condições idênticas em que o recebeu, ressalvo o desgaste decorrente do uso normal.

Parágrafo 1º - O estado de conservação do imóvel, bem como os pertences que nele a LOCADORA deixou, encontram-se em perfeito estado de uso conforme Termo de Aditamento – Vistoria.

Parágrafo 2º - A LOCATÁRIA tendo interesse em permanecer no imóvel após o prazo contratual, deve manifestar-se por escrito à LOCADORA e pactuarem um novo contrato de locação, até 30 ( trinta ) dias antes do vencimento do presente contrato, sob pena de, na falta do seu pronunciamento, ser notificada para desocupação do imóvel.

Parágrafo 3º - A LOCATÁRIA, findo o prazo de locação, sem que haja prorrogação e seja sua intenção desocupar o imóvel, obriga-se a comunicar à LOCADORA, por escrito, e com antecedência de 30 ( trinta) dias do vencimento do presente contrato, dando por finda a locação, a fim de que seja o referido imóvel vistoriado e colocado sobre proteção de guarda ou zelador, para evitar-se furtos e depredações.

Parágrafo 4º - A devolução do imóvel será procedida de vistoria a ser feita pela LOCADORA ou seu procurador em conjunto com a LOCATÁRIA, na qual serão constatados e avaliados eventuais estragos, cujos reparos ficarão a cargo da LOCATÁRIA, sendo certo que a entrega das chaves e aceite do imóvel se comprovará mediante recibo assinado pela LOCADORA ou seu procurador.

Parágrafo 5º - Caso a LOCADORA receba, por qualquer circunstância, o imóvel necessitado de reparos, fica a LOCADORA autorizada a providenciá-los, mediante tomada de preços em 3 (três) empresas especializadas, sendo certo que o não ressarcimento pela LOCATÁRIA das despesas efetuadas, acarretará na sua cobrança por via judicial, acrescidos de correção monetária e 20% (vinte por cento) sobre o montante da despesas a título de taxa administrativa, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante do serviço.

Parágrafo 6º - Cumpre à LOCATÁRIA fazer imediata comunicação à LOCADORA, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel, sob pena de responder por perdas e danos, além da rescisão do presente contrato e do pagamento da multa contratual na cláusula 16.

3) O aluguel ora livremente convencionado será de R\$ 5.700,00 ( Cinco mil e setecentos Reais ) somente para os 12 ( doze ) primeiros meses, e sendo que para o 13º ( décimo terceiro ) mês inclusive, o valor do aluguel sofrerá correção, para eliminar as perdas inflacionárias acumuladas nos 12 ( doze ) meses retroativos, e para o período restante o valor do aluguel sofrerá reajuste no prazo estabelecido pelo Governo, tomando-se como base o índice do F.G.V. - I.G.P.M.. A LOCATÁRIA se compromete a pagar o aluguel até o dia 10 ( Dez ) após o vencimento, sendo este o último dia do mês e deverá ser pago juntamente com os demais encargos locatícios junto à administradora da LOCADORA, a AMÉRICO IMÓVEIS LTDA - C.R.E.C.I. - nº 10.070-1, situada à Avenida Salgado Filho nº 277 - Centro - Guarulhos - S.P.

Parágrafo 1º - Se os aluguéis e encargos forem pagos fora da data do vencimento, serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, mais 1% ( hum por cento ) ao mês, sem prejuízo da correção monetária, na mesma proporção da correção monetária oficial.

Parágrafo 2º - Os aluguéis reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo 3º - Se, porventura, o índice oficial de variação do F.G.V. - I.G.P.M., vier a ser extinto, passará a reger os reajustes previstos neste contrato outro índice oficial que for criado ou autorizado pelo Governo prevalecendo, obviamente, o índice de maior valor .

4) Ficará expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pela LOCATÁRIA exclusivamente para fins comerciais, conforme proposta de locação dirigida à LOCADORA ou à sua administradora, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso da LOCADORA.

Parágrafo Único - A LOCATÁRIA às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades mercantis.

5) A cessão deste contrato não poderá ser feita sem expressa anuência da LOCADORA, na forma da Lei .

Parágrafo Único - Entende-se como transferências dos direitos e obrigações deste contrato e conseqüentemente, como infringência contratual, a cessão e transferência de quotas da sociedade comercial a terceiros, mesmo que a título gratuito e sem autorização expressa da LOCADORA.

6) As despesas decorrentes do presente contrato, com seu registro de Títulos e Documentos, ficarão por conta da LOCATÁRIA.

7) Correrão por conta da LOCATÁRIA, durante o período de locação e até a entrega efetiva do imóvel :

- a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b) todas as despesas com o consumo de água, energia elétrica, e outras ligadas ao uso do imóvel;
- c) todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade;
- d) todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos;
- e) pagamento do I.P.T.U. e taxas.

Parágrafo 1º - A LOCATÁRIA obriga-se a transferir as contas de fornecimento de energia elétrica e água para seu nome, imediatamente na assinatura deste, sob pena de infração contratual grave, incorrendo multa estatuída na cláusula 16 com conseqüente rescisão do contrato.

Parágrafo 2º - As contas de água e fornecimento de energia elétrica deverão ser quitadas pela LOCATÁRIA e entregue as vias à LOCADORA ou sua administradora, mensalmente junto com a quitação do aluguel.

Parágrafo 3º - Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel todas as demais ficarão a cargo da LOCATÁRIA, que se obriga a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente telhas, calhas e rufos, vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, inclusive a pintura geral na cor branca ou similar, equipamentos elétricos e de iluminação, equipamentos contra incêndio com especial atenção aos extintores cujas cargas deverão ser renovadas anualmente.

8) Toda e qualquer modificação no imóvel , somente será permitida mediante prévia autorização escrita da LOCADORA, aos quais é facultado examinar e vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente por si ou por sua representante a fim de fiscalizar o fiel cumprimento deste contrato. Todas as benfeitorias feitas no imóvel, mesmo que necessárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, salvo se a LOCADORA solicitar que as adaptações ou benfeitorias providas pela LOCATÁRIA, devam ao término da locação ser desfeitas, sem quaisquer ônus para a LOCADORA, restituindo-se o imóvel ao "STATU QUO ANTE". Desatendida a solicitação, a LOCADORA mandará executar os serviços de desfazimento por conta da LOCATÁRIA. Enquanto não estiverem concluídos esses serviços continuará a LOCATÁRIA obrigada ao pagamento dos aluguéis, e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel. As despesas oriundas dos serviços de desfazimento das adaptações serão pagas a parte e não ficam compreendidas na multa da cláusula 16.

Parágrafo Único - A LOCATÁRIA não terá no que atina a essas benfeitorias, direito a qualquer indenização por parte da LOCADORA.

09) Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte da LOCADORA, cabendo à LOCATÁRIA as responsabilidades pelo prejuízo a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento.

Parágrafo Único - Ficará ressalvado o direito da LOCATÁRIA de reclamar do causador do incêndio, desabamento ou do poder expropriante, indenização a que por ventura fizer jus.

10) A LOCATÁRIA permitirá desde já à LOCADORA examinar o imóvel e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

11) A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente ceder os direitos decorrentes deste contrato.

Parágrafo 1º - Na forma da Lei, ficará assegurado à LOCATÁRIA o direito de preferência para aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo para tanto dar sua resposta no prazo de 30 ( trinta ) dias contados da notificação da venda enviada pela LOCADORA.

Parágrafo 2º - Se o imóvel locado for colocado à venda, a LOCATÁRIA não exercendo seu direito de preferência deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra visitem em dia e horário previamente estabelecidos entre as partes.

Parágrafo 3º - A LOCADORA obriga-se, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu cumprimento em todas as condições e cláusulas.

Parágrafo 4º - Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer a venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

12) A LOCATÁRIA será obrigada a satisfazer às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte da LOCADORA, todas as intimações do Serviço Sanitário Federal, Estadual e Municipal a que der causa, todas as multas nas épocas apropriadas. Nenhuma intimação dos Serviços de Saúde Pública, Federal, Estadual ou Municipal será motivo para a LOCATÁRIA abandonar o imóvel ou pedir rescisão contratual, exceto prévia vistoria judicial, que comprove estar a construção ameaçada de ruir .

13) A LOCATÁRIA não poderá sub-locar nem emprestar para terceiros o prédio locado, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito da LOCADORA. No caso deste ser dado, deverá agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o prédio esteja desocupado por ocasião do vencimento do prazo contratual.

14) Fica expressamente convencionado entre as partes, que não se aplica à quitação dos aluguéis o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro, ou seja, a quitação outorgada a cada mês não exime débitos anteriores, porventura existentes, obrigando-se à LOCATÁRIA a apresentar, em caso de dúvida, o recibo correspondente ao débito em litígio.

15) Fica estipulada a multa equivalente à 03 ( três ) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, ressalvado a parte inocente o direito de considerar, rescindido o presente contrato, sem mais formalidades. Caso a LOCATÁRIA venha desocupar o imóvel após o 12º (décimo segundo) mês de vigência deste contrato, ficará isenta da multa contratual por rescisão antecipada.

Parágrafo 1º - O pagamento de multa acima pactuada não eximirá a LOCATÁRIA de solver os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos que porventura vier a causar no imóvel.

Parágrafo 2º - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal, todas as despesas judiciais, extra-judiciais e 20% ( vinte por cento ) de honorários advocatícios, salvo arbitramento judicial superior. Esta porcentagem será reduzida para 10% ( dez por cento ) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente nos escritórios do advogado da LOCADORA, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo a LOCATÁRIA sob qualquer pretexto se opor a esse pagamento.

16) A LOCATÁRIA compromete-se ainda, a segurar o imóvel contra incêndio, impacto de veículos/queda de aeronaves, danos elétricos, vendaval e despesas com aluguel, em seguradora previamente aprovada pela LOCADORA, reajustável progressivamente de acordo com o índice do Governo durante todo o período que o imóvel estiver sob sua responsabilidade e uso.

Parágrafo 1º - A LOCATÁRIA terá 30 (trinta) dias corridos para entregar a apólice de seguro original, em nome da LOCADORA, a contar da entrada em vigor do contrato e se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o imóvel locado, a LOCADORA poderá efetivar o seguro por conta da LOCATÁRIA, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio equivalente ao valor de um aluguel vigente na época, a título de multa e será cobrado o montante total juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

Parágrafo 2º - Se a LOCATÁRIA vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro obriga-se a entregar à LOCADORA ou administradora o carnê, para que no ato do pagamento do aluguel, o valor em referência seja quitado juntamente com o aluguel e demais encargos locatícios.

17) A título de garantia a LOCATÁRIA faz a caução no valor de R\$ 17.100,00 (Dezessete mil e cem reais) equivalente a 03 (Três) meses de depósito caução. Na ocasião do reembolso da LOCADORA à LOCATÁRIA, não havendo débitos com relação aos aluguéis, IPTU'S, contas de consumo de energia elétrica e água, bem como reparos e pintura da vistoria final para entrega de chaves, o valor devolvido será equivalente à 03 (Três) meses de aluguel, vigentes na época.

18) No caso de se fazer necessário, por qualquer motivo judicial ou extrajudicial, a remoção dos móveis, instalações, utensílios, alfaias, etc, a LOCATÁRIA responderá pela totalidade das despesas efetuadas nesse sentido, devendo, se for o caso, reembolsá-las à LOCADORA. No caso de remoção, deverá a LOCATÁRIA indicar às expensas exclusivas, o local para esse fim e, caso não o faça, a remoção dos bens se fará na residência da LOCATÁRIA, que não poderá recusar em recebê-los, sob qualquer pretexto.

19) O presente contrato obrigará as partes, por si, seus herdeiros ou sucessores.

20) Ficará eleito pelas partes contratadas o foro da Comarca de Guarulhos para dirimir as questões oriundas da interpelação ou aplicação deste contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, obrigando-se a parte vencida a pagar a vencedora, além de custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 20% ( vinte por cento ) sobre o valor da causa.

21) A LOCADORA será representada por sua administradora, a AMÉRICO IMÓVEIS LTDA-C.R.E.C.I.10.070-1.

As partes contratantes, inclusive FIADORES, ratificam as cláusulas deste contrato de locação comercial, no seu todo e os assumem mutuamente.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente, em 03 ( três ) vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presentes e que de tudo dão fé .

Guarulhos, 05 de Agosto de 2024

-----  
LOCADORA : MARIA SYLVIA BARBOSA SILINGARDI

-----  
LOCATÁRIA : SAMARITANO SÃO FRANCISCO DE ASSIS  
CECILIA STRINGHINI

-----  
Testemunha : Fatima Regina Tomé Domingos  
R.G.: nº 13.491.010-2

-----  
Testemunha : Leomar Verçosa Ferreira  
R.G. nº 34.926.770-4