

## - CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL -

Os signatários deste instrumento, de um lado VALENTIM ALVES DOS SANTOS, brasileiro, capaz, portador do CPF: 052.362.368-27 e do RG: 15.275.941-4, residente e domiciliado na cidade de São Jose do Rio Preto/SP, e de outro lado ARES – ASSOCIACAO RIOPRETENSE DE EDUCACAO E SAÚDE, CNPJ: 51.858.561/0001-67, localizada a Rua Iriritiba, nº 1370 – Jd. Sonia – CEP. 15050-462 São Jose do Rio Preto/SP, representada pela Srª. APARECIDA PADOVAM, brasileira, capaz, solteira, portadora do RG: 4.873.115-8 SSP/SP e do CPF: 336.543.958-72, residente e domiciliada na cidade de São Jose do Rio Preto/SP, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

O primeiro nomeado aqui designado "LOCADOR", sendo proprietário do imóvel comercial, com endereço na Rua Gumercindo Tomaz de Aquino, nº 371 – de esquina com a Rua Oseias Duarte, 371 – Distrito Industrial Centenário de Emancipação – Na cidade de São Jose do Rio Preto, loca-o ao segundo, aqui denominado "LOCATÁRIO", mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, a iniciar-se em 08 de fevereiro de 2019 e com término em 07 de fevereiro de 2022.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O aluguel mensal é de RS 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais).

Os alugueis e encargos da locação que forem pagos fora do prazo estipulado, ficarão acrescido de 10 % (dez por cento) a título de multa moratória, ainda que cobrado extrajudicialmente.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O locatário se compromete a pagar pontualmente até o dia 10 (dez) de cada mês, através de depósito bancário a ser realizado na Caixa Econômica Federal, Agencia 668 – Conta Poupança nº 38020-7 em favor do locador ou Através de Boleto Bancário – A forma de pagamento fica a critério do locatário.

O **LOCADOR** isenta o pagamento do Aluguel do Mês de Fevereiro/2019, para regularização de instalação da parte elétrica e hidráulica a ser feito por parte do locador.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O Reajuste será feito anualmente corrigido pelo IGPM ou outro índice indicado pelo governo. Ou ainda conversa entre as partes.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O Locatário destina o imóvel para fins comerciais.

**CLÁUSULA QUARTA:** Obriga-se o Locatário, além do pagamento do aluguel, a satisfazer o pagamento do consumo de água, luz e esgoto e IPTU;

**CLÁUSULA QUINTA:** O Locatário declara ter procedido à 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 restituí-lo aos Locadores, quando finda ou rescindida a ligação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à

conservação portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outras;

b) 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 da locadora em reprimir a infração, assentimento à mesma;

c) encaminhar aos Locadores todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que foram 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;

d) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelos Locadores, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

e) facultar aos Locadores 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, devendo, para tanto, fixar o respectivo horário, para que se realizem as visitas. O horário não poderá ser anterior às 08:00 e nem ultrapassar às 17:00 horas;

f) na entrega do prédio, verificando-se a infração pelo Locatário de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo Locatário pagando o aluguel até a entrega das chaves;

**Paragrafo Único:** O Galpão não está pintado, existe pequenas imperfeições no piso e na parede. Conforme o laudo de vistoria.

g) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, os Locadores mandarão fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que fora recebido pelo Locatário;

h) O locatário, com a assinatura do presente instrumento, declara-se ciente de que o imóvel objeto da presente locação não possui Acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, não dispondo, por conseguinte, de elevadores e banheiros adaptados. O LOCADOR compromete-se a providenciar a construção do banheiro de Acessibilidade durante o prazo de locação. Isto posto está acordado entre as partes que a falta de Acessibilidade no imóvel jamais será motivo de rescisão contratual por justo motivo, bem como, não dará ensejo a qualquer tipo de procedimento judicial impetrado pelo LOCATÁRIO contra o LOCADOR.

**CLÁUSULA SEXTA:** A infração das obrigações, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do Locatário, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentes contratuais e legais;

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como os Locadores, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes. Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado às obras que importem na sua reconstrução total, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de trinta dias;

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se o Locatário a renovar expressamente novo contrato, caso venha a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento, será

calculado mediante índice determinado pelo Governo Federal, vigente na ocasião, salvo convenção das partes.

**CLÁUSULA NONA:** Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelos Locadores, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas;

**CLÁUSULA DÉCIMA:** A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e à Lei nº. 8.245\91, ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Findo o prazo deste Contrato, mas prorrogada a locação, por vontade das partes ou por disposição de Lei, todas as cláusulas ora estipuladas continuarão em pleno vigor e reguladoras das relações entre os contratantes, por prazo indeterminado até o final e efetiva restituição do imóvel locado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Fica eleito o foro da Comarca de São Jose do Rio Preto/SP, para a solução de eventuais pendências decorrentes deste contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja;

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O locador desde já se isenta de todas as responsabilidades sobre a atividade explorada pelo locatário, ficando este responsável por eventuais infringências da lei;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Assino como FIADORA o presente, solidariamente com a locatária por todas as obrigações acima, a Sr<sup>a</sup> ENI FERNANDES, brasileira, capaz, solteira, professora, portadora do CPF: 705.602.508-00 e do RG: 7.778.422-4, residente e domiciliada na cidade de São Jose do Rio Preto/SP, cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel locado;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Caso o LOCATARIO queira desocupar o imóvel antes do termino do contrato, poderá o mesmo desocupa-lo com aviso ou notificação de 30 dias de antecedência, somente pagará os dias em que o imóvel foi utilizado após o pagamento do aluguel do mês anterior. Portanto o LOCATÁRIO fica isento de multa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O Locador e o Locatário se obrigam 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 01 (um) aluguel, que será paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

E por assim estarem justos e combinados, assinam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas instrumentais abaixo assinadas, que ao final acharam conforme.



São José do Rio Preto/SP, 04 de Fevereiro de 2019.

*[Handwritten signature]*  
**VALENTIM ALVES DOS SANTOS** (Locador)

Oficial de Registro Civil do 1º Sub. de São José do Rio Preto - SP.

*[Handwritten signature]*  
**ARES - ASSOCIAÇÃO RIOPRETENSE DE EDUCAÇÃO E SAÚDE**  
Representada por **APARECIDA PADOVAM** (Locatária)

4º TABELIÃO

*[Handwritten signature]*

**ENI FERNANDES** (Fiadora)

TESTEMUNHAS:

*Esley Batista do Carmo*

RG: 41 285 360-7

RG:

4º TABELIÃO DE NOTAS - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
Delegado: Pedro Paulo Nogueira  
Rua Silva Jardim, 8328 - CEP: 15.010-060 - Fone/Fax: (17) 3519-4444

RECONHEÇO por TESTEMUNHA / VALOR DECLARADO 1 firma(s) de  
**ENI FERNANDES**  
São José do Rio Preto, 04 de fevereiro de 2019.  
da verdade. P: 105  
Em test. da verdade  
**KASSIUS RILEY MOREIRA COMES - ESCRIVENTE**  
Valor R\$ 9,60. C: 471257 Selo(s): 223545



2º TABELIÃO DE NOTAS  
RUA VOLUNTÁRIOS DE SÃO PAULO, 3229 - CENTRO  
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP - CEP: 15015-208  
TABELIÃO: CÉLIO CAUSI JUNIOR  
Reconheço a(s) firma(s) por SIMELTANEA com valor econômico de  
**VALENTIM ALVES DOS SANTOS**  
São José do Rio Preto/SP, 06 de Fevereiro de 2019 / 14:33:21  
Em test. da verdade  
**CILBERTO CESAR MARANGON MONÇÃO - ESCRIVENTE**  
Selo(s) N° 0937AA0438418 / Total R\$ 6,00



São José do Rio Preto, 04 de Fevereiro de 2019.

REPRESENTANTE DA APARECIDA PADOMI (Ostribu)

APARECIDA PADOMI - ASSOCIACAO BOPRETEENSE DE EDUCACAO E SAUDE  
Representada por APARECIDA PADOMI (Ostribu)

EXEQUENTE (Autor)

TESTEMUNHAS:

RG

RG 11.120.000-0

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP  
 OFICIAL: DAVID YAMAJI VALENÇA Rua Tiradentes, 3355 - Cep 15019-030 - Fone: (17) 3222-5330

RECONHECO por SEU LASSO E/OU NOME DECLARADO 1 firma(s) de: APARECIDA PADOMI  
 S.J. do Rio Preto, 04 de fevereiro de 2019.  
 Em test. Isabela Espinola Lujan Escrevente Autorizada  
 Vlr: R\$ 9,60. E: 436530. Del(s): 012042-AA  
 Válido somente com o selo de Autenticidade.

Isabela Espinola Lujan  
Escrevente Autorizada



## A ADENDO CONTRATUAL

Os signatários deste instrumento, de um lado VALENTIM ALVES DOS SANTOS, brasileiro, capaz, portador do CPF: 052.362.368-27 e do RG: 15.275.941-4, residente e domiciliado na cidade de São Jose do Rio Preto/SP, e de outro lado ARES – ASSOCIAÇÃO RIOPRETENSE DE EDUCAÇÃO E SAÚDE, CNPJ: 51.858.561/0001-67, localizada a Rua Iiritiba, nº 1370 – Jd. Sonia – CEP. 15050-462 São Jose do Rio Preto/SP, representada pela Sr<sup>a</sup>. APARECIDA PADOVAM, brasileira, capaz, solteira, portadora do RG: 4.873.115-8 SSP/SP e do CPF: 336.543.958-72, residente e domiciliada na cidade de São Jose do Rio Preto/SP, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

O primeiro nomeado aqui designado "LOCADOR", sendo proprietário do imóvel comercial, com endereço na Rua Gumerindo Tomaz de Aquino, nº 371 – de esquina com a Rua Oseias Duarte, 371 – Distrito Industrial Centenário de Emancipação – Na cidade de São Jose do Rio Preto, loca-o ao segundo, aqui denominado "LOCATARIO", resolvem de comum acordo adendar o presente contrato de serviços, que passará a vigor com as seguintes disposições, na cláusula especificada a seguir:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** o valor do aluguel mensal a partir de 01 de abril e término em 31 de dezembro de 2020 será R\$ 3.000,00(Três Mil Reais),

Estando assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente Termo Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São José do Rio Preto/SP, 09 de Março de 2020.

CARTÓRIO  
1º Ofício de Notas e Protestos

VALENTIM ALVES DOS SANTOS (Locador)

4º TABELIÃO

ARES – ASSOCIAÇÃO RIOPRETENSE DE EDUCAÇÃO E SAÚDE  
Representada por APARECIDA PADOVAM (Locatária)

4º TABELIÃO

EM FERNANDES (Fiadora)

### TESTEMUNHAS:

1 - Erlery Batista da Cunha  
41 285 360 - 7

2 - \_\_\_\_\_

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS FORTALEZA  
Av. Santos Dumont, 2677. Fone 3462-6400  
Emol: 2,94 FERM: 0,19 FERC: 1,16 ISS: 0,15  
FAADep: 0,15 FRMP: 0,15  
Reconheço por semelhança firma(s) de:  
(00690250) VALENTIM ALVES DOS SANTOS \*\*\*\*\*  
Fortaleza, 10/03/2020 11:23:14 3944  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Rociclea Paulo da Silva - Escrevente - CTP  
S 488803  
1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS FORTALEZA  
Rociclea Paulo da Silva  
CTPS 488803 - Escrevente - Fortaleza



ATA DE ABERTURA DE ENVELOPES

Abertura de envelopes realizada no dia 16 de março de 2020, às 14h00min, no local de trabalho do Sr. Pedro Henrique Cirullo Martinez, Escrevente, no endereço Rua Silva Jardim, 3328, CEP: 15.010-060, Fone/Fax: (17) 3519-4444, São José do Rio Preto, SP.

Foram abertos dois envelopes, sendo o primeiro contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial e o segundo contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial.

Em seguida, foram abertos dois envelopes, sendo o primeiro contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial e o segundo contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial.

Por fim, foram abertos dois envelopes, sendo o primeiro contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial e o segundo contendo a proposta de prestação de serviços de manutenção predial.

OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTOS FORTALEZA  
Av. Santos Dumont, 2877, Fone 3482-6400  
Emp: 2.94 FERM: 0.19 FERC: 1.16 ISS: 0.12  
FAPDEP: 0.12 FRMP: 0.12  
Reconhecido por semelhança firmada de:  
(CPF: 0250) Sr. ENI FERNANDES DOS SANTOS \*\*\*\*\*

4º TABELIÃO DE NOTAS - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
Delegado: Pedro Paulo Nogueira

Rua Silva Jardim, 3328 - CEP: 15.010-060 - Fone/Fax: (17) 3519-4444  
RECONHECO por SEMELHANÇA O VALOR DECLARADO 2 firma(s) de:  
APARECIDA PADUANI E ENI FERNANDES  
São José do Rio Preto, 16 de março de 2020.  
Em test. da verdade. P: 140  
PEDRO HENRIQUE CIRULLO MARTINEZ - ESCRIVENTE  
Vlr: R\$ 20,00. C: 525895 Selo(s): 90024-C2AA



VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS