

## **-CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL-**

Os signatários deste instrumento, de um lado **Marta Roseli Santos da Silva** brasileira, capaz, portadora do CPF: 070.667.488-08 e do RG: 16.398.321-5, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto/SP, e de outro lado **ARES – ASSOCIAÇÃO RIOPRETENSE DE EDUCAÇÃO E SAÚDE, CNPJ: 51.858.561/0001-67**, localizada a Rua Iriritiba, nº 1370 – Jd. Sonia – CEP. 15050-462 São José do Rio Preto/SP, representada pela Sr<sup>a</sup> **Luciana de Oliveira Monteiro**, CPF: 257.465.578/89 e do RG: 26.748.447-1, residente e domiciliada na cidade de São José 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 Nilson Bruno Nadruz – Dr., nº 545 – Centenário da Emancipação – Mini Distrito – na cidade de São José do Rio Preto**, loca-o ao segundo, aqui denominado “, “LOCATÁRIO”, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O prazo de locação é de 12(doze) meses, a iniciar 01 de janeiro de 2.022 e com término em 31 de dezembro 2.022.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O aluguel mensal é de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

Os aluguéis 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 01(primeiro) de cada mês, através de depósito bancário a ser realizado na Caixa Econômica Federal, Agência 0631, Conta Corrente nº 001 – 00007054-7.**

**PARAGRAFO 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 e esgoto, luz 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 restitui-lo aos Locadores, quando finda ou rescindida a ligação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente, as que se referem à

- conservação de 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 constituído 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 determinação 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 clausuras 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 esta 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 conseqüentários 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, 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 José do Rio Preto/SP, para 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;

3º DE NOTAS  
Garbo Feira  
vende  
no.com.br  
Rio Preto - SP

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Caso o **LOCATÁRIO** queira desocupar o imóvel antes do término 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. Portando 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, 01 de janeiro de 2022.

TABELÃO

*Marta Roseli Santos da Silva*

**MARTA ROSELI SANTOS DA SILVA** (Locadora)

3º  
RCPN  
Pedro Henrique  
Cirullo Martinez  
Escrevente Aut.  
Válido com Selo  
de Autenticidade

*Luciana de Oliveira Monteiro*

**ARES – ASSOCIAÇÃO RIOPRETENSE DE EDUCAÇÃO E SAÚDE**  
Representada por **LUCIANA DE OLIVEIRA MONTEIRO** (Locatária)

Registro Civil das Pessoas Naturais do 3º Subdistrito da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo  
Oficial: Silvio Augusto Pellegrini de Oliveira

3º Cartório  
Registro Civil

3º REGISTRO CIVIL – São José do Rio Preto – SP  
Reconheço SEMELHANTE a firma: LUCIANA DE OLIVEIRA MONTEIRO.  
SJRioPreto, 11/01/2022 Valor: R\$ 11,57  
PEDRO HENRIQUE CIRULLO MARTINEZ – Escrevente  
Selo(s): 1 Ato:C1AA – 0405430

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

Rua São Paulo, nº 2200, Vila Maceno, São José do Rio Preto/SP – CEP nº 15.060-035 – Tel. (17) 3202-9090

113266  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO  
C-10994A0405430

*Luciana de Oliveira Monteiro*

*Luciana de Oliveira Monteiro*

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Assim como FIDORA o presente, solidariamente com a locatária por todas as obrigações acima, A Sra. Eul. Fernandes, brasileira, solteira, professora, portadora do CPF nº 02.602.508-00 e do RG nº 778.822-4 residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto/SP, cuja responsabilidade entretanto, pertencente a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel locado;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Caso o LOCATÁRIO queira desocupar o imóvel antes do término do contrato, poderá o mesmo desocupar o imóvel 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. Quando o LOCATÁRIO ficar 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, incluindo o não infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa igual a 01 (um) aluguel, que será paga integralmente, quando que seja o tempo contratual decorrido inclusive se verificada a rescisão de contrato pela parte inerte, caso não haja o pagamento da multa não oposta;

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

São José do Rio Preto/SP, 01 de janeiro de 2022.

4º TABELÃO DE NOTAS - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Delegado: Pedro Paulo Nogueira

Rua Silva Jardim, 3328 - CEP: 15.010-060 - Fone/Fax: (17) 3519-4444

RECONHEÇO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO 1 firma(s) de:  
MARTA ROSELI SANTOS DA SILVA  
São José do Rio Preto, 19 de janeiro de 2022.  
Em test. da verdade, F: 57  
JHONATAN GARBO FERIA - ESCRIVENTE  
Vir: R\$ 11,57. C: 598193. Selo(s): 079AAA-260967

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



4º TABELÃO DE NOTAS  
Jhonatan Garbo Faria



4º TABELÃO DE NOTAS  
Jhonatan Garbo Faria  
Escritor  
RJO P.190 - SP  
www.com.br

4º TABELÃO

Eni Fernandes (Fiadora)

TESTEMUNHAS:

07.299.166-1

RG: Eni Fernandes

07.298.944-7

RG: Felicia

4º TABELÃO DE NOTAS - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
Delegado: Pedro Paulo Nogueira  
Rua Silva Jardim, 3328 - CEP: 15.010-060 - Fone/Fax: (17) 3519-4444

RECONHEÇO por SEMELHANÇA C/ VALOR DECLARADO a firma(s) de:  
ENI FERNANDES  
Sao José do Rio Preto, 19 de janeiro de 2022.  
Em test. da verdade. P: 37  
JHONATAN GARBO FERIA - ESCRIVENTE  
Vir: R\$ 11,57. C: 598195 Selo(s): 099649-260969



\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE E/OU RASURAS\*

4º TABELÃO DE NOTAS  
Jhonatan Garbo Faria  
Escritor  
RJO P.190 - SP  
www.com.br