



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE **BEM IMÓVEL**

Por este Instrumento Particular de Locação Comercial, comparecem, de um lado, **CARLA SCATAMBURLO ARIAS**, brasileira, casada, estudante, R.G.: 28.136.233-6 SSP/SP, C.P.F.: 254.528.168-95, e **CARINA SCATAMBURLO ARIAS**, brasileira, solteira, estudante, R.G.: 28.136.234-8 – SSP/SP, C.P.F.: 317.316.528-44, ambas residentes e domiciliadas a Avenida Presidente Kennedy, 173, Santa Rosa, Guarujá/SP, doravante denominadas **LOCADORAS**, e de outro lado, **ASSOCIAÇÃO SANTAMARENSE DE BENEFICÊNCIA DO GUARUJÁ**, associação civil da natureza beneficente e filantrópica – Mantenedora do Hospital Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 48.697.338/0001-70, sediada na Rua Quinto Bertoldi, 40 – Vila Maia- Guarujá – SP, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Dr. Urbano Bahamonde Manso, brasileiro, casado, R.G. nº 11.733.088, domiciliado na Rua Campos Sales, 299 – ap. 22- Vila Júlia – Guarujá SP, adiante denominado **LOCATÁRIA**. Vêm, livremente, de maneira justa e acordada ajustarem o presente *instrumento particular de locação para fins comerciais* do imóvel abaixo identificado, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente contrato de locação para fins comerciais tem como OBJETO, o imóvel de propriedade das LOCADORAS, designado pelo **NÚMERO 101**, na Rua dos Miosótis, Jardim Primavera, Guarujá, São Paulo CEP: 11432-280, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá/SP, sob o número: 2-0086-008-000.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel entregue na data estipulada neste contrato, pelas LOCADORAS as LOCATÁRIAS, apresenta-se em boas condições de uso e conservação.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 60 (sessenta) meses, a iniciar-se no dia 15 do mês de setembro do ano de 2022, e findar-se no dia 15 do mês de setembro do ano de 2027, data a qual o imóvel deverá ser devolvido independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, incluído o I.P.T.U. Fica obrigada a LOCATÁRIA, quanto ao

 2



pagamento das demais taxas e impostos decorrentes de sua atividade comercial, em todas as esferas (Municipal, Estadual e Federal), bem como sobre a fatura referente ao consumo de energia elétrica e água. O pagamento dos aluguéis, deverão ser efetuados, todo dia 15 (quinze) de cada mês, por meio de depósito bancário identificado na conta corrente n.º 02862-8, agência 9186, do Banco Itaú, de titularidade do procurador das locadoras ANDRES ARIAS GARCIA JUNIOR, sob pena de multa, correções e despesas previstas nos PARÁGRAFOS QUARTO e QUINTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: RECIBO:

Ficam obrigadas as LOCADORAS ou seu procurador, a emitirem recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela LOCATÁRIA, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso a LOCATÁRIA venha a efetuar o pagamento do aluguel por meio de cheque, restará facultado as LOCADORAS emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo, na hipótese da LOCATÁRIA vir a realizar o pagamento via banco, o comprovante de depósito servirá como recibo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REAJUSTE: O

valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM), em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução



do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: COBRANÇA:

Faculta as LOCADORAS independentemente, ou seu procurador, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(éis), e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o terceiro dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora da LOCATÁRIA, facultando as LOCADORAS a aplicação do disposto no PARÁGRAFO QUINTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO QUARTO: DESPESAS E

TRIBUTOS: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, água, telefone, serviços eletrônicos, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como as despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo pagamento de todos, ressalvando-se a contribuição de melhoria que fica ao encargo das LOCADORAS. A inadimplência da LOCATÁRIA gerará a faculdade das LOCADORAS em rescindir de plano o



4

presente instrumento. Fica desde já, autorizada e obrigada a LOCATÁRIA a transferir para sua titularidade as faturas de consumo junto as empresas competentes de energia elétrica e água.

PARÁGRAFO QUINTO: MULTA: A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da CLÁUSULA 3ª, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

PARÁGRAFO SEXTO: DO ATRASO NO PAGAMENTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Os honorários advocatícios serão devidos pela LOCATÁRIA, na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente, mais todas as despesas com o processo, ou de 10% (dez por cento), se amigavelmente, desde, porém, que com a interferência deste profissional.

CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins comerciais (serviços administrativos em geral), restando proibido a LOCATÁRIA, sublocá-lo ou cede-lo a qualquer título, ou ainda usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato será devolvido nas mesmas condições pela qual foi entregue, ou seja, em perfeito estado de conservação e utilização.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DA PUBLICIDADE: As placas publicitárias ou outro apetrecho destinado para esse fim, deverão ser instalados no imóvel, de modo a não desvaloriza-lo ou prejudicar direitos dos demais vizinhos adjacentes. Resta também proibido, qualquer espécie propaganda publicitária político eleitoral, sob pena de sua imediata retirada, as expensas da LOCATÁRIA, que inclusive incidirá na multa prevista na cláusula 9ª.

PARÁGRAFO TERCEIRO: DA RESCISÃO: O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado as LOCADORAS rescindirem o presente contrato de imediato, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte destas últimas, sem prejuízo da obrigação da

LOCATÁRIA em efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no PARÁGRAFO QUINTO da CLÁUSULA 3.

PARÁGRAFO QUARTO: DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa das LOCADORAS. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta as LOCADORAS aceitá-la ou não, restando a LOCATÁRIA em caso das LOCADORAS não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. Todas as benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

PARÁGRAFO QUINTO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO: A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado em perfeito estado de conservação e funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES: Ficará a cargo da LOCATÁRIA a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial/empresarial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da

 7



implantação, consecução e paralisação de suas atividades. Enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

CLÁUSULA 5 - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente a determinação contida no artigo 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA 6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo ação renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação. A LOCATÁRIA permanecendo no imóvel por mais de trinta dias e não havendo oposição das LOCADORAS, restará presumida a prorrogação deste instrumento, salvo o disposto no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA 4.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: VISTORIAS:
A LOCATÁRIA permitirá que as LOCADORAS realizem vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo estas últimas averiguarem o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelida a LOCATÁRIA a

realizar o conserto, no prazo de (30) dias. Não ocorrendo o conserto, ficará facultado as LOCADORAS rescindirem o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As LOCADORAS, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As LOCADORAS deverão notificar a LOCATÁRIA para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que forem oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a LOCATÁRIA responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 15 dias.

PARÁGRAFO QUARTO: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela LOCATÁRIA, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre a LOCATÁRIA e as LOCADORAS.

CLÁUSULA 7 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, por intermédio de qualquer meio admitido em direito. Na ausência de

qualquer das partes, as mesmas se comprometem a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA 8 - DO INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, ficará obrigada ao pagamento acrescido de todas as despesas pelos danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA 9 - DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 10.

PARÁGRAFO ÚNICO: caso a LOCATÁRIA devolva o imóvel antes do término contratual, ficará obrigada ao pagamento da multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, referente a cláusula penal estipulada no presente, pela devolução antecipada do imóvel, nos moldes do artigo 4º da Lei 8.245/91.



CLÁUSULA 10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte das LOCADORAS, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa da LOCATÁRIA;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

CLÁUSULA 11 – DA CAUÇÃO

Nos moldes do artigo 37, I da lei 8.245/91, como garantia contratual, a LOCATÁRIA da caução equivalente a 02 meses o valor do aluguel as LOCADORAS, no valor total de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a qual será corrigida pela poupança, nos termos da Lei.


DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o Foro da Comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

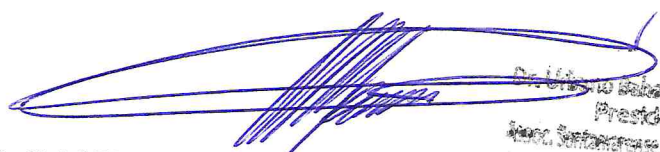


E, por estarem justas e convencionadas as partes, assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE BEM IMÓVEL.

Guarujá, 09 de setembro de 2022.


CARLA SCATAMBURLO ARIAS
LOCADORA


CARINA SCATAMBURLO ARIAS
LOCADORA


ASSOCIAÇÃO SANTAMARENSE DE BENEFICÊNCIA DO
GUARUJÁ
LOCATÁRIA