

CONTRATO Nº1818.001

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ANDRÉ MATTEIS MARTINS BONILHA, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.326.251-0, inscrito no CPF/MF sob nº 293.770.048-96, e **DANIELLE ROSSANA DE QUEIRÓZ MARTINS BONILHA**, brasileira, casada, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 54.136.393-1, inscrita no CPF/MF sob nº 009.113.284-32, residentes e domiciliados na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, doravante denominados **LOCADORES**, de um lado, e, **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA**, instituição devidamente cadastrada no CNPJ sob o nº 04.882.772/0001-55, com sede na Cidade de Paulínia, Estado São Paulo, sito a Av. Argentina, nº 265 – Jardim América, representada pelo seu diretor Presidente Consoante Portaria 002/2017 o **Sr. JOSÉ DE FREITAS GUIMARÃES**, brasileiro, casado, diretor presidente, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.893.466, inscrito no CPF/MF sob nº 055.299.338-74, doravante denominada **LOCATÁRIA**, de outro lado, têm, entre si, justo e contratado, na melhor forma de direito, a locação do imóvel a seguir descrito, de propriedade dos **LOCADORES**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto da presente locação é o imóvel sito à **Avenida dos Pioneiros, nº 86 Bairro Santa Terezinha, CEP: 13140-798**, nesta Cidade de Paulínia, de propriedade dos **LOCADORES**, que deverá ser utilizado pelos locatários solidários exclusivamente **para fins comerciais, admitindo-se o uso do imóvel para a finalidade social da LOCATÁRIA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da presente locação é de **60 (sessenta) meses**, com início em **23 de fevereiro de 2017** e término em **22 de fevereiro de 2022**, data em que os **LOCATÁRIOS SOLIDÁRIOS** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de asseio, uso e conservação, independente de qualquer notificação;

Parágrafo único: De acordo com o disposto no artigo 6º e parágrafo único da Lei nº 8245/91, ocorrendo a prorrogação da locação por prazo indeterminado, o (a) locatário (a) poderá denunciar a locação, ficando, contudo, obrigado a comunicar sua intenção ao locador, mediante aviso por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, sob pena de ficar obrigado ao pagamento do aluguel correspondente e demais encargos quando da rescisão da locação.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal ora convencionado é de **R\$ 11.000,00 (onze mil reais)** e deverá ser pago, juntamente com os demais encargos, pela **LOCATÁRIA** todo dia **23 (vinte e três)** de cada mês, subsequente ao vencido, através de boleto bancário emitido pela administradora mencionada na cláusula 25ª, ou por qualquer outra forma que esta venha a indicar.

Parágrafo 1º - O não pagamento dos alugueres e demais encargos dentro do prazo estipulado, sujeitará o (a) locatário (a) ao pagamento do valor do aluguel e encargos devidamente atualizado de acordo com a variação do IGP-M (FGV), acrescido de multa diária correspondente a 10% (dez por cento) do valor devido, e juros moratórios à razão de 12% (doze por cento) ao ano.

Parágrafo 2º - O aluguel será reajustado em seu valor original, a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IGP-M (FGV).

Parágrafo 3º - Se em virtude de lei ou disposição legal superveniente vier a ser emitido reajuste do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente e neste contrato, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do aluguel e seu indexador passará, automaticamente, a ser efetuado no menor prazo que for permitido pela lei ou ato posterior.

Parágrafo 4º - Caso haja deflação no período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel será mantido, ou seja, será o valor do aluguel vigente à época do reajuste.

Parágrafo 5º - Caso o contrato permaneça vigente a prazo indeterminado os LOCADORES poderão, a seu critério, reajustar o aluguel pelo valor real de mercado, conforme previsto na legislação.

CLÁUSULA QUARTA: A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, objeto da presente locação, obriga-se em mantê-lo no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao (a) locador (a) quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se refiram à conservação de pinturas, com tintas e cores iguais às existentes, portas, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, telhado, passeios internos e calçadas, etc.

Parágrafo 1º - Toda e qualquer obra, modificação, adaptação, benfeitorias úteis, e mesmo as necessárias, somente poderão ser feitas mediante autorização prévia e escrita do (a) locador (a), não conferindo ao (a) locatário (a) o direito de qualquer indenização, reembolso ou o exercício do direito de retenção, ficando, desde logo, incorporadas ao imóvel;

Parágrafo 2º - A não exigência por parte do (a) locatário (a), quando do recebimento do imóvel, de relação escrita de seu estado, significa a sua expressa concordância de que o mesmo encontra-se em perfeito estado e condições;

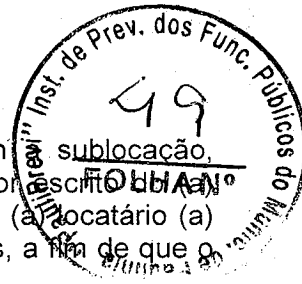
Parágrafo 3º - Na conformidade do disposto no inciso V do artigo 23 da Lei 8.245/91, o (a) locatário (a) fará por sua conta ou indenizará o locador pelos danos que causar no imóvel, ressalvados os desgastes de uso normal;

Parágrafo 4º - Fica o locatário, por ocasião da desocupação, a entregar o imóvel pintado, já que a pintura é considerada como conservação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: O (a) locatário (a) fica obrigado (a), no curso da locação, satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, ficando acordado que eventuais intimações do poder público ou das autoridades sanitárias não motivarão a rescisão deste contrato;

CLÁUSULA SEXTA: O (a) locatário (a) faculta ao (a) locador (a) ou à sua representante, vistoriar ou examinar o imóvel, bem como não fará objeção alguma em mostrá-lo a qualquer possível comprador, desde que seja marcado horário com antecedência e de acordo com a disponibilidade do locatário.





CLÁUSULA SÉTIMA: Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão, empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do locador (a) ou seu representante legal, sendo que, no caso deste ser dado, o (a) locatário (a) deverá adotar todas as medidas necessárias e suficientes junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja inteiramente livre e desimpedido ao findar a locação.

Parágrafo 1º - Será considerada como sublocação, cessão, empréstimo ou transferência não autorizada pela locadora, qualquer alteração que venha a ser feita no contrato social do (a) locatário (a).

Parágrafo 2º - Nas locações comerciais, a administradora PISA PIGATTO IMÓVEIS não possui qualquer participação na negociação de eventual venda de "ponto comercial", razão pela qual fica ciente a LOCATÁRIA que permanecerá responsável pelo contrato locatício até que seja efetuada a rescisão contratual do contrato locatício originário mediante a completa aprovação pelos LOCADORES do possível novo locatário e sua nova garantia locatícia.

Parágrafo 3º: Caso seja autorizado pelo locatário o uso do imóvel sem a devida regularização contratual, será caracterizada a MÁ FÉ da LOCATÁRIA no uso do imóvel e infração do contrato.

Parágrafo 4ª: Não será caracterizada a anuência tácita seja do locador, seja da administradora, no caso de envio de documentação para alteração contratual cuja análise cadastral não seja APROVADA pela administradora ou pelo locador. Referida aprovação cadastral será caracterizada, exclusivamente, caso haja rescisão do contrato locatício anterior e elaboração de novo instrumento locatício por escrito.

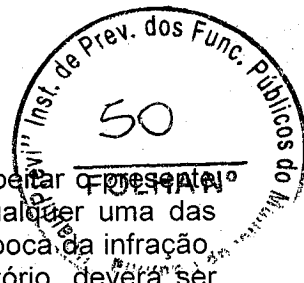
Parágrafo 5º: A venda do " ponto comercial" pela LOCATÁRIA sem que haja a transferência do contrato locatício para o nome do terceiro interessado, caracterizarão infração contratual, sendo passível da cobrança de multa penal e eventuais perdas e danos, bem como a responsabilidade do pagamento dos alugueres e encargos locatícios pelos locatários e fiadores originários até que o imóvel seja desocupado.

CLÁUSULA OITAVA: Em caso de desapropriação, o (a) locador (a) fica desobrigado (a) do cumprimento deste contrato, ficando ressalvado aos (as) locatários (as) solidários (as) a defesa de seus direitos junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA NONA: Havendo regulamento especial para o imóvel ora locado, o (a) locatário (a) obriga-se em observá-lo integralmente, deste passando a fazer parte integrante.

CLÁUSULA DÉCIMA: No caso de interdição do imóvel, o (a) locatário (a) fica obrigado (a) desocupá-lo no prazo em que o poder público determinar, ficando os riscos e danos que advirem da permanência no prédio sob sua responsabilidade, rescindindo-se, automaticamente, o contrato, sem a obrigação para qualquer das partes ao pagamento de multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades decorrentes da interdição do imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo de execução ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do valor principal devidamente atualizado, da multa e do juros moratórios, todas as despesas judiciais, extra judiciais, administrativas decorrentes, assim como honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento). Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente entre as partes contratantes, no escritório de seus procuradores, independente de qualquer procedimento judicial;



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Locador (a) e locatário (a) obriga-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer uma das cláusulas na multa correspondente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, independente de qualquer interpelação. A multa, de caráter não compensatório, deverá ser calculada e paga proporcionalmente ao período restante para o cumprimento integral do contrato nos casos de desocupação antecipada. Nos demais casos em que houver infração contratual, inclusive no caso dos (as) locatários (as) solidários (as) não conservar(em) em bom estado o imóvel locado, a multa será devida integralmente, podendo a parte inocente, se lhe convier, considerar rescindido o contrato sem mais formalidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Em conformidade com a Lei nº 12112 de 09 de dezembro de 2009 que atualizou a Lei 8245/91 e com a anuência expressa da locadora, consoante contrato de prestação de serviços firmado entre administradora e LOCADORES, o presente contrato de locação está sendo elaborado sem a garantia locatícia, SUJEITO A MEDIDA JUDICIAL LIMINAR PARA DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA EM CASO DE INADIMPLEMENTO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A LOCATÁRIA fica responsável por todo e qualquer sinistro, obrigando-se, a proceder ao seguro de cobertura básica do imóvel, qual seja, incêndio, explosão de qualquer natureza e queda de raio no imóvel locado, figurando os LOCADORES como beneficiários, a quem deverá ser encaminhado a respectiva apólice acompanhada da comprovação de pagamento do correspondente prêmio, ou reembolsar os LOCADORES caso o mesmo venham a fazê-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Transcorrido o prazo de 11 (onze) meses do seguro contra incêndio/queda de raio/explosão, o (a) (s) LOCATÁRIO (a) (s) se compromete (m) a renová-lo no prazo de 15 (quinze) dias ANTES do seu vencimento;

Parágrafo 1º: A não renovação da apólice no prazo supramencionado implicará na ciência e plena autorização do (a) (s) LOCATÁRIO (a) (s) na renovação do seguro contra incêndio/ queda de raio/ explosão, cujo valor será inserido no boleto de aluguel para pagamento à vista, durante toda a sua permanência no imóvel.

Parágrafo 2º: Fica desde já cientificado o (a) (s) LOCATÁRIO (a) (s) que o não pagamento do seguro contra incêndio é passível de distribuição de despejo por infração contratual, cumulada com cobrança da multa pelo descumprimento do contrato, sem necessidade de prévia notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 3º: Eventual inadimplemento do seguro obrigatório por parte do locatário ou fiadores trata-se de mera liberalidade do locador e não caracterizará anuência tácita do locador quanto à não renovação do seguro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Todos os impostos e taxas municipais, que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel, durante o período de locação ou eventuais prorrogações, serão pagos pelo (a) locatário (a) ao (à) locador (a), nos mesmos prazos e condições estabelecidos pela municipalidade local, ficando incorporados ao aluguel para efeito de cobrança, observando o disposto no parágrafo único do artigo 26 da Lei do Inquilinato;



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As despesas de consumo de água, luz, telefone, condomínio e eventuais multas que possam ocorrer no decorrer da locação desde que causados pelo locatário se houver, correrão por conta do (a) locatário (a), que se obriga a fornecer os recibos de quitação quando solicitados pelo (a) locador (a).

Parágrafo único: O (a) (s) locatário (a) (s) obriga-se, ao proceder a desocupação do imóvel, a exibir, juntamente com a entrega das respectivas chaves, o comprovante de quitação de taxas de água e tarifas de luz e telefone, condomínio e IPTU, proporcional ao período de locação, se houver, até a data da desocupação e, em caso de não estarem pagas, a efetuar caução das importâncias apuradas;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Com antecedência de até 03 (três) dias anteriores à desocupação do imóvel, o (a) (s) locatário (a) (s) obriga-se a solicitar, mediante notificação por escrito à (o) locador (a), através da administradora indicada na cláusula 25ª deste contrato, a vistoria final do imóvel para se aquilatar de suas condições de asseio, uso e conservação, conforme disposição da cláusula 4º (quarta).

Parágrafo 1º: Nesta oportunidade o imóvel deverá estar totalmente livre de pessoas e coisas e em perfeito estado de conservação e uso.

Parágrafo 2º: A manifestação do (a) locador (a), através da administradora, quanto ao estado de conservação do imóvel, deverá ocorrer, também, no prazo de três (03) dias, contados da data da realização da vistoria final, para que a administradora possa resilir o contrato locatício ou, se necessário, exigir do (a) (s) locatário (a) (s) que sejam sanadas as pendências que, porventura, forem identificadas na vistoria final.

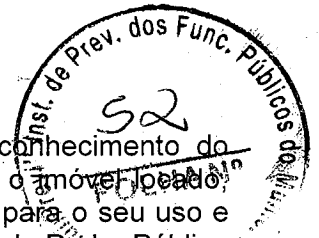
Parágrafo 3º: Fica esclarecido que, caso o imóvel não esteja em perfeito estado de conservação e uso, a responsabilidade do (a) (s) locatário (a) (s) pelo pagamento de aluguéis e encargos continuará até a definitiva entrega das chaves, ou seja, até que o imóvel seja novamente vistoriado e esteja perfeitamente em ordem, conforme vistoria inicial.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Ocorrendo prorrogação da presente locação, a prazo indeterminado, fica ajustado que o aluguel continuará sendo corrigido pelos índices e nos períodos previstos na cláusula 3ª ou reajustado segundo valor de mercado, a critério do locador (a) (es).

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A presente locação será regida pela Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991 e suas alterações conforme Lei nº 12112 de 09 de dezembro de 2009 e Código Civil Brasileiro, ficando assegurado às partes todos os direitos e vantagens conferidos por legislação, inclusive, quanto à índices e periodicidade de reajuste de aluguel;

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O(a) locatário (a) concorda que as citações, intimações ou notificações de qualquer procedimento judicial se faça conforme estabelece o artigo 58, inciso IV, da lei nº 8245/91;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Fica o (a) locador (a), desde já, autorizado (a) a ocupar, independente de qualquer ação judicial, bem como qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições contratuais ou legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelos (a) locatário (a), esteja em atraso no pagamento dos aluguéis e fique suficientemente comprovado o abandono;



CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O (a) locatário (a) declara ter pleno conhecimento do zoneamento, restrições urbanísticas e direitos de vizinhos, incidentes sobre o imóvel locado, bem como, da situação do mesmo em relação às exigências administrativas para o seu uso e funcionamento, declarando, ainda, ter se informado das condições impostas pelo Poder Público para a obtenção do "alvará de funcionamento", necessário ao exercício de sua atividade, responsabilizando-se totalmente pela sua obtenção, nada podendo pleitar do (a) locador (a) quanto a despesas, indenizações, demora ou impossibilidade de instalação de seu estabelecimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: O (a) locador (a) nomeia, como seu representante, a empresa PISA ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA ME., com sede na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, à Av. José Paulino, nº 998, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.350.162/0001-73 e no CRECI sob nº J-3065.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: A LOCATÁRIA está cientificada da obrigatoriedade de apresentar todas as correspondências e quaisquer documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais na administradora do imóvel PISA PIGATTO IMÓVEIS, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele (s), locatário (s), sob pena de infração legal e contratual, sujeita à cobrança da multa contratual prevista neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: A LOCATÁRIA fica desobrigada do pagamento de multa contratual estabelecida na cláusula décima segunda, caso venha desocupar o imóvel após 12 (doze) meses da locação, mediante as seguintes condições:

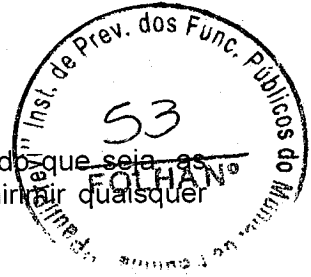
- a) A LOCATÁRIA deverá notificar os LOCADORES por escrito com trinta (30) dias de antecedência à desocupação;
- b) Os alugueres e demais encargos da locação (água, luz, IPTU, condomínio) deverão estar devidamente quitados;
- c) O imóvel a ser entregue deverá estar de acordo com a vistoria inicial, em perfeitas condições de utilização, ressalvado o desgaste natural do uso, nos termos do artigo 23, inciso III, da Lei do Inquilinato.

Parágrafo único: Caso a desocupação ocorra em prazo inferior aos 12 (doze) meses, a multa devida será aquela prescrita na cláusula 12ª do presente contrato, sem prejuízo de cobrança de multa em caso de qualquer outra hipótese de eventual infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: A LOCATÁRIA compromete-se a, por ocasião da entrada e desocupação no imóvel, tomar todas as providências a fim de efetuar a transferência de titularidade de energia elétrica, respectivamente junto a CPFL, sendo de sua inteira responsabilidade a inclusão e exclusão de seu nome na concessionária de luz, não sendo autorizado o desligue do relógio sem autorização por escrito dos LOCADORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Na hipótese de inadimplência dos alugueres e encargos ou qualquer obrigação de pagamento oriunda do presente contrato, por prazo igual ou superior a trinta (30) dias, ficam desde já cientificada a LOCATÁRIA que será inscrita no Serviço de Proteção ao Crédito/SERASA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: Os LOCADORES, nos termos do contrato de prestação de serviços 1818.001, firmado com a administradora indicada na cláusula 24ª, autoriza a elaboração do presente contrato e respectiva entrega de chaves mediante a garantia locatícia indicada na cláusula 13ª e respectivos parágrafos, dos quais LOCADORES tem inteiro conhecimento.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA: Com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, as partes elegem o Foro da Cidade de Paulínia, Comarca de Campinas, para dirimir quaisquer questões do presente contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, em três vias, juntamente com duas testemunhas, que a tudo viram e assistiram.

Paulínia, 17 de fevereiro de 2017.

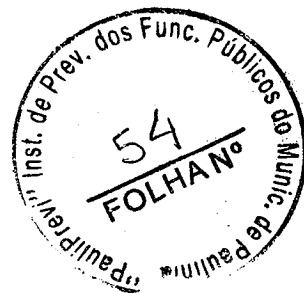
André Matteis M Bonilha
LOCADOR: ANDRÉ MATTEIS MARTINS BONILHA

Danielle Rossana de Queiroz Martins Bonilha
LOCADORA: DANIELLE ROSSANA DE QUEIROZ MARTINS BONILHA

J. de Freitas Guimarães
LOCATÁRIA: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA
REPRESENTANTE: JOSÉ DE FREITAS GUIMARÃES

TESTEMUNHAS:
Sergio Luiz Motta
SERGIO LUIZ MOTTA

Ana Paula Luiz Bruno
ANA PAULA LUIZ BRUNO



**INSTITUTO DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA -
PAULIPREV**

HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 01/2017

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 01/17

OBJETO: Locação de imóvel para a nova sede do PAULIPREV, situ à Avenida dos Pioneiros, nº 86 – Santa Terezinha – Paulínia – SP.

O Diretor-Presidente **HOMOLOGA** e **ADJUDICA** o objeto da dispensa de licitação nº 01/17 em favor de **Andre Matteis Martins Bonilha e outra**, com o valor global de R\$ 132.000,00 (centro e trinta e dois mil reais).

Paulínia, 17 de fevereiro de 2017.

José de Freitas Guimarães
Diretor Presidente