

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo instrumento particular abaixo assinado, **ALFREDO SÉRGIO VIANA CYRILLO**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 28.414.111-2 SSP/SP e CPF/MF nº 222.381.628-28, residente e domiciliado nesta cidade, sito a R. Luis Felipe Machado, 178, Vila Santa Rosa, Guarujá/SP, CEP 11431-100, doravante denominado **LOCADOR (PROCURADOR)**.

De outro lado, denominada, **ASSOCIAÇÃO RENASCER (AR)**, CNPJ nº 50.952.722/0001-14, tendo como responsável legal **JOSÉ CARLOS CYRILLO**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 5.812.359-3 SSP/SP e CPF/MF nº 595.749.928-53, doravante denominado **LOCATÁRIA**.

E ainda, denominados SUBLOCATÁRIOS:

GIRASSOL ASSESSORIA E CONSULTORIA, CNPJ nº 13.342.333/0001-40 e **INSTITUTO RAIOS DE SOL (IRS)**, CNPJ nº 43.523.806/0001-77 ambos tendo como responsável legal Veruska Gerlach Compiani, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 32.103.431-4 SSP/SP e CPF/MF nº 297.243.088-39.

Cláusula 1ª: O presente Contrato, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado no Av. Antônio Miguel dos Santos, 420, Vila Santa Rosa, Guarujá/SP, CEP 11431-050, **Cadastro Municipal nº 2-0126-013-001**.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** recebeu o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme vistoria feita no local.

Cláusula 2ª: O prazo desta locação é de **12 (doze) meses**, ou seja, de **01/01/2024 a 31/12/2024**.

§ 1º: Acaso haja interesse entre as partes para continuidade da locação, será automaticamente prorrogado o contrato por mais 12 (doze meses). Ocorrendo prorrogação, a **LOCATÁRIA** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo teor deste contrato.

§ 2º: Não havendo mais interesse da locação entre as partes, a **LOCATÁRIA** se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, independente de notificação ou interpelação judicial, nas mesmas condições em que recebeu. Com a entrega do imóvel, verificada a necessidade de reparos não efetuados pela **LOCATÁRIA**, fica desde já convencionado que se não o fizer, o **LOCADOR** está autorizado a mandar executar os reparos necessários, cobrando da **LOCATÁRIA**, a importância gasta, diante de exibição de notas fiscais de materiais e recibos de mão de obra.

Cláusula 3ª: Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**, com vencimento **TODO DIA 20 DE CADA MÊS**.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da Cláusula 3ª, fica obrigado a pagar **multa de 05% (cinco por cento)** sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem com **juros de 1% (um por cento)** ao mês mais correção monetária.

Cláusula 4ª: Conforme combinado entre as partes no ato deste contrato, ficou acertado que os pagamentos mensais serão feitos em depósitos bancário no **"BANCO BRADESCO (237) | AG 2758-8 | CONTA CORRENTE 14490-8"**, sendo o **LOCADOR** o titular da conta e que os comprovantes mensais serão enviados por celular ou e-mail e que servirão de recibos, que serão apresentados no término deste contrato ou a qualquer momento para certificação.

Cláusula 5ª: A entrega das chaves pela **LOCATÁRIA**, ao término da locação, somente se efetivará após vistoria do imóvel para verificação do seu estado e se fará mediante recibo. A **LOCATÁRIA** responderá pelos alugueis que se venceram no período entre a desocupação do imóvel e entrega das chaves. A **LOCATÁRIA** se compromete a efetuar o pagamento final da

conta de luz, exibindo os comprovantes de pagamentos ao **LOCADOR** ou seus prepostos, por ocasião da entrega das chaves.

Cláusula 6ª: Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** será responsável pelas contas de luz, conta de água, despesas e multas decorrentes de eventuais desacordos com o Regulamento Interno do Condomínio, retenções dos avisos dos impostos, taxas e outros que venham incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

Cláusula 7ª: A **LOCATÁRIA** declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa a quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos, ora fixados.

Cláusula 8ª: Se o **LOCADOR** admitir em benefício da **LOCATÁRIA**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incuba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo a invocação do Art. 1.503, Item I, do Código Civil Brasileiro, por parte da **LOCATÁRIA**, pois constituirá em ato de mera liberdade do **LOCADOR**.

Cláusula 9ª: Todas as benfeitorias que forem feitas, ainda que necessárias e não autorizadas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissionais e móveis, ficarão integradas ao imóvel sem que, por elas tenham a **LOCATÁRIA** direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do **LOCADOR**.

Cláusula 10: Ultrapassando o contrato a data prevista, ou seja, tornando-se o contrato por tempo indeterminado, poderá o **LOCADOR** rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito a **LOCATÁRIA**, que ficará compelida a sair do imóvel dentro do prazo de **30 (trinta) dias**, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, a **LOCATÁRIA** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo teor deste contrato.

Parágrafo Único: Enquanto perdurar a locação, o aluguel será reajustado anualmente, com base na variação IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da FGV (Fundação Getúlio Vargas) e na falta deste pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Cláusula 11: É autorizado a **LOCATÁRIA** sublocar o imóvel no todo ou em parte, seja a título gratuito ou oneroso. 

§ 1º: Os **SUBLOCATÁRIOS** mencionados caso utilizem o imóvel responderão solidariamente junto a **LOCATÁRIA** por todas as obrigações contratuais inerentes a locação pelo período que o fizerem.

§ 2º: Caso algum dos **SUBLOCATÁRIOS** reinscinda o contrato, a qualquer tempo, a **LOCATÁRIA** deverá informar o **LOCADOR** e poderá substituí-lo por outro. 

§ 3º: Nos termos da Cláusula 11, ocorrendo o ingresso de novo **SUBLOCATÁRIO**, independente da hipótese a que se refere o § 2º, sua posse ocorrerá mediante Termo Aditivo, firmado pelo **LOCADOR**, **LOCATÁRIA** e o novo **SUBLOCATÁRIO**.

Cláusula 12: As partes estipulam o pagamento da **multa no valor de 03 (três) salários mínimos** vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer cláusulas contidas neste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação independente de qualquer outra forma judicial ou extrajudicial.




GIRASSOL ASSESSORIA E CONSULTORIA
Sublocatária



INSTITUTO RAIOS DE SOL (IRS)
Sublocatário



YASMIN FERREIRA ARAÚJO
CPF/MF nº 239.587.178-88
Testemunha - 01



ROBERTO CAVALCANTI SOUZA JUNIOR
CPF/MF nº 484.583.498-76
Testemunha - 02

