

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, as partes contratantes abaixo qualificadas, têm entre si justo e contratado o quanto segue:

I - DAS PARTES

LOCADOR: VALDIR ARICETO, brasileiro, viúvo, portador da carteira de identidade com registro geral nº 4.677.163-3 SSP/SP. e inscrito no CPF sob nº 060.271.058-87, residente e domiciliado na Av. Armando Ítalo Setti, nº 820 - apto. 172 - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09760-281; **MARCELO ARICETO**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade com registro geral nº 19.279.085-7 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 140.259.048-29, residente e domiciliado na Av. Armando Ítalo Setti, nº 820 - apto. 154 - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09760-281; **ADRIANA ARICETO VALDETARO**, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade com registro geral nº. 24.418.683-SSP/SP. e inscrita no CPF sob nº 174.638.768-88, residente e domiciliada na Alameda D. Pedro de Alcântara, 775 - Apto. 133 - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09771-281; **ALINE ARICETO**, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade com registro geral nº 32.551.245-0 SSP/SP. e inscrita no CPF sob nº 293.512.748-02, residente e domiciliada na Rua Dr. Marcel Preotesco, nº 134 - Torre D - Apto. 254 - Centro - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09750-225., os quais nomeiam e constituem como seus procuradores a Jardim Consultoria Imobiliária S/C LTDA. inscrita no CNPJ sob nº 66.849.258/0001-75, com sede na Av. Antártico, 237 - Jardim do Mar - S.B. do Campo - SP. CEP: 09726-150; **NAIR DEMARCHI**, brasileira, solteira, incapaz, portadora da carteira de identidade com registro geral nº 35.706.457-4 SSP/SP. e inscrita no CPF sob nº 236.617.218-44, residente e domiciliada na Rua Roque Versolato, nº 350 - Bairro dos Casa - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09812-220. Neste ato representada por seu curador **EDSON DEMARCHI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da carteira de identidade com registro geral nº 12.464.141-6 SSP/SP. e inscrito no CPF sob nº 064.373.428-70, residente e domiciliado na Rua Roque Versolato, nº 350 - Bairro dos Casa - São Bernardo do Campo - SP. CEP: 09812-220.



LOCATÁRIO: FUABC - COMPLEXO DE SAÚDE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, autarquia municipal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.571.275/0025-70, Estrada dos Alvarengas, nº 1001, Bairro Alvarenga - São Bernardo do Campo/SP, neste ato representada por sua procuradora, Dra. Agnes Mello Farias Ferrari, brasileira, casada, médica, portadora da carteira de identidade com registro geral nº 11.801.246-0 SSP/SP. e inscrita no CPF sob o nº 083.923.878-99, com endereço domiciliar acima.

As partes acima qualificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Não Residencial do imóvel abaixo descrito de propriedade legítima da LOCADOR, pelo prazo, preço e demais condições aqui estipuladas, regendo-se a locação pela lei 8.245/91; 12.112/2009, 12.744/2012, e outros dispositivos legais aplicáveis.

II - DO OBJETO DO CONTRATO E FINALIDADE

Cláusula 1ª - O presente contrato tem como objeto um imóvel: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado à Rua Coral, nº 244, Jardim das Américas - São Bernardo do Campo/SP. descrito e caracterizado na Matrícula nº 56.778. no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP.

Cláusula 2ª - O imóvel se destina à finalidade, não residencial, e será usado para instalação da Residência Terapêutica Feminina - Casa da Alegria, tendo em vista o constante e decidido no Processo nº 023/2022-CSSBC, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, sob pena de resolução do contrato e a imediata desocupação do imóvel.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao LOCATÁRIO, SUBLOCAR, CEDER, EMPRESTAR no todo ou em parte o imóvel objeto da presente locação salvo, autorização expressa do LOCADOR.

III- DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

Cláusula 3ª - A presente locação é celebrada por um período de 24 (vinte e quatro), meses, tendo como termo inicial **19 de Setembro de 2.024**, e termo final em **18 Setembro de 2.026**.

IV - DO VALOR DO ALUGUEL, VENCIMENTO, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS



Cláusula 4ª - Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO, se obrigará a pagar o valor de R\$ 8.250,00 (oito mil, duzentos e cinquenta reais), acrescidos dos valores referentes ao Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), que em 2024 perfaz o valor mensal de R\$ 380,39 (Trezentos e oitenta reais e trinta e nove centavos), e tarifa de emissão de boleto no valor de R\$ 3,00 (três reais). Com vencimento todo dia 20 de cada mês.

Cláusula 5ª - Fica obrigada a JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, a emitir os respectivos boletos para pagamento discriminando todas as despesas, os quais serão enviados de forma eletrônica (por e-mail).

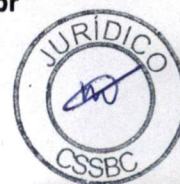
Cláusula 6ª - O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze), meses, pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, mediante negociação das partes tendo como referência o mês da assinatura deste contrato. Na hipótese de extinção do referido índice os contratantes em substituição, elegem respectivamente o IPCA, IPC ou INPC e havendo previsão legal de reajuste em menor periodicidade. Este será adotado.

Cláusula 7ª - O não pagamento do aluguel na data avençada na cláusula 4ª implicará multa correspondente de 10% (dez por cento), sobre o valor do aluguel, bem como, juros de mora de 1% (um percentual), ao mês, mais correção monetária. Não configurarão novação ou adição as cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

Cláusula 8ª - O LOCATÁRIO arcará ainda com os honorários advocatícios à razão de 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado do débito no caso de cobrança extrajudicial com liquidação amigável na ADMINISTRADORA. Já na hipótese de Ação de Despejo cumulada com Ação de Cobrança, os honorários advocatícios serão majorados para 20%.

Cláusula 9ª - neste ato, declara estar ciente de que os recursos utilizados para o pagamento dos serviços ora contratados serão aqueles repassados pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, em razão do Contrato de Gestão SS nº 001.2022. firmado entre o LOCATÁRIO e a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

V - DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS.



Cláusula 10ª - É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento dos tributos, encargos e despesas incidentes sobre o imóvel locado, notadamente o imposto predial e territorial urbano (IPTU), bem como, as despesas de energia elétrica, gás, água e esgoto, o seguro contra incêndio e todas as multas pecuniárias decorrentes do atraso no pagamento destas contas.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO, se compromete, quando solicitado pelo LOCADOR ou pela JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. a encaminhar cópias dos comprovantes de pagamento dos tributos e encargos incidentes sobre o imóvel locado para simples conferência da pontualidade sob pena de cometer infração contratual, sujeitando-se à resolução do contrato e ao pagamento das despesas cujos pagamentos não forem comprovados.

Cláusula 11ª - O LOCATÁRIO, se compromete a entregar imediatamente à ADMINISTRADORA, todos os avisos e comunicações endereçadas ao imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos causados pela sua desídia.

Cláusula 12ª - O LOCATÁRIO, deverá providenciar a transferência da titularidade das contas de energia, água e gás junto às concessionárias, se for o caso, devendo comprovar as referidas alterações até o vencimento do primeiro aluguel, sob pena de suspensão de emissão do boleto, bem como, no término deste contrato, observado o mesmo prazo, proceder a transferência/suspensão das contas de consumo e serviços.

Parágrafo Único - Na hipótese de o LOCATÁRIO não proceder da forma descrita na alínea anterior, ficará a **JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** autorizada, porém, não obrigada, a promover a transferência das referidas contas, para o nome do efetivo consumidor do serviço.

VI- DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL.

Clausula 13ª - O LOCATÁRIO, declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como, seus acessórios, instalações e elementos de mobília, conforme condições constantes no termo de vistoria de entrada que é parte integrante deste contrato.

Parágrafo Primeiro - As eventuais benfeitorias, consertos ou reparos realizados pelo LOCATÁRIO, farão parte integrante do imóvel, não assistindo a este o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

Parágrafo Segundo – Ao LOCATÁRIO, é concedido um prazo de 10 (dez), dias contados da vigência deste contrato para apontar divergências existentes no imóvel e não pontuadas pelo vistoriador no laudo de Vistoria de Entrada.

VII - DO USO E CONSERVAÇÃO

Cláusula 14ª – O LOCATÁRIO, se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições previstas no termo de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves estar com todos os tributos (tarifas de energia elétrica, água, gás etc.), devidamente pagos o que desde já aceita expressamente.

Parágrafo 1º - O LOCATÁRIO deverá reparar todos os danos por ele causados. Caso o imóvel seja restituído sem os devidos reparos fica o LOCADOR, desde já, autorizado a promover os reparos necessários ao imóvel, podendo cobrar do LOCATÁRIO, o reembolso das importâncias despendidas com mão de obra, material, bem como, aluguel e demais encargos da locação proporcionais ao tempo de reparo, podendo ser revertido em perdas e danos.

VIII - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

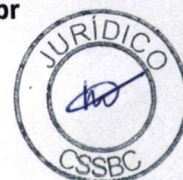
Cláusula 15ª – Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser realizada a benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso de o LOCADOR não aceitar a mudança, modificar o imóvel de modo a deixá-lo da maneira em que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, **não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização.**

Cláusula 16ª – O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições descritas no Laudo de Vistoria que é parte integrante deste contrato de locação.

IX - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 17ª – Caso o LOCADOR, manifeste a vontade de vender o imóvel objeto da presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO, que se obriga a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, contados da comunicação inicial.

Cláusula 18ª – O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistoria no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatado algum vício que possa afetar a



estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 60 (sessenta), dias. Não ocorrendo o conserto, ao LOCADOR ficará facultado a rescisão do contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste instrumento.

Cláusula 19ª – O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula 17ª, permitirá desde logo ao LOCADOR, visitar o imóvel com possíveis pretendentes.

X - DO SEGURO INCÊNDIO

Cláusula 20ª – Fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar seguro contra incêndio, raio, explosão, do imóvel locado, para garantir a reconstrução integral em caso de sinistro no valor mínimo assegurado de 200 (duzentos), vezes o valor da locação qual seja R\$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais), correndo todas as despesas por sua conta o qual deverá ser reajustado anualmente por todo o período do contrato e terá como beneficiário o proprietário do imóvel ora LOCADOR.

Cláusula 21ª - O LOCATÁRIO se compromete a apresentar a apólice do seguro contra incêndio à **JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.** no ato da assinatura deste instrumento.

Cláusula 22ª - O não cumprimento do avençado na cláusula anterior, ensejará a resolução do presente contrato, além da responsabilidade por perdas e danos, em caso de sinistro.

Cláusula 23ª - O LOCATÁRIO desde já se obriga a respeitar as cláusulas e condições constantes na apólice do seguro que for contratado, declarando ter ciência do seu conteúdo, sob pena de na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela Companhia Seguradora, face ao descumprimento das cláusulas e condições do contrato de seguro, sujeitar-se ao pagamento de indenização devida ao LOCADOR e a resolução do contrato de locação, com seus acréscimos previstos.

XI - MULTA CONTRATUAL

Cláusula 24ª – Concordam LOCADOR e LOCATÁRIO, que a parte que infringir qualquer das cláusulas pactuadas neste instrumento ficará obrigada a pagar à outra multa equivalente a **3 (três) aluguéis vigentes** a época da infração, a qual será devida integralmente, cabendo à parte inocente buscar a resolução da locação em



ação própria. **A multa será proporcional ao período de cumprimento do contrato, pela desocupação antecipada do imóvel, observado o disposto no item XII.**

Cláusula 25ª – Se cometida pelo LOCATÁRIO, o pagamento da multa aqui convencionada não o exime do pagamento dos aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos causados no imóvel, verificados por ocasião da desocupação.

Cláusula 26ª – As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e às suas instalações, ou para executar a reposição de eventuais modificações realizadas no imóvel pelo LOCATÁRIO, sem a anuência do LOCADOR, não se incluem na multa aqui estipulada e serão cobradas a parte.

XII - DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

Cláusula 25ª – Este contrato não contempla qualquer das modalidades de contrato previstas na lei 8.245/91.

XIII – DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO E DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

Cláusula 26ª – Este contrato chegará ao seu termo com a entrega do imóvel locado pelo LOCATÁRIO, nas condições do laudo de vistoria e de acordo com as seguintes providências:

Parágrafo 1º - O LOCATÁRIO deverá comparecer à JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. com antecedência mínima de 10 (dez) dias antes da desocupação do imóvel a fim de comunicar a sua intenção em devolver o imóvel locado, oportunidade está em que será marcado dia e horário para a realização de uma vistoria preliminar.

Cláusula 27ª - Esta vistoria preliminar terá por finalidade apontar as divergências existentes com o Laudo de vistoria Inicial orientando assim O LOCATÁRIO quanto às execuções e providências aos consertos, reparos e pinturas necessários a reposição do imóvel nas mesmas condições do laudo de vistoria de entrada.

Cláusula 28ª - Caso o LOCATÁRIO opte por realizar a manutenção/reparo, deverá pagar ao LOCADOR, como sendo de efetivo aluguel, os dias necessários à execução dos serviços, respondendo pela guarda do imóvel e por todos os demais encargos



oriundos da locação, indo tal responsabilidade até a efetiva entrega e recebimento das chaves pelo LOCADOR.

Cláusula 29ª - Faculta-se ao LOCATÁRIO o comparecimento e acompanhamento da vistoria final podendo conforme o caso se fazer representar por procurador com poderes específicos.

Cláusula 30ª - Realizada a vistoria final, deverá o LOCATÁRIO comparecer a JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., a fim de:

Parágrafo 1º - Receber o laudo de vistoria final conclusivo e comparativo ao laudo de vistoria de entrada.

Parágrafo 2º - Para todos os efeitos de direito, com exclusão expressa de qualquer outra forma, considerar-se-á a entrega real e efetiva do imóvel quando, o LOCATÁRIO, angariar a quitação correspondente, reservando-se ao LOCADOR o direito de cobrar os reparos apurados em vistoria final, se o LOCATÁRIO não efetivá-lo a contento e de acordo com as condições padrões do imóvel, constantes do laudo de vistoria inicial.

Parágrafo 3º - Apresentar os 3 (três) últimos recibos de pagamento das taxas de impostos previstos neste contrato, as tarifas de energia elétrica (ENEL), água e esgoto (SABESP), gás (COMGÁS), e condomínio, quando for o caso, cuja quitação é de sua competência, ou extrato com as indicações de pagamento, obtidas por meio dos sites da Prefeitura ou concessionárias.

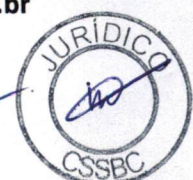
Parágrafo 4º - A não apresentação dos recibos de quitação das taxas e impostos acima mencionados, importará, em caso de comprovado inadimplemento, na cobrança dos referidos tributos.

Parágrafo 5º - Em qualquer das hipóteses, as obrigações contratuais somente estarão quitadas com a efetiva satisfação do LOCADOR, quando então se dará por encerrada a locação e a consequente emissão do termo de quitação ao LOCATÁRIO.

XIV – DA REFORMA E PINTURA

Cláusula 31ª - O LOCATÁRIO, receberá o imóvel no estado de conservação que é relatado no laudo de vistoria inicial e da mesma forma se obriga a devolvê-lo em idênticas condições, **inclusive, com pintura nova na área interna e externa,** conforme termo de vistoria de entrada, dever que constitui obrigação contraída

E



pelo LOCATÁRIO, com a celebração deste contrato, suscetível de ser resolvida em perdas e danos.

Cláusula 32ª - A obrigação de pintar o imóvel quando da devolução ao LOCADOR, é assumida em caráter irrevogável e irretratável independentemente do tempo em que o LOCATÁRIO permanecer no imóvel.

Cláusula 33ª - Se ficar comprovado que os materiais usados na pintura e outros serviços são de qualidade inferior aos lá existentes, haverá a reprovação dos serviços, ficando o LOCATÁRIO obrigado a indenizar o LOCADOR pelo valor orçado.

XV - DAS INTERVENÇÕES

Cláusula 34ª - Ao LOCATÁRIO é permitido realizar intervenções no imóvel de modo a adequá-lo à legislação estadual e municipal de acessibilidade e NBR, bem como, às exigências do Ministério Público Estadual. Todavia, deverá por ocasião do término de vigência deste contrato entregá-lo aos LOCADORES, no estado relatado no Laudo de Vistoria de entrada que é parte integrante deste contrato.

Parágrafo Único - Considerando que o imóvel objeto deste contrato sofreu intervenções desde o primeiro período de vigência, Acordam as partes em manter válido o LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA, elaborado por ocasião da celebração do primeiro contrato celebrado entre as partes.

XVI - DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 35ª - O LOCATÁRIO, no curso da locação, se obriga, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para resolução deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato que dependerá de comprovação e vistoria oficial.

Cláusula 36ª - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará resilido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, o direito do LOCATÁRIO de reclamar ao poder expropriante a indenização de seus prejuízos.

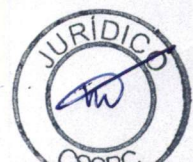
Cláusula 37ª - A tolerância por qualquer das partes quanto ao cumprimento das cláusulas e condições contratuais ora firmadas não implicará renúncia, novação, transação ou precedente, devendo ser havida como mera liberalidade.

Cláusula 38ª - Caso o imóvel seja abandonado pelo LOCATÁRIO, fato que pode ser comprovado pela vistoria realizada pela JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C

ε

mtt

J



LTDA. fica o LOCADOR desde já autorizado a ocupar o imóvel e recuperar sua posse direta, ressalvados os direitos a serem alcançados em ação própria e sem prejuízo das garantias previstas nas demais cláusulas contratuais ou disposições legais.

Cláusula 39ª - Para todos os efeitos legais, fica autorizada a citação, intimação ou notificação do LOCATÁRIO na pessoa de seu procurador, por carta postal com aviso de recebimento, entrega pessoal, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas pelo Código de Processo Civil e lei de locações de imóveis Urbanos, lei 8.245/91, inclusive para notificação de despejo.

Cláusula 40ª - A presente locação é negociada pelo critério da livre negociação, atendendo ao fim social, bem como, a política econômica preconizada pelo Governo Federal, de sorte que ocorrência futura e não prevista, torna o contrato suscetível de revisão a qualquer tempo, privilegiando sempre o preço de mercado.

Cláusula 41ª - Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores ao seu fiel cumprimento. No caso de morte do LOCATÁRIO, ficarão sub-rogados nos direitos e obrigações da locação, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência do falecido, residentes no imóvel à época do falecimento, conforme disposto no artigo 11 da lei 8.245/91.

XVII - DA BASE LEGISLATIVA

Cláusula 42ª O presente instrumento é celebrado e disciplinado sob a égide da Constituição federal e da lei 8.245/91 e demais disposições em vigor as quais serão aplicadas para o regimento de eventuais situações não contempladas por este contrato, prevalecendo sempre o que for ajustado livremente entre os contratantes.

Cláusula 43ª - O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura, as quais elegem o foro da cidade de São Bernardo do Campo, onde se situa o imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes de seu cumprimento.

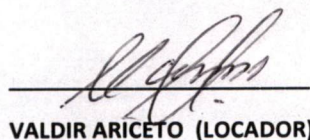
E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 3(três) vias de igual teor, para obrigarem-se ao exato cumprimento de suas cláusulas e condições até a real e efetiva devolução das chaves do imóvel locado.

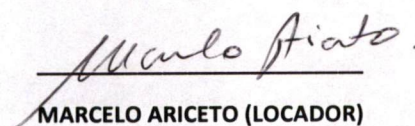


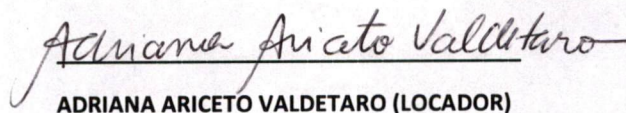
São Bernardo do Campo, 19 de Setembro de 2024.

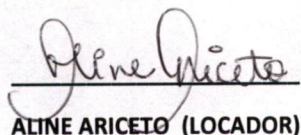

AGNES MELLO FARIAS FERRARI (Procuradora)

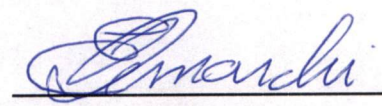
FUNDAÇÃO DO ABC - COMPLEXO DE SAÚDE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. (LOCATÁRIA)


VALDIR ARICETO (LOCADOR)

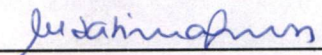

MARCELO ARICETO (LOCADOR)

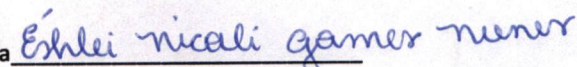

ADRIANA ARICETO VALDETARO (LOCADOR)


ALINE ARICETO (LOCADOR)


EDSON DEMARCHI (PROCURADOR)
NAIR DEMARCHI (LOCADOR)

TESTEMUNHAS:

1ª Nome Maria de Fatima Samy assinatura 
RG nº 7.267.727-2

2ª Nome Éshlei Nicoli games nunes assinatura 
RG nº 53.239.127-5

Esta folha é parte integrante do contrato de locação não residencial firmado entre VALDIR ARICETO e OUTROS com FUABC - COMPLEXO DE SAÚDE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

E