CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
CTR 043/2019

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel comercial, que entre si celebram, de um lado o Sr. **HOMERO MERLIN JÚNIOR,** brasileiro, solteiro, advogado, portador da Carteira de Identidade de número 7227644, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o número 012.321.548-06, domiciliado na Rua Cláudio César de Aguiar Mauriz, n.º 437, Centro, Bertioga, São Paulo, CEP: 11.250-000, doravante apenas denominado como **LOCADOR**, e, do outro lado, **INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA – INTS**, inscrito no CNPJ sob o n.º 11.344.038/0001-06, com sede na Praça Vicente Molinari, s/n, Loteamento Vila Itapanhaú, Bertioga, São Paulo, CEP 11250-000, neste ato representado por seu presidente, o Sr. **Emanoel Marcelino Barros Sousa**, inscrito sob o CPF n.º 178.205.295-04 e portador da cédula de identidade RG n° 107300958, doravante denominado **LOCATÁRIO**, no final assinado na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, têm justo e contratado, nos termos e estipulações das normas jurídicas incidentes neste instrumento, que mutuamente outorgam e aceitam, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

Constitui objeto do presente instrumento a locação do imóvel não residencial de propriedade do **LOCADOR**, localizado na Rua Cláudio César de Aguiar Mauriz, n.º 433, Loteamento Vila Itapanhaú, Quadra 15, Lote 16, Centro, Bertioga, São Paulo, CEP: 11.250-000, matriculado sob o número 21.293 no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Bertioga, cadastrado na Prefeitura do Município de Bertioga através do número de contribuintes n° 03.004.016.001.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, tendo seu início em 06 de maio de 2019 e encerrando-se 05 de maio de 2020, data em que o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel ora locado, caso não haja prorrogação do presente instrumento mediante termo aditivo, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: O presente Contrato poderá ser prorrogado por igual período, ou seja, 12 (doze) meses, desde que seja de comum acordo entre as partes, sendo obrigatória manifestação de interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (sessenta) dias à data do termo contratual.

Parágrafo Segundo: Ultrapassado o prazo da locação estipulado no *caput,* se o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, o presente contrato passará a viger por tempo indeterminado, nos termos do artigo 56, parágrafo único, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Terceiro: Havendo rescisão unilateral do contrato antes do término da sua vigência ou não sendo observadas as formalidades, será aplicada àquele que der causa à rescisão contratual uma multa por antecipação da entrega do imóvel corresponde a três vezes o valor mensal do aluguel vigente na época da entrega.

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO se obriga a transferir para seu nome o contrato de fornecimento de energia elétrica junto à empresa prestadora deste serviço, sendo que na devolução do imóvel, após apresentação dos recibos quitados, deverá transferir os citados contratos para o nome do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

Pela locação do imóvel objeto do presente instrumento, fica convencionado o aluguel mensal de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), que deverá ser pago, através de depósito bancário, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Parágrafo Primeiro – O valor do aluguel deverá ser depositado na conta bancária de titularidade do LOCADOR, junto ao Banco do Brasil, agência n.º 3970-5, conta corrente n.º 61-2, valendo os comprovantes de depósito/transferência como recibo de pagamento.

Parágrafo Segundo: Além do valor do aluguel pago diretamente ao LOCADOR, caberá ao LOCATÁRIO o pagamento do IPTU inerente ao imóvel objeto da locação.

Parágrafo Terceiro: O LOCADOR se obriga a encaminhar ao LOCATÁRIO o carnê referente ao IPTU do imóvel objeto deste contrato imediatamente após o seu recebimento, a fim de que o LOCATÁRIO efetue o pagamento da melhor forma que lhe aprouver.

Parágrafo Quarto: O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, segundo a variação do índice oficial IGPM ou qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Parágrafo Quinto: Não ocorrendo o pagamento até 05 (cinco) dias após o vencimento, será acrescida multa de 02% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO destinará o imóvel não residencial, ora locado, exclusivamente para atividades de escritório, ficando expressamente vedada a alteração de sua natureza sem o prévio consentimento expresso do LOCADOR.

Parágrafo Único - Eventuais ônus e responsabilidades quanto a licenças e alvarás de localização, instalação e outras mais, em decorrência de sua atividade mercantil, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUINTA – DA PRORROGAÇÃO

Vencido o prazo contratual previsto na Cláusula Segunda, o presente contrato poderá ser renovado por igual período mediante novo acordo. Caso as partes não cheguem a um consenso quanto ao valor, será utilizado o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha a substituí-lo.

Parágrafo Único – A eventual prorrogação do presente contrato obedecerá às formalidades constantes na Lei do Inquilinato, inclusive para contrato por prazo determinado.

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®

CLÁUSULA SEXTA – DA VISTORIA

O LOCADOR, por si ou seu representante legal, poderão vistoriar o imóvel ora locado e suas dependências, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, desde que tal vistoria seja previamente comunicada com no mínimo 05 (cinco) dias uteis de antecedência e ocorra dentro do horário comercial.

Parágrafo Único – A devolução do imóvel, por rescisão ou término desta locação, será precedida de vistoria pelo LOCADOR, devendo o LOCATÁRIO devolver o imóvel locado em perfeitas condições de pintura, limpeza e conservação geral. Sendo constatada qualquer anormalidade ou avaria no imóvel, o LOCADOR terá o direito de recusar o recebimento do imóvel e os aluguéis serão devidos até que o imóvel seja devidamente reparado pelo LOCATÁRIO e devidamente restituído. Caso o LOCATÁRIO não realize os reparos necessários, o LOCADOR poderá fazê-los, respondendo o LOCATÁRIO pelos custos incorridos pelo LOCADOR para que seja restabelecida a situação do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRAS

Qualquer modificação ou alteração no imóvel, objeto deste contrato, só poderá ser feita mediante prévio e escrito consentimento do LOCADOR, ficando estabelecido que as instalações provisórias que venham a ser introduzidas no imóvel poderão ser retiradas, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer os reparos de eventuais danos que essa retirada causar ao imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a:

a) Manter o imóvel em todas as suas dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como reparar todo e qualquer estrago; excetuando aqueles provenientes de depreciação natural do imóvel e/ou da qualidade da construção;
b) Não ceder, emprestar em todo ou em parte, o imóvel locado, nem mesmo transferir a terceiro o ramo comercial, ainda que em nome do LOCATÁRIO, sem que isso, preceda de consentimento por escrito do LOCADOR;
c) Reparar às suas expensas qualquer estrago que tenha sido causado nas dependências do imóvel locado ou ainda nas partes comuns, se for o caso, desde que estes estragos sejam causados por qualquer de seus empregados, clientes, visitantes, sócios e outros;
d) Cumprir todas as exigências de Saúde Pública Municipal, Estadual ou Federal, sem direito a qualquer indenização pelo LOCADOR.
e) Cumprir dentro de 30 (trinta) dias no máximo as exigências do LOCADOR, quanto ao exigido nos itens "a" e "c", desta cláusula, sob pena desta mandar executar por conta exclusiva do LOCATÁRIO, que fica como devedor legítimo das quantias despendidas e as reembolsará o LOCADOR, juntamente com a primeira prestação.
f) Não modificar e estrutura e divisões do imóvel, bem como fazer quaisquer reformas, acessão, melhorias ou modificações sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de poder este rescindir o contrato e exigir a reposição de tudo no seu estado anterior, além de cobrar a multa contratual;
g) Facultar o LOCADOR, quando esta entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoa autorizada, desde que em horário

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®

previamente combinado. Em caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem, caso o LOCATÁRIO resolva não exercer o direito de preferência.
h) Efetuar o pagamento mensal das contas de consumo de energia elétrica, exibindo-as mensalmente e, ao final do contrato, entregá-las devidamente quitadas compreendidas entre o período de locação, quando da entrega das chaves do imóvel.
i) Providenciar junto o LOCADOR a renovação do Contrato de Locação, caso ainda seja de interesse das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do presente instrumento.

CLÁUSULA NONA – DA SUBLOCAÇÃO

Não poderá o LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto do presente contrato, sem a anuência do LOCADOR, sob pena de imediata rescisão do contrato e respectivas penalidades previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS MULTAS

Os contratantes se obrigam mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento da multa correspondente a 03 (três) meses do aluguel vigente, seja qual for o prazo decorrido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA VENDA DO IMÓVEL

Se durante o prazo de locação for vendido o imóvel objeto do presente contrato, que não seja o LOCATÁRIO o comprador, no contrato de Compra e Venda deverá ter uma Cláusula obrigando os novos proprietários a respeitar o presente contrato até o final, data em que se obriga o LOCATÁRIO a entregar o imóvel nas mesmas condições que recebeu.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO ABANDONO

Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer eventualidades por ausência do LOCATÁRIO, e com a intenção de acautelar-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, o LOCADOR fica autorizado a tomar posse do imóvel, independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, facultando, se necessário, o emprego de força para arrombá-lo, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação, incêndio parcial ou total do imóvel locado, sem culpa do LOCATÁRIO ou seus prepostos, ou quaisquer outras circunstâncias de força maior que torne impossível a utilização do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, não podendo, contudo, ser exigido nenhum tipo de indenização ou prejuízo contra o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DA TOLERÂNCIA

Todas as obrigações decorrentes deste instrumento vencerão independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial. Qualquer tolerância no recebimento dos encargos em atraso, por qualquer das partes, não implicará em novação, permanecendo exigíveis as sanções contratuais independentemente de reforço.

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®

CLÁUSULA DECIMA QUINTA – DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Bertioga/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que também o assinam, para que produza os jurídicos e legais efeitos.

Bertioga, 06 de maio de 2019

INTS-INSTITUTO NACIONAL DE AMPARO À PESQUISA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO NA GESTÃO PÚBLICA

HOMERO MERLIN JUNIOR

Testemunhas:

_____
Nome
CPF

_____
Nome
CPF

Conteúdo confidencial, todos os direitos reservados®