

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

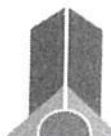
Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: MARIA DE LURDES MACHADO AFFONSO**, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora do RG n.º 1.132.950-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 025.464.508-91, residente e domiciliada na Rua Vicencia Faria Verssagi n.º 399 – apto 14A, Jardim Emilia, Sorocaba/SP, na qualidade de usufrutuária; de outro lado, como **LOCATARIA: ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE GESTÃO PÚBLICA – APGP**, pessoa jurídica, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ sob o n.º 08.015.235/0001-69, com sede na Rua Francisco Dias Velho, n.º 212 – Vila Cordeiro – São Paulo/SP, neste ato representada por sua diretora presidente: **CECILIA MARIA MARTINS TEIXEIRA**, brasileira, separada, administradora hospitalar, portadora do RG n.º 544.665/SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob o n.º 344.249.701-91, residente e domiciliada na Rua Doutor Bacelar, n.º 317, Apto. 144, Vila Clementino – São Paulo/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula n.º 132.959 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima usufrutuária do imóvel sito a **Rua Paschoal Leite Paes, n.º 285 – Jardim Manoel Atonso – Vila Progresso – Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral n.º 55.53.82.0383.01.000 da Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP.

### CLAUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, da a **LOCADORA** a **LOCATARIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **12 (meses) meses** a iniciar-se em **20 de março de 2017** e a terminar em **19 de março de 2018**, data esta em que a **LOCATARIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou



extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**PARAGRAFO UNICO:**

Fica esclarecido que o presente contrato de locação é formalizado nesta data, porém a **LOCATARIA** já está na posse do imóvel a título de **LOCATARIA** desde 18/08/2016, data em que começou a prestar serviços para Prefeitura Municipal de Sorocaba no imóvel ora locado, sendo devidos os aluguéis e encargos do período de 18/08/2016 à 19/03/2017, que deverá ser objeto de pagamento pela **LOCATARIA**.

**CLAUSULA TERCEIRA:**

O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze)** meses de vigência do presente instrumento é de **R\$10.476,47 (dez mil e quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta e sete centavos)** que a **LOCATARIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATARIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATARIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATARIA** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

**PARAGRAFO TERCEIRO:**

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARAGRAFO QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATARIA** será calculado a partir do dia **20 de março de 2017** até o dia **09 de abril de 2017**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de abril de 2017**, o qual será proporcional a **21 (vinte e um) dias**, além da parcela do IPIU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Clausula Sétima deste instrumento.

**PARAGRAFO QUINTO:**

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

**PARAGRAFO SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATARIA** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPIU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30





(trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATARIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da I.R., e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, ou fração pro rata die, sobre os aluguéis e encargos.

**PARAGRAFO SETIMO:**

A forma de reajuste acima reterida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARAGRAFO OITAVO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATARIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATARIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

**PARAGRAFO NONO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

**PARAGRAFO DECIMO:**

Decorrido o prazo de 12 (doze) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

**CLAUSULA QUARTA:**

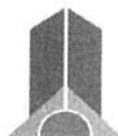
Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATARIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATARIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

**CLAUSULA QUINTA:**

A **LOCATARIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, tetos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios conforme Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATARIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).





**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATARIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARAGRAFO TERCEIRO:**

E de responsabilidade da **LOCATARIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARAGRAFO QUARTO:**

Obriga-se a **LOCATARIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

**PARAGRAFO QUINTO:**

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se a **LOCATARIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

**PARAGRAFO SEXTO:**

Deverá a **LOCATARIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**PARAGRAFO SETIMO:**

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

**CLAUSULA SEXTA:**

A **LOCATARIA** destinara o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **CAPS III - Centro de Atenção Psicossocial**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATARIA** declara e se compromete a não ter no imóvel objeto desta locação estrutura para internação e/ou leitos para internação, declarando-se absolutamente ciente que suas atividades não se enquadram e não se enquadrarão no art. 53 da Lei nº 8.245/91, no sentido de que a **LOCATARIA** não terá a proteção prevista no art. 53 da Lei nº 8.245/91, sendo condição essencial para a celebração deste contrato o não enquadramento no citado art. 53, de modo que em respeito a boa-fé contratual não podera a **LOCATARIA** no futuro querer se valer dos benefícios do mencionado art. 53 da lei de locação.



**PARAGRAFO SEGUNDO:**

A **LOCATARIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLAUSULA SETIMA:**

A **LOCATARIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$800.000,00 (oitocentos mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome da **LOCADORA** como a única beneficiária na apólice.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATARIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Se a **LOCATARIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATARIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente a época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARAGRAFO TERCEIRO:**

Se a **LOCATARIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**PARAGRAFO QUARTO:**

Se a **LOCATARIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLAUSULA OITAVA:**

Obriga-se mais a **LOCATARIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ele indicados, visitem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

É de inteira responsabilidade da **LOCATARIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATARIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas do mesmo (locatária).

**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATARIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.



**PARAGRAFO TERCEIRO:**

Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATARIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATARIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATARIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLAUSULA NONA:**

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATARIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLAUSULA DECIMA:**

A **LOCATARIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pela locatária após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela locadora quer pela administradora.

**CLAUSULA ONZE:**

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATARIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLAUSULA DOZE:**

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:**

Fica acordado e estabelecido entre as partes que, no caso de ruptura do contrato celebrado entre a **LOCATARIA** e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP** para a prestação de serviços terapêuticos, os **LOCADORES** isentarão a **LOCATARIA** da multa citada no "caput" desta cláusula, mediante a comprovação documental da ruptura do vínculo mencionado neste parágrafo com a municipalidade.

**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Na hipótese de rescisão do presente instrumento, que não esteja relacionada a prestação de serviços pela **LOCATARIA** à Prefeitura de Sorocaba, de acordo com o disposto no parágrafo primeiro supra desta cláusula, a **LOCATARIA** deverá notificar os **LOCADORES** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**PARAGRAFO TERCEIRO:**

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações



introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATARIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**CLAUSULA TREZE:**

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

**CLAUSULA QUATORZE:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATARIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATARIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLAUSULA QUINZE:**

A **LOCATARIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**CLAUSULA DEZESSEIS:**

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATARIA**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARAGRAFO UNICO:**

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATARIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLAUSULA DEZESSETE:**

Autoriza a **LOCATARIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**CLAUSULA DEZOITO:**

Verificada a renovação e/ou prorrogação do contrato de prestação de serviços firmado entre a **LOCATARIA** e a Prefeitura Municipal de Sorocaba, ou ainda vencimento de licitação pela **LOCADORA** para continuidade dos serviços prestados a municipalidade, a **LOCATARIA** obriga-se e compromete-se a apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da autorização para renovação/prorrogação do contrato



com a municipalidade ou vencimento do certame, um fiador, que preencha os requisitos exigidos pela administradora Júlio Casas Imóveis, de modo que a locação passará a ter uma garantia locatícia. A não apresentação de fiador no prazo de 30 dias, caracterizará infração contratual, sujeita a rescisão, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na cláusula 12ª, "caput" deste instrumento.

**CLAUSULA DEZENOVE:**

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba/SP, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam as partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 20 de março de 2017.

**LOCADORA:**

MARIA DE LURDES MACHADO AFFONSO

**LOCATARIA:**

ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE GESTÃO PÚBLICA - APGP  
Representada por: CECILIA MARIA MARTINS TEIXEIRA

**TESTEMUNHAS:**

1.-

RG.: 38.536.333-4

End.: FILIPPE TOMAZ

2.-

RG.: 41951679-7

End.: Stephanie Cristine de Almeida

