

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADORES: **AGENOR BERGAMASCO**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº ~~5566788-5~~ - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº ~~000.000.000-00~~, casado com **IVONE WAGNER BENTO BERGAMASCO**, brasileira, casada, Do lar, portadora do RG nº ~~000.000.000~~ - SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº ~~000.000.000-00~~, Rua Jucuri, 207 - Condomínio Vista Alegre, Vinhedos/SP

LOCATÁRIA: **COOPERATIVA HABITACIONAL RENASCER DE VINHEDO - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.250.799/0001-08, com sede na Rua João Corazzari, 169 - , salas 3 e 4, pavimento superior, com 30 metros cada sala - Centro - Vinhedo, SP.

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, as partes acima qualificadas tem entre si justo e contratado a locação de imóvel, para uso exclusivo da LOCATÁRIA, mediante as cláusulas e condições seguintes:

IMÓVEL

De propriedade dos LOCADORES, os imóveis situados na: **Avenida Benedito Storani, 111 - sala 04, com 136 metros, piso superior - Centro - Vinhedo/SP, para finalidade exclusivamente comercial.**

PRAZO

I) O prazo de locação é de 30 (trinta meses), a iniciar em 02 de Março de 2015 e a terminar em 01 de Setembro de 2.017, (com carência de 40 (quarenta) dias para o primeiro pagamento do primeiro aluguel, sendo o Primeiro pagamento para o dia 12 de Maio de 2015), sendo rescindida nessa data, ocasião em que a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel completamente desocupado e no estado em que o recebeu, salva as deteriorações naturais ao uso regular e cuidados.

II) A qualquer momento poderá ocorrer a rescisão do contrato aqui pactuado, sem multa contratual, com prévio aviso de 30 (trinta) dias, por escrito, e desde que estejam sendo cumpridas todas as cláusulas contratuais. .

III) Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação, por força de lei ou conveniência das partes, reputar-se-ão prorrogadas e em vigor todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes até a efetiva desocupação do imóvel.

ALUGUEL, VENCIMENTO E REAJUSTE

I) O aluguel mensal ajustado é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), incluso a conta de água e a taxa de IPTU, que assim que for instituída pela Prefeitura será repassada. A LOCATÁRIA se compromete e se obriga a pagar os referidos valores, pontualmente todo dia 12 de cada mês.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Estando estipulado que o não pagamento do imóvel na data prevista implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o aluguel e encargos em atraso, mais juros de 1% (um por cento) ao mês e demais acréscimos legais.

II) Fica estabelecido que o reajuste locatício será anual, de acordo com a variação do IGPM (FGV) apurado no período, ou por outro índice acordado entre as partes, que na falta deste mantenha a integridade dos valores de aluguel. A anualidade do reajuste decorre de imperativa disposição legal, sendo que na hipótese de tal periodicidade vir a ser reduzida, esta será automaticamente adotada.

III) Se os LOCADORES admitir, em benefício da LOCATÁRIA, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do artigo 838, inciso I, do Código Civil Brasileiro, pois se constituirá em ato de mera liberalidade dos LOCADORES.

CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E VISTORIA.

I) Os LOCADORES responderão somente pelas obras que digam respeito à segurança do imóvel locado, no tocante a parte estrutural, e quaisquer outras, por mínima que sejam, serão feitas à custa e sob responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, que se obriga a restituir em perfeito estado, sem direito de retenção ou de indenização.

II) Qualquer obra, benfeitoria ou modificação, mesmo que necessária, dependerá da previa autorização escrita dos LOCADORES, a quem tudo passará a pertencer quanto rescindida a locação, sem direito de indenização, reembolso ou compensação a LOCATÁRIA. Poderão os LOCADORES, exigir da LOCATÁRIA que reponha o imóvel no estado em que o recebeu (conservação), pagando o aluguel devido até a sua completa recuperação, tal como lhe foi entregue.

III) A LOCATÁRIA declara, ao assinar o presente, que examinou minuciosamente o imóvel, recebendo-o em perfeito estado de uso e conservação, obrigando-se à restituí-lo no mesmo estado em que o recebeu, pagando os aluguéis devidos até que tudo seja reparado e colocado na devida ordem. Integra este contrato o TERMO DE VISTORIA INICIAL e 02 cópias de CD, com fotos da situação do imóvel, onde são descritas as condições e acessórios do imóvel a serem observadas por ocasião do término do contrato e/ou entrega das chaves, inclusive as persianas, pia e divisórias da sala.

IV) A LOCATÁRIA tem o prazo de 10 dias, contados a partir do recebimento das chaves para constatar o funcionamento e reclamar de quaisquer defeitos dos itens citados no Termo de Vistoria Inicial.

V) A LOCATÁRIA acompanhará a vistoria final, assinando o respectivo termo, sendo que o seu não cumprimento ou no caso de abandono do imóvel, a vistoria será realizada juntamente com duas testemunhas, considerando-se como verdadeira a descrição que ficar constatado no termo,

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

ficando aceitas pela LOCATÁRIA, assumindo este todos os reparos e/ou indenizações, através de orçamentos apresentados pelos LOCADORES.

VI) Cabe aos LOCADORES ou seu representante legal o direito de examinar ou vistoriar o imóvel quando o entender conveniente, mediante prévio aviso a LOCATÁRIA.

ENCARGOS DO LOCATÁRIO

I) É de responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas de manutenção e seguro do imóvel; a satisfação de exigências ou intimações e notificações do poder público, resultante de ações ou omissão do locatário, dependentes ou visitantes; contas de consumo de energia elétrica que onerem o imóvel ou a locação e quaisquer outros encargos existentes ou supervenientes, que a lei permita cobrar da LOCATÁRIA. A LOCATÁRIA deverá apresentar os documentos comprobatórios devidamente quitados quando da rescisão contratual.

II) A inadimplência no pagamento dos encargos mencionados acima além de acarretar a rescisão do contrato, conforme os termos do artigo 9º da Lei nº 8.245/91, incidirá multa de 10% (dez por cento) mais juros e correção monetária sobre o montante que tiver sido despendido pelos LOCADORES na quitação dos débitos, contados desde a data do dispêndio até a data do efetivo pagamento.

INTIMAÇÕES

I) A LOCATÁRIA é obrigada a satisfazer, as suas custas, sem direito a qualquer indenização ou desconto por parte dos LOCADORES, todas as intimações dos serviços de saúde pública, federal, estadual ou municipal a que der causa. Nenhuma intimação dos serviços públicos será motivo para que os LOCADORES ou a LOCATÁRIA rescindam o presente contrato, salvo se preceder de vistoria judicial, que prove estar o imóvel ameaçado de ruína, por motivos que não tenha dado causa.

TRANSFERÊNCIA DE LOCAÇÃO

I) Sem prévio consentimento escrito dos LOCADORES, não poderá a LOCATÁRIA: 1º) Transferir este contrato ou ceder à locação; 2º) Sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte.

TRANSFERÊNCIA DE CONTA

I) A LOCATÁRIA é obrigada a tomar às devidas providências para efetuar a transferência das contas de água e energia elétrica para seu nome.

Parágrafo Único: Quando da devolução do imóvel a LOCATÁRIA deverá retirar seu nome da conta transferida no início da locação. O não cumprimento desta cláusula acarretará a LOCATÁRIA à cobrança da multa contratual de 01 (um) aluguel vigente na época e indenização por danos morais, a que der causa.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

REGULAMENTO ESPECIAL

I) Se houver regulamento especial para o imóvel, obriga-se a LOCATÁRIA a observá-lo como parte integrante deste contrato.

II) A LOCATÁRIA deve observar as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito aos seus vizinhos. É de exclusiva responsabilidade dos locatários quaisquer danos que venham a causar a terceiros, por ele ou pessoas de seu relacionamento.

CLÁUSULA PENAL

I) Por conta da parte infratora ficarão todas as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) do valor do débito na intervenção amigável e de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa na judicial.

DESAPROPRIAÇÃO E INTERDIÇÃO

I) A desapropriação do imóvel, bem como a sua interdição, importará em rescisão do presente contrato, sem que implique no pagamento de multa de indenização de qualquer das partes contratantes, sendo que todo valor a ser recebido do Poder Público, seja a que título for com relação ao imóvel, será de exclusivo direito dos LOCADORES.

II) Em caso de desapropriação parcial, a LOCATÁRIA, se entender conveniente, poderá optar pela manutenção deste contrato em todas as cláusulas e condições.

III) A LOCATÁRIA, querendo e tendo condições, poderá intentar haver o poder expropriador a indenização a que porventura tiver direito.

ENCERRAMENTO CONTRATUAL

I) O término do presente contrato dar-se-á pela entrega das chaves aos LOCADORES, após realizada a VISTORIA FINAL, devendo o objeto apresentar-se em boas condições de habilidade e conservação e estar em conformidade com a VISTORIA INICIAL, podendo os LOCADORES recusar o recebimento das chaves caso o imóvel não esteja nas condições previstas, ficando a LOCATÁRIA obrigada a efetuar a reparação, continuando o aluguel a correr sob sua responsabilidade até a solução da pendência, ainda que judicial.

II) O recebimento das chaves por parte dos LOCADORES não implicará na quitação dos alugueis vencidos e demais encargos da locação, os quais poderão a qualquer tempo, serem cobrados da LOCATÁRIA.

III) Será considerada extinta a locação mediante entrega da rescisão contratual pelos LOCADORES ou seu representante legal.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

IV) Se a LOCATÁRIA desejar renovar este contrato deverá avisar os LOCADORES ou seu representante legal por escrito com 30 (trinta) dias antes do vencimento, para que se estude a possibilidade de um acordo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

I) Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão da LOCATÁRIA com referência ao imóvel locado, deverá ser encaminhada por escrito, ao representante legal dos LOCADORES.

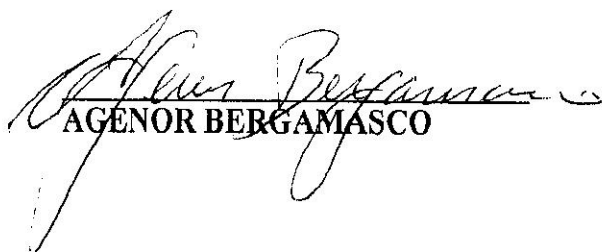
II) As eventuais dúvidas e tudo o quanto não está convencionado no presente contrato, serão resolvidas segundo o que estabelece a Lei nº 8.245/91 e o Código Civil Brasileiro.

Fica eleito o foro da Comarca de Vinhedo, em renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões, por venturas existentes deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e na presença de 02 (duas) testemunhas.

Vinhedo, 02 de Março de 2015.

LOCADORES:


AGENOR BERGAMASCO


IVONE WAGNER BENTO BERGAMASCO

LOCATÁRIA:


COOPERATIVA HABITACIONAL RENASCER DE VINHEDO - ME

TESTEMUNHAS:

