

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

### I. DAS PARTES

Os signatários deste instrumento, de um lado MITRA DIOCESANA DE GUARULHOS, entidade religiosa, sem fins lucrativos, CNPJ. 51.266.203/0001-65, com endereço na Rua Francisco Polilo, n. 64, Cep. 07050-080, representada por S. Excia. Revma. Dom Edmilson Amador Caetano, Bispo Diocesano de Guarulhos, RG. 11.744.347, CPF 031.621.708-50, brasileiro, solteiro, sacerdote, doravante denominada LOCADORA, e de outro lado, ASSOCIAÇÃO CULTURAL E AMBIENTAL CHICO MENDES, CNPJ. 07.402.743/0001-37, com sede provisória na Rua Hans Heitel Hohl, n° 58 Cabuçu, Guarulhos, SP, Cep. 07144-287, neste ato representada pelo seu presidente, Romildo Felix Pires, RG. 5.911.773, CPF. 585.530.298-91 brasileiro, casado, aposentado, doravante denominada LOCATÁRIA, tem entre si justo e contratado, mediante as cláusulas e condições a seguir discriminadas:

### II. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

II.1- A primeira nomeada, aqui chamada LOCADORA, é possuidora e proprietária do imóvel localizado na Rua Hans Heitel Hohl, n° 58 Cabuçu, Guarulhos, SP, Cep. 07144-287.

II.2 - A LOCADORA aluga os espaços especificados no ANEXO I, parte integrante do presente instrumento para a LOCATÁRIA, mediante as condições expressas nas cláusulas que seguem.

### III. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

III.1 - O imóvel objeto desta locação destina-se, exclusivamente, para a instalação UMA CRECHE, proibida a mudança de destinação sem o consentimento escrito da LOCADORA.

### IV. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

IV.1 - O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro meses) meses, a **iniciar em 01 de agosto de 2.019 e terminar em 31 de julho de 2.021**, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado de pessoas e coisas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, completamente livre e desocupado, em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da cláusula IX.1 e de sujeitar-se ao disposto no art. 575 do Código Civil.

IV.2 - O contrato poderá ser prorrogado, por acordo escrito entre as partes.

### V. DO VALOR DO ALUGUEL

V.1 - O valor da locação será de R\$ 4.620,00 (quatro mil seiscentos e vinte reais) mensais.

V.2 - A LOCATÁRIA se compromete a pagar o aluguel até o quinto dia útil de cada mês, através de depósito ou transferência diretamente na conta bancária da LOCADORA.

V.3 - O aluguel que não for pago até a data pré-determinada na cláusula anterior, ficará sujeito ao pagamento de multa de 10%

M  
30

✱

(dez por cento) sobre o valor do aluguel vigente, além de, no caso de atraso superior a 30 dias, juros moratórios de 2% (dois por cento) e correção monetária;

**V.4** - O aluguel será reajustado anualmente, ou na periodicidade determinada pela legislação vigente, na data de sua celebração, de acordo com a variação do IPC-FIPE, IGP-FGV, IGPM, na ocasião sempre pelo maior índice determinado pelo Governo Federal, e, na falta destes, por outro índice que venha a substituí-los.

**V.5** - A LOCATÁRIA está ciente e de acordo de que, na hipótese de atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos referentes ao uso do imóvel, por período superior a 30 (vinte) dias, poderá ter seu nome lançado no banco de dados do Serviços Proteção ao Crédito - SCPC / SERASA.

## **VI - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS**

**VI.1** - Nos dias e horários de missas, festas, casamentos, feriados, dias santos ou religiosos e outros eventos a se realizarem, que necessitarem da área locada, esta será franqueada ao uso da Igreja sem que isso importe em qualquer desconto ou abatimento no valor do aluguel pactuado.

## **VII. DAS OBRIGAÇÕES**

**VII.1** - Os consumos de água, luz, gás, conservação, imposto territorial urbano, e outros decorrentes da lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo integral da LOCATÁRIA e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão deste. A LOCATÁRIA deverá apresentar mensalmente as contas de luz, água, IPTU, e outras que incidirem sobre o imóvel locado, no ato do pagamento do aluguel, devidamente pagas.

**VII.2** - Constituirá infração contratual, portanto, sujeita as penalidades previstas neste contrato, o não pagamento nos prazos pré-fixados nas respectivas "Notificações-Recibos" (contas) de impostos, taxas, e de todo e qualquer outro tributo que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, obrigando-se a LOCATÁRIA a fazer chegar as mãos da LOCADORA ou seu PROCURADOR(A) todos os originais dessas "Notificações-Recibos" (contas), tão logo sejam entregues no imóvel, em caso contrário, serão lançadas no aluguel seguinte, com os acréscimos legais.

**VII.3** - A LOCATÁRIA, salvo obras que importem na segurança, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, de iluminação, pinturas, demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, tal qual nesta data, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel.

**VII.4** - A LOCATÁRIA não poderá instalar propagandas, cartazes, outdoors ou estabelecimentos comerciais, de qualquer tipo no local, por se tratar de um patrimônio reservado religioso e existir legislação municipal restritiva.

**VII.5** - A contratação e a administração de funcionários são de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, bem como todas as despesas, indenizações trabalhistas e encargos sociais e fiscais,

M-  
38

f

não resultando à LOCADORA nenhum vínculo com a atividade empresarial a ser desenvolvida no imóvel.

**VII.7** - A LOCATÁRIA responderá por qualquer dissídio, lide ou sinistro suscitado de caráter trabalhista, cível, acidentário ou tributário, perante os funcionários e terceiros.

**VII.8** - Todos os impostos, taxas que recaírem sobre o imóvel, inclusive IPTU, encargos fiscais, previdenciários correspondentes à atividade a ser desenvolvida, ISS, IR, FGTS, CONFIS, Contribuição Sindical etc., são de responsabilidade da LOCATÁRIA.

**VII.9** - Findo o presente contrato, a LOCADORA poderá destinar a locação para creche, independentemente do tempo de espera, vez que a LOCATÁRIA renuncia a qualquer direito de ressarcimento ou indenização comercial.

#### **VIII - IMPLANTAÇÃO DA CRECHE**

**VIII.1** - A LOCATÁRIA responsabiliza-se pelas obras necessárias para implantação da creche, bem como pela contratação de seguro integral abrangendo todo e qualquer sinistro inclusive referente a bem próprio ou de terceiro, adequação às normas de segurança, bem como regularização da obra/construção junto à Prefeitura e órgãos fiscais, tudo por sua conta/ônus, sem direito a descontos ou abatimento no valor do aluguel pactuado neste contrato, indenizações ou retenção das benfeitorias.

**VIII.2** - A LOCATÁRIA se obriga, no curso da locação, a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, inclusive o atendimento das normas municipais, estaduais e federais para propaganda, outdoors, cartazes e todo meio de divulgação que for utilizado pela LOCATÁRIA não motivando elas a rescisão deste contrato;

**VIII.3** - Toda atividade a ser desenvolvida no local deverá respeitar normas relativas à moral e bem público, sem conflito com a doutrina da Igreja Católica.

**VIII.4** - Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sub-locação cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, devendo no caso deste ser dado, agir junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel seja desocupado de pessoas e coisas. Igualmente não é permitido fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita da LOCADORA;

**VIII.5** - Ao final do contrato, por qualquer forma de rescisão, todas as obras e edificações realizadas na área locada serão de propriedade da LOCADORA, sem direito a retenção por benfeitorias ou qualquer tipo de indenização.

**VIII.6** - A LOCATÁRIA faculta à LOCADORA e a seu representante, o direito de vistoriar o imóvel locado, todas as vezes que achar conveniente;

**VIII.7** - No caso de desapropriação do imóvel locado, a LOCADORA ficará desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressaltando a LOCATÁRIA o direito de pleitear do poder expropriante a indenização por prejuízos eventuais;

**VIII.8** - A LOCATÁRIA será responsável pelos reparos que forem motivados pelo uso irregular do imóvel.



**IX. DAS RESPONSABILIDADES EM CASO DE INFRAÇÃO OU RESCISÃO**

**IX.1** - Fica estipulada multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade da parte inocente, de considerar rescindida a locação.

**IX.2** - Fica eleito o foro da comarca de Guarulhos, para dirimir quaisquer questões judiciais ou extrajudiciais, decorrentes do presente contrato.

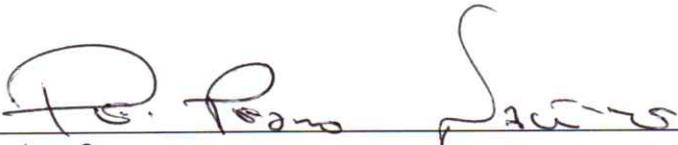
E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 04 (quatro) vias de igual teor, perante 02 testemunhas.

Guarulhos, 01 de agosto de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**LOCADORA: Mitra Diocesana de Guarulhos**  
Dom Edmilson Amador Caetano

  
\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO CULTURAL E AMBIENTAL CHICO MENDES**  
Romildo Felix Pires

*Romildo Felix Pires*  
\_\_\_\_\_  
Test. 1:  
RG.: 40.537.856-2

  
\_\_\_\_\_  
Test. 2:  
RG.: 486497778