

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM, O CAS – CENTRO DE AÇÃO SOCIAL e PATRICIA DE CASSIA FERRAZ CRISPIM

Pelo presente instrumento, de um lado, **CAS – CENTRO DE AÇÃO SOCIAL**, entidade beneficente sem fins lucrativos, com sede nesta cidade, na Avenida Santa Rita n. 57, sala 40 Vila Aguiar, CNPJ/MF sob o nº 50.360.528/0001-40, neste ato devidamente representada por sua Presidente **Adriana Cristina de Campos e Pereira**, portadora do Documento de Identidade RG sob nº15.340.448-6 e inscrita no CPF/MF sob nº. 129.162.318-38, daqui em diante designado simplesmente CAS e de outro **Patricia de Cassia Ferraz Crispim**, brasileira, casada, comerciante, portadora do Documento de Identidade RG 26.626.089-9 SSP/SP e inscrita no CPF: 253.705.178-51, com endereço na Rua José Ghissardi, n. 199, Jardim Mosteiro, cep: 18.135-460, São Roque, São Paulo, CNPJ- 30.968.367/0001-64 neste ato denominada simplesmente LOCATÁRIO, e, o FIADOR(A) Alípio Fonseca Leme Junior, RG: 40.127.681 SSP-SP, CPF: 216.153.448-37 residente Rua Av. Durval Villaça 106, Jardim Mosteiro, São Roque, São Paulo, têm entre si justo e contratado o presente contrato de Locação não residencial o qual que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

01) O CAS é Permissionário das dependências das áreas de uso especial do Terminal Rodoviário Ayrton Senna, por Convênio autorizado pela Lei 3.180, de 28 de Maio de 2.008, cujo termo foi firmado em 09 de Junho de 2.008.

02) Em consequência dessa Permissão e nos termos do artigo 4º da referida Lei, o CAS resolve LOCAR os Box(s) de nº 02 das dependências do Parque Comercial do Largo do Taboão ao LOCATÁRIO, para uso exclusivo de explorar e desenvolver atividades voltadas a Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares, sempre visando o interesse turístico do Município de São Roque, ficando expressamente vedada a alteração da atividade comercial sem a anuência do CAS, sob pena de imediata rescisão contratual.

02.1) – O LOCATÁRIO desde logo adianta que na realização de sua atividade não causará qualquer tipo de poluição, dano ambiental e ao patrimônio publico, ficando sujeito as penas da lei e a reparações civis.

02.2) É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO obter o alvará de funcionamento do estabelecimento, segundo sua atividade comercial. Em não obtendo e desejando encerrar o contrato deverá quitar os aluguéis devidos, sem o embargo da multa contratual.

02.3) O CAS poderá a qualquer tempo, modificar os horários ou datas de funcionamento do comércio objeto deste contrato, alterar as normas vigentes ou o regulamento, fixar os preços máximos de venda de produtos, bem como restringir ou proibir o comércio dos produtos que indicar.

03) O valor da locação é de R\$ 641,00 mensais, com vencimento todo dia 30 de cada mês, o valor será reajustado pelo IGPM anual, importância essa que o locatário se compromete e se obriga a pagar ao CAS, em sua sede social, sob pena de rescisão deste contrato, ou através de depósito bancário na conta corrente n.º 20051-4, agência 0523-1, Banco do Brasil.

03.1) O aluguel será pago ao CAS mediante recibo de pagamento e, no caso de atraso no pagamento, incidirá no valor vencido a multa de 10% (dez por cento) e 0,20% mora dia, sem prejuízo de cobrar o valor atualizado monetariamente.

03.2) O aluguel será reajustado anualmente, pelo índice IGPM, no caso de desaparecimento desse, outro que estiver sendo aplicado no mercado imobiliário.

04) O contrato passa a ter vigência de 10 (Dez) meses e início na data abaixo, com vencimento do primeiro aluguel em 30/08/2019 e o último aluguel no dia 31/05/2020, logo, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

04.1) O LOCADOR obriga-se juntamente com o LOCATÁRIO a preencher o auto de vistoria anexado a este contrato, no início e ao término da locação, observando as condições reais do imóvel.

05) Caberá o LOCATÁRIO todas as despesas com limpeza, conservação e manutenção, pintura e higienização do Box locado.

05.1) É de inteira responsabilidade do locatário a preservação e limpeza dos banheiros, bem como o pagamento dos preços de telefone, taxas, impostos e demais despesas incidentes sobre a utilização do Box locado.



05.1) O LOCATÁRIO, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas; fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

05.2) Toda benfeitoria que o LOCATÁRIO pretender realizar no imóvel deverá ser feita somente após a anuência do LOCADOR. No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao LOCADOR decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.

05.3) Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

05.4) O uso do bem público, objeto desta locação, bem como os serviços inerentes à locação deverão ser executados obedecendo rigorosa, fiel e integralmente a todas as exigências, normas, especificações e condições da Prefeitura Municipal de São Roque e demais exigências dos poderes públicos.

06) É expressamente vedado o LOCATÁRIO caucionar o presente contrato ou dá-lo em garantia a terceiros para obtenção de qualquer espécie de financiamento.

07) É expressamente vedado o LOCATÁRIO a transferência ou sub-contratação do presente contrato.

08) O LOCATÁRIO obriga-se a atender a todas as determinações do CAS e da Prefeitura Municipal de São Roque, no que se refere às normas de utilização do BOX, objeto desta locação.

08.1) Se obriga a manter atualizada toda a documentação exigível legalmente para o tipo de exploração comercial;

08.2) Manter o Box e dependências em rigoroso asseio e higiene, obedecendo todas as normas sanitárias exigíveis, tanto no que se refere ao comércio, quanto ao pessoal, utensílios, instalações, entre outras;

08.3) A permitir, sempre que for provocado, a fiscalização pelo CAS;

08.4) Obedecer rigorosamente o horário de funcionamento estabelecido pelo CAS, bem como as restrições ao comércio de certos e determinados produtos;

09) O LOCATÁRIO será unicamente responsável pelas despesas trabalhistas, fundiárias, previdenciárias, securitárias ou indenizatórias relativas a seus empregados e prepostos

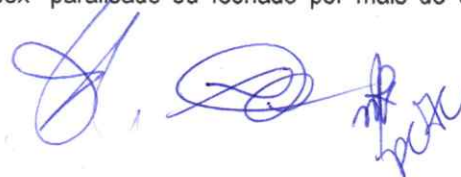
09.1) Em nenhuma hipótese terá a locatária direito ao "ponto de comércio".

10) A locação objeto do presente contrato será rescindida de pleno direito, nos seguintes casos:

- a. quando finda a Permissão do CAS, ou em qualquer caso em que a Prefeitura reassumir o uso do Box objeto da locação;
- b. nos casos previstos no termo de convênio assinado entre o CAS e a Prefeitura;
- c. pelo descumprimento de cláusula contratual ou das decisões normativas editadas pela Prefeitura Municipal de São Roque.
- d. por acordo entre as partes.

11) O LOCATÁRIO, sem prejuízo dos pagamentos devidos pelo período em que esteve na posse do imóvel, sob pena de rescisão da presente avença, deverá iniciar, após a assinatura deste contrato, suas atividades comerciais no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura do presente.

11.1) Também sem prejuízo dos pagamentos devidos pelo período em que esteve na posse do imóvel, o locatário reconhece que, ante a finalidade não residencial da contratação, não poderá manter seu "box" paralisado ou fechado por mais de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão desta avença.



12) O presente contrato rege-se pelas normas da Lei Municipal nº 3.180, de 28 de Maio de 2.008, e pelo termo de Convênio firmado em 09 de Junho de 2.008, bem como pelas normas do Código Civil Brasileiro, que o LOCATÁRIO declara conhecer.

13) O LOCATÁRIO pagará multa correspondente ao valor de três meses de aluguel por prática de infração de obrigação legal ou contratual, nos termos da Lei, incluindo aqui a hipótese de devolução antecipada do imóvel.

14) Concordam com os termos fixados no presente contrato o fiador, já qualificado acima, e que se configura também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente, sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

15) O fiador renuncia expressamente os benefícios contidos nos artigos 1491, 1498, 1499, 1500, 1502 e 1503 do Código Civil Brasileiro.

16) O fiador não se eximirá de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

17) Caso o fiador venham a incorrer em concordata, falência ou insolvência, o LOCATÁRIO se obriga a substituí-lo em 30 dias, sob pena de rescisão contratual.

18) O presente contrato entra em vigor na data de sua assinatura.

19) Fica eleito o Foro da Comarca de São Roque, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente, por si e seus sucessores, em 02 (duas) vias de igual teor e idêntica forma, para todos os fins de direito, na presença das testemunhas abaixo firmadas.

São Roque, 01 de agosto de 2019


CAS - CENTRO DE AÇÃO SOCIAL - LOCADOR


PATRICIA DE CASSIA FERRAZ CRISPIM - LOCATÁRIO


ALIPIO FONSECA LEME JUNIOR - FIADOR

Testemunhas:

1ª 

2ª _____

CENTRO DE AÇÃO SOCIAL DE SÃO ROQUE
C. A. S.
Avenida Santa Rita , 57, Sala 40 – Vila Aguiar – São Roque-SP.
C.G.C. 50.360.528/0001- 40
cas_sr@terra.com.br/4784-3576

São Roque, 15 de janeiro de 2020

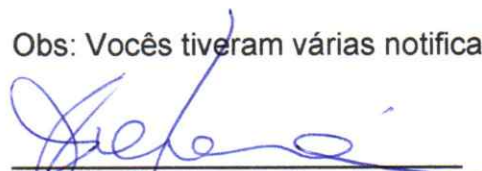
NOTIFICAÇÃO

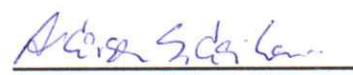
Prezada: Sra. Patricia de Cássia Ferraz Crispim

Informamos que constam em nossos arquivos, pendencias no pagamento de aluguéis junto a esta Entidade referente aos meses de agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2019, totalizando o valor de R\$3.205,00 reais, sem correção.

Notificamos a presença de V.S.a em nosso escritório para tratar desta questão diretamente com a Sr^a. Maria de Fátima Oliveira de Souza, no prazo de 03 dias corridos a contar do recebimento deste, onde o não comparecimento acarretará em tomadas de medidas judiciais.

Obs: Vocês tiveram várias notificações pelo Whats e via telefone.


Adriana Cristina de C. e Pereira
Presidente do CAS
RG: 15.340.448-8


Anderson Sidnei César
1º Tesoureiro


15/10/2020



Confissão de Dívida

Por este particular instrumento, de um lado, **CAS – Centro de Ação Social de São Roque** e do outro **Patricia de Cássia Ferraz Crispim**, já qualificados respectivamente como **LOCADOR (A) E LOCATÁRIO (A)**, no contrato de locação firmado entre as partes em data de 01/08/2019, tendo por imóvel **BOX de n. 02 do Centro Comercial Taboão**, localizado na Avenida São Luiz, n. 24, Taboão- São Roque – SP.

O locatário reconhece que do dia 01/08/2019 (início do contrato) à 23/01/2020, não havia pago nenhum aluguel, no contrato de locação está claramente estipulado a multa de 10% e mora dia 0,20%, no dia 23/01/2019 o fiador compareceu ao escritório pagando o valor de R\$641,00, a presidente deixou um em troca da reforma feita no local, o restante chegamos a um comum acordo de 5 parcelas de R\$500,00, assumindo o contrato de pagar as parcelas todos os dias 25 de cada mês, sendo a primeira dia 25/02/2020 e a última 25/06/2020, e as que forem vencendo pagar até 10º dia do mês subsequente, a primeira dia 10/02//2020 referente a janeiro de 2020 e assim respectivamente, se houver atraso no pagamento haverá assim a quebra de contrato tendo que desocupar o espaço e entraremos judicialmente para receber o restante.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas(2) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos

São Roque, 28 de janeiro de 2020

Locador(a)

Locatário

Testemunhas