



GOEDERT
Imóveis

A.C.G. IMOVEIS LTDA EPP – CRECISP 27729 I

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO
NÃO RESIDENCIAL SEM GARANTIA**

Nº: GA0303/1;

IMÓVEL: Salão Comercial, situado na Praça Orobó, 47, Jd. Pres. Dutra, Guarulhos – SP, CEP 07172-030;

- **IPTU:** 092.24.03.0100.00.000; 092.24.03.0205.00.000;
092.24.03.0195.00.000; 092.24.03.0152.00.000; 092.24.03.0162.00.000

LOCADORES: **JEAN CARLO COLOMBO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 16.401.302-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 023.395.348-52; **ROSEMEIRE TIBURCIO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 30.893.717-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 284.758.478-11, ambos residentes e domiciliados na Rua Crateus, 475, Jd. Pres. Dutra, Guarulhos – SP, CEP 07173-080.

LOCATÁRIA: **ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE RAIOS DE SOL BRILHANTE**, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.226.461/0001-38, com sede na Rua Wilson Ackel, 472, Vila Odete, São Paulo – SP, CEP 08440-270, neste ato representada pelos seguintes membros da Diretoria:

- a) **Diretor Executivo:** **JEFFERSON DO SACRAMENTO**, brasileiro, solteiro, vigilante, portador da cédula de identidade RG nº 32.861.583 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 306.203748-29, residente e domiciliado na Rua Wilson Ackel, 502, casa 02, Vila Odete, São Paulo – SP, CEP 08440-270
- b) **Diretora Administrativa:** **MARIA APARECIDA DO SACRAMENTO**, brasileira, casada, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 6.517.271-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 245.750.488-01, residente e domiciliada na Rua Wilson Ackel, 472, Vila Odete, São Paulo – SP, CEP 08440-270;

Página 1 de 10



- c) **Diretora Financeira: LUCILENE SABINO**, brasileira, solteira, vigilante, portadora da cédula de identidade RG nº 34.494.161-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 331.167.828-14, residente e domiciliada na Avenida Água Vermelha, 295, casa 01, Parque Guaianazes, São Paulo – SP, CEP 08431-470.

1. DA VIGÊNCIA E PREÇO

1.1. O prazo de validade deste contrato é de **64 (sessenta e quatro)** meses, tendo seu início em **10/07/2023** com término em **09/11/2028**, independentemente de notificação ou aviso prévio.

1.2. O valor mensal do aluguel atual é de **R\$24.601,12 (vinte e quatro mil, seiscentos e um reais e doze centavos)**, que deverá ser pago mediante depósito bancário no Banco Itaú, Agência, 6873, Conta Corrente nº 18.270-0, de titularidade do locador Jean Carlo Colombo, CPF/MF sob nº 023.395.348-52, com o vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês, **além de IPTU e demais encargos**, que deverá ser pago diretamente pela LOCATÁRIA até a data de vencimento prevista.

1.3. Ao final do prazo deste contrato, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel alugado aos LOCADORES, totalmente desocupado, limpo e livre de pessoas ou coisas, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

1.4. Em caso de permanência no imóvel, findo o prazo estipulado, sem oposição dos LOCADORES, o presente contrato será prorrogado por tempo indeterminado, mantendo-se suas cláusulas e condições.

- a) Na eventual prorrogação do contrato por tempo indeterminado, os LOCADORES poderão denunciar o presente contrato a qualquer tempo, devendo notificar a LOCATÁRIA para que desocupe o imóvel em até 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação, não ficando dispensada do pagamento do aluguel referente aos dias em que demorar a desocupar o imóvel, assim como previsto no art. 46, §2º, da Lei 8.245.
- b) Findo o prazo para desocupar o imóvel, a LOCATÁRIA estará sujeita aos termos do artigo 575 do Código Civil Brasileiro, que permite aos

LOCADORES arbitram novo valor de aluguel, devendo ser pago enquanto o imóvel permanecer ocupado.

- c) Caso a LOCATÁRIA queira denunciar o contrato durante eventual prorrogação por tempo indeterminado, deverá notificar os LOCADORES por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência à data de desocupação do imóvel, conforme art. 6º e parágrafo único da Lei 8.245.

1.5. É ressalvado aos LOCADORES o direito de exigir, a qualquer tempo, as diferenças devidas da majoração do aluguel que, por qualquer motivo, não tenham sido exigidas oportunamente, como, por exemplo, mas não se limitando, o valor de reajuste informado extemporaneamente. Tal faculdade se estende aos tributos, taxas, tarifas e demais acessórios, corrigidos monetariamente a partir do vencimento de cada obrigação.

2. DOS ENCARGOS

2.1. Além do valor referente ao aluguel do imóvel, a LOCATÁRIA fica obrigada ao pagamento dos seguintes encargos:

- a) IPTU;
- b) Consumo de Energia Elétrica;
- c) Consumo de Água e Esgoto;
- d) Consumo de Gás;
- e) Demais encargos e tributos que incidam ou possam vir a incidir sobre o imóvel; e
- f) Prêmio do seguro contra incêndio sobre o valor do imóvel, figurando, preferencialmente, os LOCADORES como beneficiários.

2.2. Correrão por conta da LOCATÁRIA as despesas supracitadas que recaírem sobre o imóvel locado na vigência do contrato, bem como as multas decorrentes do inadimplemento dessas, devendo apresentar os comprovantes devidamente quitados na Administradora (GOEDERT IMÓVEIS) quando requeridos.

2.3. A transferência de titularidade das contas de luz e de água serão de responsabilidade e despesa da LOCATÁRIA, que deverá solicitar a ligação ou transferência para o seu nome, caso não tenha o feito durante a vigência do contrato



anterior. Da mesma forma, quando desocupar o imóvel, ficará novamente responsável em solicitar a transferência e alteração da titularidade para os LOCADORES que, para tal, deverá procurar a concessionária munida deste contrato e do recibo de entrega das chaves.

2.4. O não adimplemento dos encargos supracitados é considerado infração contratual e permitirá aos LOCADORES recusar o recebimento dos aluguéis e rescindir o contrato, ficando a LOCATÁRIA sujeitos ao ônus referente a cada débito e à multa dos valores recusados e da rescisão, sem prejuízo de eventual ação de despejo e incidência da multa contratual.

3. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel em questão terá finalidade exclusivamente COMERCIAL da LOCATÁRIA.

3.2. Constituirá infração contratual a utilização do imóvel para outros fins que não para o desenvolvimento do objeto social da LOCATÁRIA; é vedada, especialmente, a utilização do imóvel para praticar jogos de azar, leilões, ou quaisquer outras práticas contrárias à ordem e segurança pública.

4. DA ENTREGA DO IMÓVEL

4.1. A LOCATÁRIA já se encontra na posse do imóvel na presente data, com as dependências, instalações elétricas e hidráulicas nas condições apresentadas durante as tratativas iniciais do primeiro contrato, ficando responsável em o restituir nas mesmas condições em que o recebeu ou que forem estipuladas neste contrato.

4.2. A LOCATÁRIA e LOCADORES declaram terem vistoriado pessoalmente o imóvel deste contrato quando da assinatura do primeiro contrato, não tendo sido lavrado auto de vistoria inicial, apenas tendo-se feito constar que o imóvel seria reformado praticamente por completo para que se adequasse às necessidades das atividades do objeto social, ficando certo e ajustado que os LOCADORES não seriam, e não serão, responsáveis por quaisquer alterações que se fizerem necessárias no imóvel, devendo arcar a LOCATÁRIA com todas as despesas das reformas necessárias e desejadas, ficando aos LOCADORES, tão somente, a

necessidade de garantir o funcionamento das instalações hidráulicas e elétricas já existentes no imóvel e que novas instalações a serem adicionadas com a reforma serão de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

5. DO REAJUSTE

5.1. Seguindo o contrato anterior e tratativas de acordo realizadas, o valor do aluguel será reajustado anualmente todo mês de outubro (com base no índice do mês de setembro), tendo como base os índices previstos e acumulados no período dos últimos 12 meses pelo IPCA, e ficando definido que o valor reajustado será devido sempre a partir do aluguel a vencer em 10 de janeiro do ano seguinte até o vencimento de 10 de dezembro. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes no primeiro dia útil subsequente de sua ocorrência.

6. DA MORA E MULTA

6.1. O não pagamento dos aluguéis na data estipulada acarretará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária diária conforme a Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais (emitida pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme jurisprudência majoritária), assim como estipula os artigos 395 e 401, inciso I, ambos do Código Civil.

6.2. O atraso no pagamento do aluguel ou de quaisquer encargos de locação, conferirá aos LOCADORES o direito de pleitear em juízo a rescisão do contrato, o despejo por falta de pagamento e a cobrança dos débitos verificados, independentemente de qualquer aviso.

6.3. As inadimplências atribuídas à LOCATÁRIA em razão de atraso no pagamento de aluguéis, taxas, impostos, contribuições ou outras obrigações contratuais, poderão ser cobradas em processo judicial de ação de cobrança ou de execução de título executivo extrajudicial, correndo por conta dos devedores as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários de sucumbência no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor dos respectivos débitos, nos termos do art. 62, II, d, da Lei 8.245/91.



6.4. A LOCATÁRIA está plenamente ciente e de acordo que, na hipótese de atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos referentes ao uso do imóvel, por período superior a 30 (trinta) dias, poderá ter seu nome protestado em Cartório, independentemente de aviso prévio ou qualquer notificação, fato este desde já autorizado pelos LOCADORES que serão legítimos credores junto ao cadastro.

7. DA GARANTIA

7.1. O presente contrato não possui garantia.

8. DO SEGURO

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a firmar seguro contra incêndio do imóvel locado, figurando os LOCADORES como beneficiários do contrato de seguro, sob a pena de rescisão do contrato.

8.2. Os LOCADORES eximem-se de quaisquer responsabilidades por danos parciais ou totais causados no imóvel, ainda que gerados por curto-circuito ou avarias na instalação elétrica. Razão pela qual fica atribuída à LOCATÁRIA a obrigação de vistoriar e vigiar as instalações do imóvel, providenciando os reparos quando necessários ou prudentes.

9. DAS BENFEITORIAS

9.1. Caso ocorra a necessidade de alguma benfeitoria necessária na estrutura do imóvel, a LOCATÁRIA deverá comunicar os LOCADORES por escrito, que terão, a partir do recebimento da notificação, o prazo de 15 (quinze) dias úteis para iniciar os reparos necessários no imóvel, salvo quando tais benfeitorias forem nas partes estruturais modificadas pela reforma inicial da LOCATÁRIA, ficando esta responsável por eventuais reparos.

9.2. Para a realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias, a LOCATÁRIA deverá requerer autorização expressa por escrito dos LOCADORES e não darão direito a qualquer reembolso.

9.3. As benfeitorias necessárias e úteis realizadas pela LOCATÁRIA não darão o direito de reembolso ou retenção, ficando incorporadas ao imóvel ao término do contrato.



9.4. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, assim como preceitua o art. 36 da Lei 8.245/91.

10. DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

10.1. A LOCATÁRIA deverá garantir a boa manutenção do imóvel, preservando-o como se dela fosse, respondendo, ao final do contrato, pelos danos causados.

10.2. A fim de preservar a estrutura do imóvel, a LOCATÁRIA deverá promover a manutenção constante dos ralos, calhas, caixa de esgoto e demais estruturas, para se evitar o entupimento e/ou sujeiras que vierem se acumular durante o uso do imóvel.

11. DA SUBLOCAÇÃO

11.1. Não está permitida à LOCATÁRIA a sublocação do imóvel, em todo ou em parte, sem o prévio expresso consentimento por escrito dos LOCADORES, permanecendo as responsabilidades estipuladas pela Lei 8.245/91.

11.2. Também é vedado o empréstimo do imóvel a terceiros, bem como transferência, venda ou cessão de cotas.

12. DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

12.1. A infração de qualquer cláusula deste contrato, por qualquer uma das partes, ensejará multa no valor equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à data da infração.

13. DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES E RESCISÃO ANTECIPADA

13.1. O encerramento ou a rescisão da locação ora celebrada fica condicionada a prévia vistoria do imóvel, feita pelos LOCADORES e/ou Administradora, quando será constatado o seu estado, bem como verificado o cumprimento de todo o disposto neste contrato. A locação termina com a devolução das chaves contra recibo próprio de quitação, fornecido pela ADMINISTRADORA, não



15.3. Durante a vigência deste contrato a LOCATÁRIA terá direito de preferência na aquisição do imóvel caso haja interesse de venda pelos LOCADORES. Ausente o interesse da LOCATÁRIA, de forma expressa ou tácita em até 30 (trinta) dias após apresentada a proposta de venda, essa se obriga a permitir eventuais interessados na aquisição do imóvel a visita-lo, em dia e hora previamente marcados.

15.4. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Guarulhos, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer questão resultante desde contrato, inclusive Ação de Despejo por Falta de Pagamento e de Execução, além de fixar em 20% (vinte por cento) o valor Honorários Advocatícios sobre o valor da causa, nos termos do art. 62, II, d, da Lei 8.245/91.

15.5. A LOCATÁRIA e os LOCADORES responsabilizam-se civil e criminalmente por sua assinatura no presente contrato de locação, incumbindo-lhes, ainda, o reconhecimento da respectiva firma.

15.6. A LOCATÁRIA concorda em receber citações, notificações ou intimações, através de correspondência por AR, "fac-símile" ou e-mail.

15.7. Em caso de desapropriação, os LOCADORES ficarão desobrigados do cumprimento do presente contrato de locação, ressalvando à LOCATÁRIA apenas a faculdade de haver do Poder Público expropriante a indenização que tiver direito.

15.8. O presente contrato foi redigido seguindo os termos da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 e suas posteriores alterações, juntamente com o Código Civil Brasileiro.

15.9. As partes declaram que, tendo lido atentamente todas as cláusulas impressas no presente contrato, estão de pleno acordo com estas em todos os seus termos e dizeres.

E assim, pelo *animus contrahendi*, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas instrumentais abaixo indicadas.



GOEDERT
Imóveis

A.C.G. IMÓVEIS LTDA EPP – CRECISA 27729 J

Guarulhos, 29 de maio de 2023.

GOEDERT IMÓVEIS - ACG IMÓVEIS LTDA EPP
CRECI-SP 27729-J
ADMINISTRADORA

JEAN CARLO COLOMBO
CPF nº 023.395.348-52
LOCADOR

ROSEMEIRE T. DOS SANTOS
CPF nº 284.758.478-11
LOCADORA

ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE RAIOS DE SOL BRILHANTE:

JEFFERSON DO SACRAMENTO
CPF nº 306.203.748-29
DIRETOR EXECUTIVO

MARIA APARECIDA DO SACRAMENTO
CPF nº 245.750.488-01
DIRETORA ADMINISTRATIVA

LUCILENE SABINO
CPF nº 331.167.828-14
DIRETORA FINANCEIRA

TESTEMUNHAS:

GUSTAVO JACÓ GOEDERT
CPF nº 340.566.408-07
Testemunha 1

VALÉRIA HASCKEL GOEDERT
CPF nº 075.643.749-00
Testemunha 2