

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locador(a): ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL SANTA RITA DE CASSIA., portadora do C.N.P.J. de nº 49.336.043/0001-31.

Locatário(a): DRA CONSULTORIA CONTÁBIL E FINANCEIRA LTDA - EPP, empresa devidamente constituída, portadora do CNPJ de número 18.274.255/0001-08, situada na rua sete de abril, 282 – 11º andar – Conjunto 112 – Bairro Centro – São Paulo – SP, representada nesse ato pelo seu sócio, **Daniel Ruiz Araujo**, portador do **RG: 26.258.991-6** e **CPF: 260.895.208-96**, residente e domiciliado à Rua Maria Bordin, nº 97, Bairro de Jordanópolis, São Bernardo do Campo, SP.

O imóvel objeto desta locação está situado à **Rua 7 de abril, 140, conjunto 61 - República**, nesta Capital.

Os signatários deste instrumento, acima qualificados, tem, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

1º) O prazo desta locação é de **36 (trinta e seis)** meses, a partir de **01 de março de 2017** terminando em **29 de fevereiro de 2020**, quando o(a) locatário(a) se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial.

Parágrafo único – Caso o(a) locatário(a) não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Décima Sexta, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

2º) Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, são da inteira responsabilidade do locatário, que se obriga a pagá-lo ao locador, para que este os liquide em seus respectivos vencimentos. São ainda de responsabilidade do locatário as contas de luz, as despesas de condomínio ordinárias estão inclusos no valor acima, porém, qualquer despesa extra, acarretado por multas, utilização de áreas extras do condomínio, não estão inclusos nesse valor.

Parágrafo primeiro – O locatário será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

Parágrafo segundo – Os recibos referentes aos impostos e taxas serão entregues juntamente com o do aluguel correspondente ao mês, fazendo parte integrante do mesmo.



3º) O aluguel mensal é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** para os 12 (doze) primeiros meses de locação, sendo que para o 13º mês de locação o aluguel será reajustado pelo IGP-M (FGV), contudo passará a ser reajustado semestralmente quando a legislação assim o permitir. O aluguel e encargos deverão ser pagos mediante depósito junto ao **Banco Bradesco S/A, agência 0108-2 conta corrente 57.960-2 em nome de Organização Educacional Santa Rita de Cássia CNPJ 49.336.043/0001-31** ou onde o locador determinar.

- a) A data do primeiro pagamento será dia 10 de abril de 2017. Vencendo-se as parcelas seguintes nos meses subseqüentes.
- b) Será dado como garantia do contrato, um Título de Capitalização no Valor de 3 aluguéis em nome da Locatária, o qual será devolvido ao final do contrato, com as correções estabelecida pelo agente financeiro.
- c) Porto Seguro Capitalização.
Produto: PORTOCAP ALUGUEL:
Formulário 1259488-0

4º) Executadas as obras ou reparações que sejam necessárias à segurança do imóvel, obriga-se o locatário pelas demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences, que ora recebe, em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pinturas, fato que é comprovado pelo locatário e seu fiador.

5º) Todas as benfeitorias que, ainda que necessárias forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha o locatário direito de retenção ou a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito da locadora.

Parágrafo único – Quando do término da locação, o locatário restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o locadora estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do locatário a importância gasta, como encargos de locação.

6º) É expressamente vedado ao locatário sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade previsto neste contrato, sem prévia anuência por escrito da locatária.

7º) No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, o locador e seus administradores e/ou procurador ficarão exonerados de toda e qualquer



responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se ao locatário a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

8º) Fica o locador, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente.

9º) O locatário se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, a que der causa em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes, não podendo o locatário fazer modificações no prédio sem autorização escrita da locadora, facultando-lhe desde já vistoriar o prédio quando julgar conveniente.

10º) O locatário declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significam nem representam quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados neste contrato.

11º) Se a locadora admitir, em benefícios do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas eu 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 1.503-1 do Código Civil Brasileiro por parte dos fiadores, pois se constituirá em ato de mera liberalidade da locadora.

12º) Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em Processo Executivo, ou de cobrança ou de condenação em dinheiro ou em ação apropriada, no **Foro Central de São Paulo ou outro Foro que melhor convier ao locador – exeqüente**, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na Cláusula Décima Oitava, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 10% de honorários advocatícios.

13º) Fica estipulada a multa de 3 (três) alugueres vigentes a época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

14º) No caso de rescisão unilateral do presente contrato a multa descrita na clausula anterior só será aplicada se a rescisão se der antes do 12º mês de locação, a partir o 13º mês não incidirá a multa, ficando livre as partes para requerem a rescisão respeitado a notificação de 30 dias de antecedência.





15º) Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com os índices permitidos pela legislação em vigor à época da prorrogação respondendo os fiadores.

16º) O locatário assume as responsabilidades de natureza civil e criminal relativamente à legitimidade das assinaturas dos fiadores.

17º) Todo pagamento de aluguel e encargos que não for efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês vencido, terá um acréscimo de 10% (dez por cento) à título de impontualidade e, se a cobrança for judicial, acarretará mais de 1% (hum por cento) de juros ao mês, 20% de honorários advocatícios e correção monetária.

19º) A locatária declara e atesta que o imóvel ora locado, por intermédio deste instrumento locatício, é ideal e certo para o fim que se destina. Inclusive a locatária dá e afirma que o referido bem imóvel locado é apto e viável em condição, instalação, localização, zoneamento, entre outros detalhes e características, que atende perfeitamente as exigências e condições para se firmar esse instrumento.

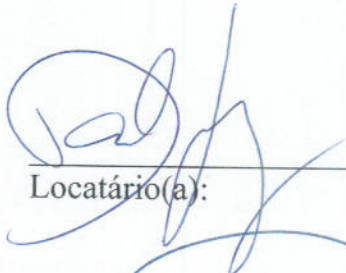
20º) O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente para fins não-residenciais, não podendo ser mudada a sua destinação sem consentimento expresso do locador, sob pena da Lei.

E, por estarem justas, contratadas cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições assinam a presente em 3 vias.

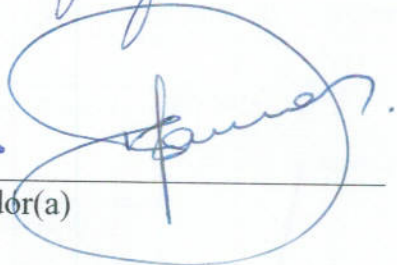
São Paulo, 01 de fevereiro de 2017.

Testemunha

Testemunha



Locatário(a):




Locador(a)