

# CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

## LOCADORA:

**JE4F Empreendimentos e Participações Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.500/0001-23, estabelecida à Rua Guaiuba, 453, Cidade Dutra, São Paulo, SP, CEP 04810-110, neste ato, representada pelos sócios administradores Sr. João Batista de Santiago, CPF nº 763.660.068-49 e a Sra. Elaine Reimberg, CPF nº 107.465.868-09.

## REPRESENTANTE DA LOCADORA:

Fica neste ato, autorizado isoladamente, qualquer um dos dois sócios, acima identificado, a representar e deliberar em tudo que for preciso, nos interesses da LOCADORA.

## LOCATÁRIO:

**INDESC – Instituto Nacional de Desenvolvimento Social e Cultural**, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, devidamente inscrito no CNPJ sob nº 07.393.987/0001-09, com sede na rua Vigário João José Rodrigues, 241, Vila Arens em Jundiaí – SP, representado neste ato por seu presidente Sr. Luiz Gonzaga Silva Nascimento, portador da Cédula de Identidade nº 9.051.246-7 e inscrito no CPF/MF sob o nº 881.803.108-25, unidade aqui denominada **RESTAURANTE BOM PRATO – GRAJAÚ**, tem entre si justo e contratado o seguinte:

## DO OBJETO

O presente CONTRATO tem como objeto a LOCAÇÃO do imóvel situado à **Rua Anibal dos Anjos Carvalho, nº 47 (contribuinte nº 163.192.0034-1) e nº 51 (contribuinte nº 163.192.0035-8), esquina com a Rua Icanhema, bairro da Cidade Dutra, São Paulo, SP, CEP 04810-050**, com a finalidade exclusivamente COMERCIAL, na atividade de ORGANIZAÇÃO SOCIAL SEM FINS LUCRATIVOS, para funcionamento do PROGRAMA DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO denominado: RESTAURANTE POPULAR BOM PRATO – UNIDADE GRAJAU, mantido pelo GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

## DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO (A) destinará o imóvel exclusivamente para implantação, sequência e sucessão do funcionamento do RESTAURANTE POPULAR BOM PRATO – GRAJAÚ.

Parágrafo único: Fica a cargo do LOCATÁRIO(A), providenciar junto aos órgãos competentes autorizações para funcionamento das atividades, sendo que: A obtenção é de sua única e exclusiva responsabilidade, ficando vedado ao LOCATÁRIO(A) deixar de cumprir com quaisquer cláusulas do presente CONTRATO, sob o argumento de que não foi possível obter autorização para funcionamento.

## PRAZO E REAJUSTE

1º) A presente LOCAÇÃO vigorará pelo prazo de **36 (trinta e seis) meses**, com reajuste ANUAL pelo IGPM, com o termo inicial em **25 de outubro de 2021 à 24 outubro de 2024**.

2º) Prosseguindo o(a) LOCATÁRIO(A) na ocupação do imóvel após o término do prazo contratual, sem a objeção dos(as) LOCADORE(AS), a LOCAÇÃO passará a ser por tempo indeterminado, continuando o aluguel a ser corrigido conforme parágrafo acima, sem prejuízo do direito de retomada por denúncia vazia, desde que renovado o valor da CAUÇÃO representado por **3 (três)** aluguéis vigentes na ocasião.

3º) Na hipótese de extinção do IGPM, o aluguel será corrigido pelo índice decretado pelo GOVERNO em substituição.

Não havendo: Fica opção ao locador definir o reajuste, que deverá comunicar o LOCATÁRIO(A) por escrito o critério adotado.

### **ALUGUEL**

1º) O aluguel mensal será correspondente a **R\$ 18.900,00** (dezoito mil e novecentos Reais), e será cobrado mensalmente por meio de envio de boleto bancário;

2º) O vencimento do aluguel ocorrerá no dia **10 (dez) de cada mês** seguinte ao vencido, sendo proporcional o primeiro aluguel, referente aos dias 25/10/21 a 31/10/21 e os demais meses fechados na data de vencimento retro.

3º) **O Valor da locação será pago através de depósito no Banco Bradesco S.A., agência 1442-7, conta corrente 51.770-4 em nome de JE4F Empreendimentos e Participações Ltda., CNPJ 00.000.500/0001-23;**

### **ENCARGOS**

1º) Todos os impostos, taxas, seguro do imóvel, contas de energia elétrica, água e esgoto, gás, telefone, internet e outras e demais encargos e tributos serão por conta do LOCATÁRIO, diretamente aos agentes recebedores.

2º) Fica acordado que o IPTU será pago pelo LOCADOR, e será repassado à locatária o valor integral no boleto bancário, juntamente com o aluguel que receberá no respectivo mês de vencimento referente a cada exercício.

**Parágrafo único – O valor do IPTU referente ao período de 25/10/21 a 31/12/21 será pago proporcional na razão de 1/12 (um doze avos) do valor atual. O valor decorrente do lançamento atualizado do IPTU decorrente da nova área construída será pago nos prazos previstos no boleto de lançamento enviado pela Prefeitura.**

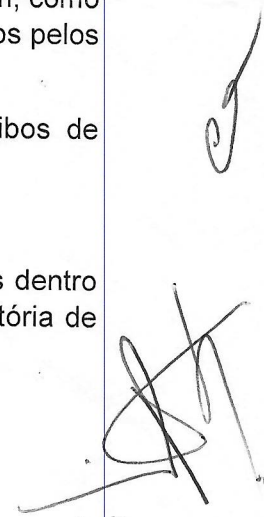
3º) Os encargos acima previstos abrangem não apenas aqueles que ora incidem, como também os que venham a incidir sobre o imóvel LOCADO, desde que instituídos pelos poderes públicos, seja qual for a forma de sua cobrança.

4º) Fica o LOCADOR com a faculdade de exigir a apresentação dos recibos de liquidação dos encargos acima mencionados.

### **MORA**

Se o LOCATÁRIO(A) não efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos dentro dos prazos previstos, o débito em aberto será corrigido, incidindo multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

### **SEGURO**



1º) O LOCATÁRIO(A) obriga-se a manter o imóvel aqui LOCADO assegurado, anualmente, em companhia seguradora idônea, em todo período de vigência desse contrato, contra: Incêndios, fumaça, explosões e queda de aeronave, danos elétricos, tumulto, quebra de vidros, recomposição de documento, impacto de veículo, vendaval, perda de aluguel, responsabilidade civil e danos morais.

Arcando junto à companhia seguradora com todas as despesas e custos ligados à respectiva apólice, seguro este que será feito em nome e benefício da LOCADORA, aqui neste ato representada por qualquer um dos sócios administradores, aqui já qualificados, com poderes para representar a LOCADORA junto à companhia seguradora.

2º) A escolha da companhia seguradora e valor segurado pelo LOCATÁRIO(A) terá que ter concordância da LOCADORA.

3º) A apólice deverá ser entregue no prazo de **30 (trinta)** dias, a contar da data da assinatura do CONTRATO DE ALUGUEL sob pena de rescisão contratual.

4º) Valores mínimos das coberturas a serem contratadas:

- Incêndios, fumaça, explosões e queda de aeronave, R\$ 1.000.000,00;
- Danos Elétricos, R\$ 90.000,00;
- Tumulto, R\$ 10.000,00;
- Quebra de vidros, R\$ 10.000,00;
- Recomposição de documento, R\$ 5.000,00
- Impacto de veículo, R\$ 20.000,00
- Vendaval, R\$ 30.000,00
- Perda de aluguel, R\$ 200.000,00
- Responsabilidade Civil, R\$ 100.000,00
- Danos Morais, R\$ 5.000,00

Parágrafo único – Os valores de coberturas desta cláusula serão motivo de transferência de apólice na unidade Grajau da Av. D. Belmira Marin.

5º) Valores esses reajustados ano a ano de acordo com a inflação do período.

### **ESTADO DO IMÓVEL**

1º) O LOCATÁRIO(A), recebe as chaves do imóvel, objeto dessa locação, concordando que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de construção e de uso, concordando com o atual estado de conservação, concordando com as perfeitas condições de todos acessórios, portas de aço e outras portas, bem como com o perfeito estado da construção como um todo, inclusive telhado, nada tendo a reclamar ou reivindicar posteriormente.

2º) Obriga-se o LOCATÁRIO(A) durante todo tempo da LOCAÇÃO, mantê-lo nas mesmas condições de uso, conservação, higiene e limpeza em que o encontraram, para assim entregá-lo quando finda ou rescinda a LOCAÇÃO.

3º) As despesas de manutenções gerais, pinturas, conservação e utilização do imóvel, ocorrerão sempre por conta do LOCATÁRIO(A), inclusive aquelas impostas pelo poder público.

4º) Quaisquer estragos no imóvel, mesmo que por terceiros, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) e cobradas do LOCATÁRIO(A).

5º) toda e qualquer anormalidade que, eventualmente, venha a surgir no imóvel, no tocante à solidez da construção, deverá ser imediatamente comunicada por escrito à LOCADORA.

### **MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL**

Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) introduzir modificações que importem na alteração da estrutura do imóvel, sem prévia autorização, por escrito, da LOCADORA. Entretanto, independem dessa mesma autorização das adaptações que o(a) LOCATÁRIO(A) pretender introduzir no imóvel objetivando o exercício das atividades que lhes são pertinentes, a qual se tratar de LOCAÇÃO COMERCIAL. Em ambas as hipóteses, porém, o imóvel deverá ser repostado no estado em que se encontra, quando finda ou rescinda a LOCAÇÃO, se assim desejar a LOCADORA.

### **BENFEITORIAS**

1º) Todas as benfeitorias e obras que forem realizadas no imóvel, ainda que úteis e/ou necessárias e voluptuárias, a ele ficarão desde logo, incorporadas, sem que possa o(a) LOCATÁRIO(A), em qualquer momento alegar ou pleitear direito de retenção, indenização, restituição, compensação ou devolução sob qualquer forma.

2º) Poderá o(a) LOCADOR(A), exigir, entretanto, a remoção das benfeitorias, com a reposição do imóvel ao estado original.

### **VISTORIAS**

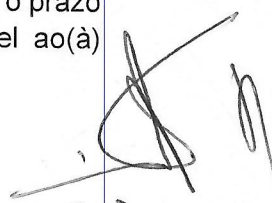
1º) À LOCADORA é dado o direito de, quando entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado.

2º) Se a LOCADORA, pela vistoria que fizer no imóvel, encontrar qualquer defeito ou estrago ocasionados pelo uso irregular, exigirá os reparos necessários dentro do prazo de **60 (sessenta dias)** dias, sob pena de mandar executá-los e pedir reembolso ao LOCATÁRIO(A) em **72 horas** e no caso de não haver o reembolso acarretará em ação de cobrança devidamente corrigida.

3º) O(A) LOCATÁRIO(A), deverá avisar a LOCADORA, por escrito com antecedência de **60 (sessenta)** dias da data em que pretender a entrega definitiva do imóvel, declarando suas intenções de negociar ou não a renovação do mesmo para que possa ser realizada a vistoria.

### **MULTAS**

1º) Fica estipulada a multa correspondente a **3 (três) aluguéis**, na sua proporcionalidade pela qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, inclusive em caso de devolução do imóvel ora LOCADO antes do decorrido prazo ajustado de **36 (trinta e seis meses)**, com a faculdade para a parte inocente de considerar, simultaneamente, rescindido o presente contrato, qualquer que seja o prazo decorrido do mesmo, e que vigorará até a final e efetiva entrega do imóvel ao(a) LOCADOR(A).



2º) O simples pagamento da multa, não implicará a desoneração das partes, relativamente ao cumprimento das demais obrigações resultantes do contrato.

### DA CAUÇÃO

1º) O LOCATÁRIO(A) concorda, desde já, em depositar, a título de caução, o valor correspondente de R\$ 56.700,00 (cinquenta e seis mil e setecentos reais) equivalente a 3 (três) meses de aluguel.

2º) Depósito esse, a ser efetuado em 10 (dez) parcelas mensais, conforme segue:

Parcela inicial de R\$ 5.670,00 (cinco mil, seiscentos e setenta Reais) vencendo-se a primeira parcela no dia 16 de novembro de 2021 e as demais parcelas sucessivamente no dia 16 dos meses subsequentes, serão depositados **no Banco Bradesco S.A. 237, agência 1442-7, conta corrente 51.770-4 em nome de JE4F Empreendimentos e Participações Ltda., CNPJ 00.000.500/0001-23;**

3º) O valor da CAUÇÃO será sacado pelo LOCADOR(A) caso haja inadimplência no pagamento do aluguel pelo LOCATÁRIO, e sendo utilizado, será imediatamente repostado pelo(a) LOCATÁRIO(A), sob pena de RESCISÃO CONTRATUAL.

4º) Finda a LOCAÇÃO com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, os LOCADORES(AS) farão a devolução dos valores depositados ao LOCATÁRIO em valor equivalente ao valor do aluguel à época.

### RESCISÃO

A simples notificação dos Poderes Públicos não constituirá motivo para o(a) LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste CONTRATO, salvo se houver prévia vistoria judicial que comprove a impossibilidade de normal utilização do imóvel, caso em que ambos os contratantes ficarão desonerados no que tange ao pagamento de qualquer multa ou indenização.

### CESSÃO, EMPRÉSTIMO E SUBLOCAÇÃO

O LOCATÁRIO não pode ceder ou transferir os direitos que ora lhes são conferidos, nem tão pouco, emprestar ou sublocar o imóvel LOCADO, espaço no todo ou em parte.

### RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O(A) LOCATÁRIO(A) somente se desonerará mediante a entrega das chaves do imóvel à LOCADORA, após a necessária verificação, do estado que se encontra o imóvel, e desde que este esteja em perfeita ordem.

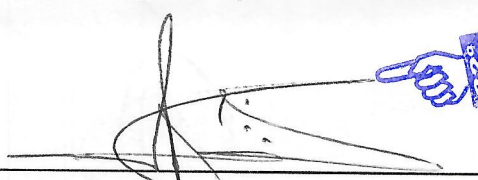
E, no caso de extinção da parceria, por qualquer motivo, elencados na cláusula décima do termo de parceria firmada entre o LOCATÁRIO(A) e a SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO para o funcionamento do RESTAURANTE POPULAR BOM PRATO – UNIDADE **GRAJAÚ** fica o LOCATÁRIO(A) e o LOCADOR(A) obrigado, desde que esteja em equilíbrio todas as contas desse CONTRATO, a aceitar a sucessão do CONTRATO à uma nova ORGANIZAÇÃO SOCIAL, selecionada pelo GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO para assumir o funcionamento do RESTAURANTE POPULAR BOM PRATO – UNIDADE **GRAJAÚ**, a título de sucessão, desde que essa nova ORGANIZAÇÃO SOCIAL atenda aos critérios estabelecidos nesse contrato e atenda aos critérios para a aprovação do cadastro.

## FORO E LITÍGIO

Elegem as partes do Foro da comarca da Cidade de São Paulo, que será competente para conhecer de todas as questões oriundas do presente CONTRATO, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte sucumbente pelo pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios na base de **10% (dez por cento)** sobre o valor da causa, sendo que sobre toda e qualquer condenação haverá incidência de correção monetária, se houver, e juros monetários de **1% (um por cento)** ao mês.

E assim, por estarem certos e ajustados, assinam o presente CONTRATO em 3 (três) vias de igual teor, tudo na melhor forma e para os devidos fins e efeitos de direitos, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

  
 LOCADORA - JE4F Empreendimentos e Participações Ltda

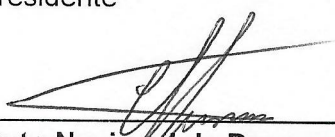
João Batista de Santiago, Sócio Administrador

  
 LOCADORA - JE4F Empreendimentos e Participações Ltda

Elaine Reimberg, Sócia Administradora

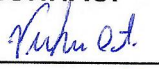
  
 LOCATÁRIO - INDESC – Instituto Nacional de Desenvolvimento Social e Cultural

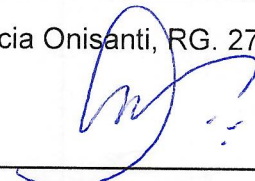
Luiz Gonzaga da Silva Nascimento  
 Diretor Presidente

  
 LOCATÁRIO - INDESC – Instituto Nacional de Desenvolvimento Social e Cultural

Cícero Jose Fernandes Neto  
 Tesoureiro

## TESTEMUNHAS:

  
 Vera Lucia Onisanti, RG. 27.966.792-9 e CPF 184.777.178-50

  
 Jadson Miguel Piedade, RG 41.326.225-X e CPF 224.279.128-16