



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

- CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

**EXTRATO - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
Contrato 004/2016**

CAPPS - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. LOCADORA: Caixa de Assistência, Previdência e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Miracema - CAPPS. LOCATÁRIO: N&F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA. - ME. OBJETO: Locação de Loja comercial situada à Praça Getúlio Vargas, Nº 01, Loja 04, Centro, Miracema/RJ. VALOR GLOBAL: R\$ 13.260,00. PRAZO: 12 (doze) meses com início em 02 de janeiro de 2016 e término em 31 de dezembro de 2016. RUBRICA ORÇAMENTÁRIA: 41.31.10000000 - Aluguéis. DATA DA ASSINATURA: 04/01/2016. José Francisco Sentineli - Presidente da CAPPS.

José Francisco Sentineli
Presidente - CAPPS Miracema





**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

**TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO
COMERCIAL - 4/2016**

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Nome/Razão Social		CPF/CNPJ
N & F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA - ME		21.851.371/0001-57
Endereço	Sala	Complemento
Praça Getúlio Vargas, nº 01	4	Sala

SALÃO PRINCIPAL

Piso e rodapés em cerâmica; paredes pintadas, teto rebaixado em gesso pintado; uma vitrine fixa com vidro tipo Blindex transparente e estrutura em alumínio bronze; uma porta também em Blindex transparente, com fechadura e duas chaves, vitrine ao lado da porta, em Blindex transparente e estrutura em alumínio bronze, compartimento em granito para condicionadores de ar tipo janela. Rede elétrica individual, com caixa de disjuntores, tomadas e interruptores e lâmpadas funcionando perfeitamente. Rede telefônica individual, com tomadas.

BANHEIRO

Piso em cerâmica; paredes revestidas por azulejos até o teto; teto rebaixado em gesso e pintado; um registro de metal cromado; uma saboneteira; um porta papel; um vaso sanitário de louça branca; um porta toalha; um lavatório fixo à parede; uma tampa de vaso na cor branca; uma válvula de descarga de metal cromado; uma torneira de metal cromado; uma porta em vidro Blindex com trinco.

A sala comercial acima descrita é entregue ao LOCATÁRIO(A), em bom estado de conservação e limpeza, com todas as suas peças em bom estado de utilização. Pintura das paredes, teto, guarnições e ferragens, são de boa qualidade. Igualmente, o presente termo passa a fazer parte integrante do "Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial" firmado entre LOCADOR e LOCATÁRIO(A), que as partes reciprocamente reconhecem.

Miracema/RJ, aos 2 dias do mês de janeiro do ano de 2016.

Raquel dos Santos Nogueira
Raquel dos Santos Nogueira
Chefe da Divisão de Patrimônio
da CAPPS
Portaria nº 038/2013

NOME ▲
CHEFE DA DIVISÃO DE PATRIMÔNIO DA CAPPS – Portaria nº 038/2013

N & F Lottus

NOME ▲
N & F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA - ME



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

004/2016

Pelo presente instrumento particular de um lado a **CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE MIRACEMA - CAPPS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede localizada na Praça Getúlio Vargas nº 01, 2º Andar, bairro centro, Miracema/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 39.421.581/0001-70, devidamente representada por seu Presidente, Sr. **JOSÉ FRANCISCO SENTINELI**, doravante denominado **LOCADORA**, e de outro lado, o **LOCATÁRIO** devidamente identificado abaixo, tem entre si, justo e acertado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam.

DADOS DO LOCATÁRIO

Nome/Razão Social	CPF/CNPJ	
N & F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA - ME	21.851.371/0001-57	
Representante	RG	CPF
NADIANE DE ANDRADE MARQUES CARALINE	MG-21.187.885 PC-MG	
Fiador	RG	CPF

CLÁUSULA PRIMEIRA ► A **LOCADORA** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, o imóvel de sua propriedade, conforme identificado abaixo:

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Sala	Complemento
Praça Getúlio Vargas, nº 01	04	Sala

O imóvel caracteriza-se por uma Sala comercial, incluindo um WC, destinando-o exclusivamente, para fins **COMERCIAIS**, sendo vedada a sua utilização para outros fins.

CLÁUSULA SEGUNDA ► o prazo desta locação tem vigência com início em **01 de janeiro de 2016** e término em **31 de dezembro de 2016**. No fim deste período o **LOCATÁRIO** obriga-se a restituir o imóvel ora locado, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação de qualquer natureza, mesmo extrajudicial.

VIGÊNCIA

Início	Término
1/1/2016	31/12/2016

CLÁUSULA TERCEIRA ► O aluguel mensal inicial, livremente convencionado é o informado abaixo, já acrescido de taxa condominial, mais encargos - IPTU, com vencimento todo 1º (primeiro) dia útil do mês

N. Marques



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

subsequente, que serão pagos pelo **LOCATÁRIO(A)** a **LOCADORA**, na forma de cobrança bancária (boleto para pagamento em qualquer unidade recebedora até o vencimento, depois de vencido, somente no Banco emissor).

VALORES

Valor do Aluguel	Valor por Extenso
1105,00	um mil, cento e cinco reais

Parágrafo 1.º - O pagamento além do prazo estipulado nesta cláusula, sujeitará o **LOCATÁRIO(A)** ao pagamento de multa de 02% (dois por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido de juros de 0,33% ao dia, independentemente do direito da **LOCADORA** ajuizar as competentes ações de **DESPEJO** e/ou de **COBRANÇA**;

Parágrafo 2.º - O aluguel será reajustado, anualmente, com base na variação acumulada do **IGP-M** (Índice Geral de Preços de Mercado), editado pela Fundação Getúlio Vargas e, na hipótese de ser extinto ou modificado o índice ajustado, reajustar-se-á o aluguel com base na variação acumulada do **IGP** (Índice Geral de Preços), também editada pela Fundação Getúlio Vargas;

Parágrafo 3.º - Na hipótese de vir a ser autorizado por lei, período de reajuste inferior ao pactuado, o mesmo passará a ser feito no menor prazo permitido.

CLÁUSULA QUARTA ► Fica expressamente convenicionado que o imóvel locado será utilizado pelo **LOCATÁRIO(A)** exclusivamente para comércio, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso da **LOCADORA**.

Parágrafo Único – O **LOCATÁRIO(A)**, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades mercantis.

CLÁUSULA QUINTA ► A cessão deste contrato não poderá ser feita sem a expressa anuência da **LOCADORA**, na forma da Lei.

CLÁUSULA SEXTA ► As despesas decorrentes do presente Contrato, com seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ficarão por conta do **LOCATÁRIO(A)**.

CLÁUSULA SÉTIMA ► O **LOCATÁRIO(A)** recebe o imóvel em perfeito estado de uso.

Parágrafo 1º - O **LOCATÁRIO(A)** poderá fazer no imóvel locado às suas expensas as necessárias modificações desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação escrita da **LOCADORA**. As benfeitorias introduzidas pelo **LOCATÁRIO(A)** ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião de entrega do imóvel locado.



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

Parágrafo 2º - O LOCATÁRIO(A) não terá, no que atina a essas benfeitorias, direito a qualquer indenização ou retenção.

Parágrafo 3º - Com exceção das obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do LOCATÁRIO(A), que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica e equipamentos contra incêndio.

CLÁUSULA OITAVA ► Finda ou rescindida a presente locação, obriga-se o LOCATÁRIO(A) a efetuar, por sua exclusiva conta, os reparos necessários e nova pintura no imóvel, utilizando para isso profissionais competentes e material de primeira qualidade, devendo aplicar tinta látex nos tetos e paredes na cor original do imóvel, devolvendo o imóvel nas condições em que recebeu, conforme termo de vistoria em anexo, obrigando-se, ainda, a apresentarem o recibo de quitação final do consumo de água e energia elétrica.

Parágrafo 1.º - Caso o imóvel não se encontre nas condições em que ora o recebe, o LOCATÁRIO terá que promover a sua imediata reparação, respondendo solidariamente pelo valor dos consertos e aluguéis até a data da entrega definitiva. Não cumprida essa obrigação de reparar serão os serviços feitos pela LOCADORA, cobrando-se o valor despendido pelo meio adequado. Para fixação do valor dos danos, bastarão dois orçamentos de profissionais idôneos, que apontarão os defeitos constatados na vistoria da entrega.

Parágrafo 2.º - Não sendo o imóvel repostado nas condições apontadas pela vistoria de entrega, persistirá a responsabilidade por aluguéis e encargos, ainda que restituída provisoriamente às chaves, até a conclusão dos reparos, ocasião em que à entrega se tornará final e definitiva, sobre o valor dos reparos incidirá a correção monetária legal.

CLÁUSULA NONA ► O IMPOSTO PREDIAL QUE RECAIR SOBRE O IMÓVEL ORA LOCADO, CORRERÁ POR CONTA EXCLUSIVA DO LOCATÁRIO(A), QUE SE OBRIGA A PAGÁ-LO A LOCADORA PELO SISTEMA DE REEMBOLSO, JUNTAMENTE COM O ALUGUEL MENSAL QUE SE SEGUIR AO RESPECTIVO RECOLHIMENTO, CONSTITUINDO MERA LIBERALIDADE DA LOCADORA, INCLUSIVE DE NOVAR AS CONDIÇÕES ORA CONVENCIONADAS, A COBRANÇA DESTA OBRIGAÇÃO PÔR OUTRA DE QUALQUER FORMA.

CLÁUSULA DÉCIMA ► O LOCATÁRIO fica responsável pelo pagamento do consumo de energia elétrica, de água e esgoto, devendo efetuar estes pagamentos diretamente nas repartições arrecadoras, nos valores, nas condições e nos prazos pelas mesmas estabelecidas, ou quando pagos pela LOCADORA, juntamente com o aluguel a que se seguir ao respectivo recolhimento.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações, estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar por qualquer circunstância, nas épocas certas, principalmente os encargos.

Namarcus



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA ► O **LOCATÁRIO(A)** se obriga a pagar o aluguel e demais encargos decorrente da locação nos prazos fixados nas cláusulas terceira, nona e décima do presente contrato, sob pena de responder pelo ônus decorrentes da cobrança judicial ou amigável do principal, acrescidos de juros, multa convencional, correção monetária, custas processuais e honorários advocatícios nos termos da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA ► Na entrega do imóvel, o pagamento do aluguel, será sempre correspondente ao mês integral, não se admitindo o recebimento de dias vencidos, e o **LOCATÁRIO(A)** só comprovará, a entrega das chaves e a devolução do imóvel mediante recibo assinado pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA ► Expirado o prazo do presente contrato, poderá o mesmo ser renovado em novas bases, de comum acordo, entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIO(A)**. Caso, porém, continue o **LOCATÁRIO** ocupando o imóvel sem pactuar a renovação, permanecerão em vigor todas as cláusulas e condições do presente contrato até a efetiva desocupação do imóvel locado, com exceção do valor do aluguel, que será corrigido na forma estabelecida pela legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA ► Durante a vigência da locação, não poderá o **LOCATÁRIO** sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, ceder, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação.

Parágrafo 1º - A **LOCADORA** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento.

Parágrafo 2º - Na forma da lei, ficará assegurado ao **LOCATÁRIO(A)** o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, devendo para tanto dar sua resposta dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação da venda enviada pelo **LOCADOR** por Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - Se o imóvel locado for colocado à venda, o **LOCATÁRIO(A)** não exercendo seu direito de preferência deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e a **LOCADORA**.

Parágrafo 4º - A **LOCADORA** obrigará-se-á, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-se ao seu cumprimento em todas as condições e cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA ► O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, se o **LOCATÁRIO(A)** cometer quaisquer das seguintes faltas consideradas graves para todos os efeitos legais:

- Sublocar no todo ou em parte o imóvel locado;
- Realizar quaisquer modificações ou benfeitorias sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

Miracema



**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.**

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

- c) Deixar de pagar o aluguel e demais encargos (impostos, taxas, etc.) da locação na época e na forma estabelecida nas cláusulas Terceira, Sexta e Sétima deste contrato;
d) Mudar a destinação da locação sem anuência prévia e por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA ► Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independente de qualquer indenização por parte da LOCADORA, cabendo ao **LOCATÁRIO(A)** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento.

Parágrafo Único – Ficará ressalvado o direito do **LOCATÁRIO(A)** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, porventura, fizer jus.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA ► Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer a venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA ► Fica estipulada a multa correspondente a três aluguéis vigentes na época, na qual incorrerá a parte que infringir cláusulas e condições do presente contrato. A multa será devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e não compensatória de prejuízos e danos causados ao imóvel. **Convencionam ainda os contratantes o reconhecimento do mencionado valor como quantia líquida, certa e exigível.**

CLÁUSULA DÉCIMA NONA ► Declara a **LOCADORA** que nesta data as despesas com consumo de energia elétrica e fornecimento de água devidos à Ampla, Cedae, respectivamente, e IPTU encontram-se quitados até a presente data.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA ► Com renúncia de quaisquer outros, elegem as partes, para dirimir as questões deste contrato, o foro da cidade de Miracema-RJ.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas maiores e capazes e que a tudo presenciaram.

Miracema/RJ, aos **02** dias do mês de janeiro do ano de **2016**.

namarques



CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E
PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS
MUNICIPAIS DE MIRACEMA-RJ.

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70

Criada Através da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

Handwritten signature
CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS

NOME ▲

LOCADOR

Handwritten signature

N & F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA - ME

NOME ▲

LOCATÁRIO(A)

NOME ▲

FIADOR

NOME ▲

Handwritten signature

CPF ▲

Handwritten signature
153.088.767-46 TESTEMUNHA I

NOME ▲

Handwritten signature

CPF ▲

035.147.887-66

TESTEMUNHA II

Handwritten signature