



**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 006/2016**

CAPPS - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. LOCADORA: Caixa de Assistência, Previdência e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Miracema - CAPPS. LOCATÁRIO: **RAFAEL BARROS BUECHEM**. OBJETO: Locação de Loja comercial situada à Praça Getúlio Vargas, Nº 01, Loja 08, Centro, Miracema/RJ. VALOR GLOBAL: R\$ 7.836,00. 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 - 6/2016**

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Nome/Razão Social		CPF/CNPJ
RAFAEL BARROS BUECHEM		112.440.357-42
Endereço	Sala	Complemento
Praça Getúlio Vargas, nº 01	8	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

NOME ▲

Rafael Barros Buechem
RAFAEL BARROS BUECHEM



**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

006/2016

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	
RAFAEL BARROS BUECHEM	112.440.357-42	
Representante	RG	CPF
RAFAEL BARROS BUECHEM	211112248 DETRAN/RJ	112.440.357-42
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	08	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



**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
653,00	seiscentos e cinquenta e três 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 convencionado 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 reposto 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.



**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:

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



**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.



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.

Arrendo

CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS

NOME ▲

LOCADOR

[Signature]
RAFAEL BARROS BUECHEM

NOME ▲

LOCATÁRIO(A)

NOME ▲

FIADOR

NOME ▲

Mariely Furtado Barros - [Signature]

CPF ▲

743.862.127-87

TESTEMUNHA I

NOME ▲

Otávio Furtado Barros.

CPF ▲

763 351 277-68

TESTEMUNHA II