



**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 PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL  
Contrato 010/2016**

CAPPS - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. LOCADORA: Caixa de Assistência, Previdência e Pensões dos Servidores Públicos Municipais de Miracema – CAPPS. LOCATÁRIO: MEGA EQUIPAMENTOS E FITNESS LTDA - ME. OBJETO: Locação de Loja comercial situada à Praça Getúlio Vargas, Nº. 01, Loja 11, Centro, Miracema/RJ. VALOR GLOBAL: R\$ 25.164,00. PRAZO: 12 (doze) meses com início em 04 de janeiro de 2015 e término em 31 de dezembro de 2015. RUBRICA ORÇAMENTÁRIA: 41.31.10000000 – Aluguéis. DATA DA ASSINATURA: 04/01/2015. 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/MEF: 39.421.581/0001-70

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

**CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**

008/2016

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           |                |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| MEGA EQUIPAMENTOS E FITNESS LTDA - ME | 10.731.879/0001-03 |                |
| Representante                         | RG                 | CPF            |
| ANTONIO CESAR COSTA                   | 080991656 IFP/RJ   | 016.844.656-03 |
| Fador                                 | RG                 | CPF            |
| MICHELE CHAIN DA SILVA                |                    | 096.159.257-56 |

**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 | 11   | 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 interposição de qualquer natureza, mesmo extrajudicial.

**VIGÊNCIA**

| Início     | Término    |
|------------|------------|
| 04/01/2016 | 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 subsequente, que serão pagos pelo LOCATÁRIO(A) a LOCADORA, na forma de cobrança bancária

Michele Chain da Silva Costa



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.

(boleto para pagamento em qualquer unidade recebedora até o vencimento, depois de vencido, somente no Banco emissor).

VALORES

| Valor do Aluguel | Valor por Extenso               |
|------------------|---------------------------------|
| 2097,00          | dois mil e noventa e sete 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, acrescida de juros de 0,33% ao dia, independentemente do direito da LOCADORA julgar 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, será ajustado o aluguel com base na variação acumulada do IGP (Índice Geral de Preços), também editado pela Fundação Getúlio Vargas;

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

**CLÁUSULA QUARTA** ► Fica expressamente convenionado 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 melhorias 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.

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

Michelle Chaim do Silve Costa



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

CNPJ/CPF: 39.421.581/0001-70

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

**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 uma 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 apresentar 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 concertos e arguéis até a data da entrega definitiva. Não cumprida essa obrigação de reparar serão os serviços feitos pela **LOCADORA**, cobrando-se o valor determinado pelo meio adequado. Fica fixação do valor dos danos, bastarão dois orçamentos de profissionais idôneos, que apontarão os defeitos constatados na vistoria de 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 a 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 UTILIDADE 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 normas estabelecidas, ou quando pagos pela **LOCADORA**, juntamente com o aluguel a que se seguir ao respectivo recolhimento.

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

Michel Chaim da Silva Costa

*[Handwritten signature]*



CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E  
PENSÃO 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 decorrente de 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 validando o recebimento de frações de mês, e o LOCATÁRIO(A) só tomará a entrega das chaves e a ocupação 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 garantido 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 vendido, o LOCATÁRIO(A) não exercendo seu direito de preferência, a 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 obriga-se, ao vender o imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o a cumprir 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) não pagar no todo ou em parte o imóvel locado;  
b) alterar ou qualquer modificação de Estabelecimento sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;  
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 Setima deste contrato;

Michel Chaim da Silva Costa



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

CNPJ Nº MF 39.421.581/0001-70

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

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 que decorrerem de negligência ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontra, antes do evento.

*Parágrafo Único* - ficará resservado o direito do **LOCATÁRIO(A)** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, porventura, tiver jus.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** ► Ficará revogado 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. Comprometem 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 devidas à Ampla, Cedae, respectivamente, e IPTU encontram-se em dia até a presente data.

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

As partes firmam assim justo e contratado, assinando 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.

*Michel Chaim do Silve Costa*  
F

Antônio Cesar Pinto



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

CNPJ/MF: 39.421.581/0001-70  
Criação dada da Lei Nº 507, de 13 de Dezembro de 1993.

*Stomisto*

CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS

NOME ▲

LOCADOR

MEGA EQUIPAMENTOS E FITNESS LTDA - ME

NOME ▲

*Antonio Cesar Costa*

LOCATÁRIO(A)

MICHELLE CHAIM DA SILVA

NOME ▲

*Michelle Chaim da Silva Costa*

ADOR

*Reneo*

NOME ▲

*Reneo Avelar Lima*

CPF ▲

*041937277-69*

DEFINIDA

*Barbara da Silva*

NOME ▲

*Barbara da Silva*

CPF ▲

*098.978.617-00*

DEFINIDA