



**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**

004/2017

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	CPF	RG
NADIANE DE ANDRADE MARQUES CARALINE		MG-21.187.885 PC-MG

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

**DADOS DO IMÓVEL**

Endereço	Tipo	Complemento
Praça Getúlio Vargas, nº 01	Sala	04

O imóvel caracteriza-se por uma Loja térrea (incluindo um WC) ou Sala comercial (incluindo cozinha, área de serviço e um WC), destinando-o exclusivamente, para fins **COMERCIAIS**, sendo vedada a sua utilização para outros fins.

**CLÁUSULA SEGUNDA** ► a vigência da locação é a informada no campo abaixo. 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
01/01/2017	31/12/2017

**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 **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
R\$ 1.184,45	um mil, cento e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos

**Parágrafo 1.º** - O pagamento além do prazo estipulado nesta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa de 02% (dois por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido de juros de 0,33% ao

ramé



**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.

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 exclusivamente para fins comerciais, sendo vedada a alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso da LOCADORA.

**Parágrafo Único** – O LOCATÁRIO, 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.

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

**Parágrafo 1º** - O LOCATÁRIO 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 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 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, 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 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



**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.

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**, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** ► O **LOCATÁRIO** 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** 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**. 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** 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.



**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 3º** - Se o imóvel locado for colocado à venda, o LOCATÁRIO 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 obrigar-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 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;

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 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 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 2017.**



**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.

*João de Deus*  
**CAIXA DE ASSISTÊNCIA, PREVIDÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS**

NOME ▲

LOCADOR

*rama*  
**N & F LOTTUS CAIXA NEGOCIAL LTDA - ME**

NOME ▲

LOCATÁRIO

*Ilson Roberto Avelar*  
NOME ▲

CPF ▲

*132 397 967-86*

TESTEMUNHA I (informada pelo LOCADOR)

NOME ▲

CPF ▲

*041 214 766-11*

*Leura*  
TESTEMUNHA II (informada pelo LOCATÁRIO)