

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

### QUADRO RESUMO

**LOCADORA: SARA DOS SANTOS COELHO DA SILVA**, brasileira, maior, capaz, viúva, pensionista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 15.795.283 SSP/SP, inscrita no CPF (MF) sob nº 054.510.378-92, residente e domiciliada na Rua Armando Veraldi, nº 148, Jardim Santa Maria, nesta Cidade e Comarca de Aguaí, Estado de São Paulo.

**LOCATÁRIA: CENTRO COMUNITARIO BADI**, Serviços de assistência social sem alojamento, inscrita no CNPJ (MF) nº. 05.686.828/0001-69, com sede na Avenida Professor Adib Chaib, nº 1.000, VILA PICHATELLI na cidade de Mogi Mirim/SP, CEP: 13.801-300, neste ato representada pela presidente **RITA DE CASSIA MUNIZ**, brasileira, maior, capaz, advogada, portadora da Cédula de Identidade – RG nº. 14.845.332 SSP/SP, inscrita no CPF (MF) sob nº 049.609.468-81 residente e domiciliada na Rua Paissandu, nº 677, Centro na Cidade Mogi Mirim, estado de São Paulo.

O objeto deste contrato de locação é o **imóvel residencial**, situado na **Rua Candinho Rocha, nº 504, Vila Nova Aparecida, nesta cidade de Aguaí, Estado de São Paulo.**

O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 28/06/2022 com término em 28/06/2023, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

O aluguel mensal, deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, por meio de transferência bancária, em conta corrente de titularidade da LOCADORA, qual seja: BANCO DO BRASIL – AGÊNCIA 0275-5 - CONTA POUPANÇA Nº 13.796-0, no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, servindo o comprovante de transferência bancária como recibo, reajustados anualmente, de conformidade com a variação do IGP-M apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

Sara  
Fernando H. Maschio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386.632

## DO CONTRATO

No presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, que entre si fazem as partes LOCADORA e LOCATÁRIA, antes qualificadas, PACTUAM e OBRIGAM-SE às cláusulas e condições contratuais seguintes:

### CLÁUSULA 1 – PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade estipulado no quadro resumo deste contrato, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 3, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

### CLÁUSULA 2 – VALOR DO ALUGUEL DESPESAS E TRIBUTOS

Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obriga a pagar o valor estipulado no quadro resumo deste contrato, sob pena de multa e correções e despesas previstas nos PARÁGRAFOS QUINTO e SEXTO desta CLÁUSULA.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO (RECIBO)** – Fica obrigada a LOCADORA, a emitir recibo da quantia paga. Caso a LOCATÁRIA vier a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado à LOCADORA emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo. Caso o pagamento seja feito por depósito bancário ou PIX, servirá o respectivo comprovante como recibo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO (REAJUSTE)** – O valor será reajustado anualmente, tendo como base o IGPM-FGV, em caso da falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como a próprio aluguel, serão revistos entre as partes.

  
Fernando H. Maschio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386.632


**PARÁGRAFO TERCEIRO (COBRANÇA)** – Faculta à LOCADORA, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) ocasionará(ão) mora da LOCATÁRIA, facultando à LOCADORA a aplicação do disposto no PARÁGRAFO QUINTO desta CLÁUSULA.

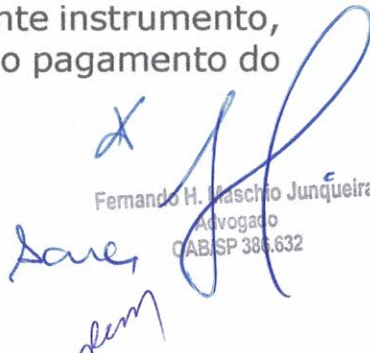
**PARÁGRAFO QUARTO (DESPESAS E TRIBUTOS)** – Além do aluguel, obriga-se a LOCATÁRIA a providenciar imediatamente a transferência da titularidade das contas de energia elétrica e de água para seus nomes, responsabilizando-se ainda pela retirada de seus nomes das contas quando da desocupação do imóvel, bem como a efetuarem o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel:

- a) o consumo de água e energia elétrica;
- b) os demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

O não pagamento desses encargos nas épocas próprias, facultará à LOCADORA a justa recusa ao recebimento dos alugueres, sujeitando-se a LOCATÁRIA ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo.

**PARÁGRAFO QUINTO (MULTA)** – A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no QUADRO RESUMO, ficam obrigados a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**PARÁGRAFO SEXTO (DO ATRASO NO PAGAMENTO)** – Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizados por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurando novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

  
Fernando H. Maschio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386.632

**PARAGRAFO SÉTIMO (DAS DESPESAS JUDICIAIS)** – A LOCATÁRIA renuncia aos preceitos dos artigos 818 a 839 do Código Civil, obrigando-se, inclusive, às despesas judiciais, acessórias da dívida principal, e honorários de advogado, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, quer quanto à ação de despejo, quer quanto à execução de aluguéis, tributos e demais encargos.


### **CLÁUSULA 3 – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A presente locação destina-se restritamente ao uso da LOCATÁRIA para instalação do CENTRO COMUNITÁRIO BADI, ficando proibido sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa e escrita da LOCADORA.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO (DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL)** – O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que as portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a LOCATÁRIA mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no termo de vistoria desse presente contrato, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO (RESCISÃO)** – Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação, restará facultada à LOCADORA, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

**PARÁGRAFO TERCEIRO (BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES)** - Com exceção das obras que importam na segurança do imóvel, todas as demais, inclusive consertos, manutenção e reposição, ficarão a cargo e por conta da LOCATÁRIA que, por força deste contrato se obriga a conservar o imóvel objeto desta locação, seus acessórios e pertences, sempre em perfeitas condições de uso, higiene e limpeza, assim como recebe, não lhe cabendo, ao término desta locação, qualquer que seja o motivo, nenhum direito a indenização por benfeitorias de qualquer natureza, as quais ficarão incorporadas no imóvel.

  
Fernando H. Mascio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386.632

**PARÁGRAFO QUARTO (DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO)** – A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições de funcionamento as quais receberam, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso habitual do imóvel.

#### **CLÁUSULA 4 – DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a LOCADORA, rescindi-la a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito à LOCATÁRIA, que ficará compelida a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, a LOCATÁRIA e a LOCADORA ficarão obrigadas por todo teor deste contrato.

#### **CLÁUSULA 5 – DIREITO DA PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

Caso a LOCADORA manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito à LOCATÁRIA que se obrigara a emitir resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO (VISTORIAS)** – A LOCATÁRIA permitirá a LOCADORA realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios.

#### **CLÁUSULA 6 – DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

X  
fene  
fum  
Fernando A. Mascio Juíquelra  
Advogado  
OAB/SP 381.832

## **CLÁUSULA 7 – DA MULTA POR INFRAÇÃO**

As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 8.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Caso venha a LOCATÁRIA a devolver o imóvel ou a LOCADORA pedir a restituição do mesmo antes do prazo mínimo de 06 meses, pagarão, a título de multa, o valor de 3(três) aluguéis vigentes a época na entrega das chaves, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Passado o tempo mínimo estipulado no parágrafo acima, será dispensada a cobrança da referida multa, tanto da parte da LOCATÁRIA quanto da parte da LOCADORA, desde que seja notificada as partes, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA 8 – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCADORA quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite a posse;

b) Em desapropriação do imóvel alugado.

Na hipótese de desapropriação do imóvel, ficarão as partes, LOCADORA e LOCATÁRIA mutuamente desobrigadas em relação às cláusulas deste contrato, ressalvadas, no entanto, os direitos que dele já houverem adquiridos até o tempo da efetivação do ato expropriatório pelo Poder Público.

X  
Sous  
Fernando H. Maschio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386632  
Rom

## DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar a partir da assinatura do mesmo, os quais elegem o foro de AGUAÍ – SP, onde se situa o imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Os herdeiros e sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes, assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

**Aguaí, 28 de JUNHO de 2.022.**

**SARA DOS SANTOS COELHO DA SILVA**

**LOCADORA**

*Sara dos Santos Coelho da Silva*

**RITA DE CASSIA MUNIZ**

**(por CENTRO COMUNITARIO BADI)**

**LOCATÁRIA**

*Fernando H. Maschio Junqueira*

Fernando H. Maschio Junqueira  
Advogado  
OAB/SP 386.632

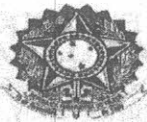
**TESTEMUNHA 01**

*Aline*

**TESTEMUNHA 02**

CIC: 263.085.798-07





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE AGUAÍ/SP**

Praça Getúlio Vargas, nº 270 - Centro - Fone: (19) 3652-6096  
E-mail: registroaguaí@hotmail.com

**AUDILENE DA SILVA TATAGIBA - OFICIAL DESIGNADA**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

467

ficha

01

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE AGUAÍ/SP**

13 de julho de 2010.

**IMÓVEL: TERRENO** consistente do **LOTE nº 61** (sessenta e um) da **VILA NOVA APARECIDA**, com frente para a **Rua B**, situado nesta cidade, município e comarca de Aguaí, SP.

**DESCRIÇÃO:** mede 12,00m (doze metros) de frente para a citada via pública; 12,00m (doze metros) no fundo; 30,00m (trinta metros), de cada um dos lados, encerrando a **área de 360,00m<sup>2</sup>** (trezentos e sessenta metros quadrados), confrontando no fundo com Alzíro Horácio, de um lado com Silvío Chierogati e do outro lado com Moacir Aversí.

**CADASTRO: 01.03.086.0092.001.**

**PROPRIETÁRIOS: BERTOLINO PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, motorista, RG nº 4.168.229-SSP/SP e CPF/MF nº 092.978.808-78 e sua mulher **SARA DOS SANTOS COELHO DA SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 15.795.283-6-SSP/SP e CPF/MF nº 054.510.378-92, casados pelo regime da separação de bens na conformidade do artigo 258, § único, inciso I e II do Código Civil Brasileiro/1916, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Augusto Magalhães da Cunha, nº 156.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02, de 14/12/1998, da matrícula nº 39.387, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São João da Boa Vista/SP, da escritura pública de venda e compra de 06/03/1997, lavrada pelo Oficial de Registro Civil e Serviço Notarial de São João da Boa Vista, SP, no livro 213, folha 63.

Protocolo nº 1.725 de 18/06/2010

 <b>ROTHER CRISTIANO BUCINELLI</b> Oficial Substituto	 <b>MATHEUS TREVIZAN CARRIEL</b> Oficial
---	--

R.01 - 13 de julho de 2010.

**DOAÇÃO (NUA-PROPRIEDADE)**

Pela escritura datada de 15/07/2008, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Cidade, no livro 275, na página 41, os proprietários BERTOLINO PEREIRA DA SILVA, e sua mulher SARA DOS SANTOS COELHO DA SILVA, já qualificados, **TRANSMITIRAM POR DOAÇÃO A NUA-PROPRIEDADE** do **IMÓVEL MATRICULADO** aos seus filhos na proporção de **25,00% (vinte e cinco por cento)** para cada um: **1) PAULO DE FREITAS CAVALCANTE JUNIOR**, brasileiro, mecânico, RG nº 25.515.313-2 SSP/SP e CPF/MF nº 156.775.378-70, casado com ROSANA APARECIDA SILVA CAVALCANTE, brasileira, do lar, RG nº 28.571.005-9 SSP/SP e CPF/MF nº 294.751.408-40, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Vereador José Costa Nogueira, nº 181; **2) MARCELO DE FREITAS CAVALCANTE**, brasileiro, bombeiro, RG nº 27.562.234-4 SSP/SP e CPF/MF nº 201.045.148-17, casado com JANAINA CLEMENTE CAVALCANTE, brasileira, costureira, RG nº 42.573.735-4 SSP/SP e CPF/MF nº 012.871.956-79, sob regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e

= CONTINUA NO VERSO =

OFICIAL DE REGISTRO DE  
 IMÓVEIS E ANEXOS  
 Comarca de Aguaí, SP  
 PROTOCOLADO E DIGITALIZADO SOB Nº.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Aguaí - SP

14656-3 - AA 024522

14656-3-023001-025000-0218





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>05.686.828/0001-69</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>02/06/2003</b>
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>CENTRO COMUNITARIO BADI</b>
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE <b>DEMAIS</b>
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>88.00-6-00 - Serviços de assistência social sem alojamento</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>85.50-3-02 - Atividades de apoio à educação, exceto caixas escolares</b> <b>85.92-9-01 - Ensino de dança (Dispensada *)</b> <b>85.92-9-02 - Ensino de artes cênicas, exceto dança (Dispensada *)</b> <b>85.92-9-03 - Ensino de música (Dispensada *)</b> <b>85.92-9-99 - Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente (Dispensada *)</b> <b>94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais (Dispensada *)</b> <b>94.93-6-00 - Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte (Dispensada *)</b> <b>94.99-5-00 - Atividades associativas não especificadas anteriormente</b>
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>399-9 - Associação Privada</b>
--

LOGRADOURO <b>AV PROFESSOR ADIB CHAIB</b>	NÚMERO <b>1000</b>	COMPLEMENTO *****
--	-----------------------	----------------------

CEP <b>13.801-300</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>VILA PICHATELLI</b>	MUNICÍPIO <b>MOGI MIRIM</b>	UF <b>SP</b>
--------------------------	---	--------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
---------------------	----------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>02/06/2003</b>
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

(\*) A dispensa de alvarás e licenças é direito do empreendedor que atende aos requisitos constantes na Resolução CGSIM nº 51, de 11 de junho de 2019, ou da legislação própria encaminhada ao CGSIM pelos entes federativos, não tendo a Receita Federal qualquer responsabilidade quanto às atividades dispensadas.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **28/06/2022** às **16:01:10** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

## Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

<b>CNPJ:</b>	05.686.828/0001-69
<b>NOME EMPRESARIAL:</b>	CENTRO COMUNITARIO BADI
<b>CAPITAL SOCIAL:</b>	

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	RITA DE CASSIA MUNIZ
<b>Qualificação:</b>	16-Presidente

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 28/06/2022 às 16:07 (data e hora de Brasília).