



**A. P. ABREU** IMÓVEIS & ADMINISTRAÇÃO LTDA

CRECI 20.855-J

AV. CANGAÍBA, 2.288 CANGAÍBA – FONE 2641.2966

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado **ANTÔNIO PERRETTA**, brasileiro, casado, industrial, portador da cédula de identidade RG. Nº 19.449.833-2 e do CPF/MF 089.535.278/80, de outro **INSTITUTO DE ASSISTENCIA SOCIAL JESUS MENINO** inscrito no CNPJ 05.487.424/0001-46 aqui representado por **GRACIE MARIE ESPOSITO**, brasileira, divorciada, secretária, portadora da cédula de identidade RG. nº 5.864.359-x e do CPF/MF 056.722.818/50, endereço eletrônico: institutojesusmenino@terra.com.br, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber; os (a) primeiros (a) nomeados (a), aqui chamados (a) "**LOCADORES (A)**", sendo proprietários (a) do imóvel sito à **RUA ONORIO MARSELLA, Nº 282, JARDIM DO TRIUNFO, GUARULHOS/SP**, loca-o ao segundo aqui designado "**locatário**", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

1ª) O prazo de locação é de **12 (DOZE) meses a partir de 15 DE FEVEREIRO DE 2.026 e a terminar em 14 DE FEVEREIRO DE 2.027**, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado mediante entrega das chaves ao locador ou seu procurador.

2ª) O aluguel mensal, convencionado de acordo com a cláusula 24ª, terá seu vencimento todos os dias **14 (QUATORZE)**, de cada mês, e será pago diretamente ao locador ou ao seu Procurador.

3ª) Não restituindo o imóvel, objeto desta locação, ao expirar o prazo fixado, o locatário sujeitar-se-á ao aluguel que o locador arbitrar, ressalvadas as disposições legais.

4ª) O locatário, salvo as obras que importem na segurança estrutural do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

5ª) Obriga-se mais o locatário a satisfazer as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, e a não fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador.

6ª) O locatário desde já faculta ao locador, ou seu procurador, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, com aviso prévio.

7ª) O locatário também não poderá transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do locador, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, afim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato.

8ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário, tão somente a faculdade de haver do Poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

Guarujá - SP  
Autorizado  
dos Santos  
do 2º Substituído

9º) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato salvo precedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína.

10º) Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

11º) Tudo quanto for devido em razão deste contrato, e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos.

12º) No caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es), o locatário será obrigado, dentro de 30 (trinta) dias, a dar substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer na cláusula seguinte.

13º) Fica estipulado a multa de três vezes o valor do aluguel na data da infração na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade.

13.1. Caso o(a) locatário(a) pretenda devolver o imóvel antes de decorrido o prazo desta locação, poderá fazê-lo, mediante multa pactuada de três alugueres, vigentes na época, segundo a proporção prevista no Artigo 571, do CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, e no Artigo 4º, da Lei 8.245/91.

14º) O pagamento da multa estipulada neste contrato, não exime o locatário de efetuar os pagamentos dos aluguéis vencidos, e nem de ressarcir os danos causados no imóvel.

15º) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 13ª, mas serão pagas à parte.

16º) As contas de água, esgoto, luz, taxas municipais, imposto predial, seguro, serviços eventuais e reparações para manutenção e conservação do imóvel em geral, são de integral responsabilidade do locatário, isoladamente ou solidariamente em partes proporcionais aos demais locatários, quando a locação fizer parte de um mesmo prédio de habitação coletiva, e em se tratando de apartamento o locatário se obriga a pagar o condomínio, o fundo de reserva legal e respeitar o regulamento do prédio.

17º) O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente a **FINS COMERCIAIS (ESCOLA)**, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador.

18º) O(s) locatário(s) renuncia(m) expressamente a preferência na aquisição do imóvel.

19º) Em toda ação judicial a que der causa a presente locação, bastará ser citado um dos locatários, permitindo também a sua citação ou intimação na pessoa de qualquer ocupante do referido imóvel.

20º) Em toda ação judicial ou cobrança extra judicial a que der causa este contrato o(s) locatário(s) se obriga(m) a pagar 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

21ª) Por ocasião da entrega das chaves ao locador ou seu procurador deverá o locatário apresentar ao mesmo, devidamente quitados, os recibos de água, luz, imposto predial, outros solicitados, protocolo de encerramento junto as concessionárias Sabesp e Enel com comprovante de pagamento da conta final.

22ª) Se o aluguel e os encargos não forem pagos até 01 (um) dia após seu vencimento, sofrerão acréscimo de 10% (dez por cento) e passarão para o departamento jurídico, ficando o locatário sujeito as despesas judiciais e extra judiciais cabíveis.

23ª) Os aluguéis pagos extemporaneamente sofrerão acréscimos de juros e correção monetária.

24ª) **O aluguel mensal é de R\$ 7.045,50 (SETE MIL, QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**, e será reajustado pelo IGPM, caso haja sua extinção será substituído pelo INPC ou por outro índice que o substitua, e na menor periodicidade permitida por lei. Não será aplicado a deflação nos casos de índices negativo, mantendo se o valor do aluguel vigente até o próximo reajuste contratual.

25ª) Os juros referidos na cláusula 23ª serão de 1% (um por cento) ao mês.

26ª) O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente a fins comerciais, não podendo pôr pessoas para morar, mesmo parentes, ou mudar o seguimento, sob pena de incorrer na multa prevista na clausula 13ª, e provocar a rescisão por infração contratual, respondendo ainda por perdas e danos que der causa, conforme determina o artigo 570 do Código Civil Brasileiro.

27ª) O imóvel objeto deste contrato de locação é constituído de: galpão com 02 pavimentos, sendo: 1º pavimento com 366 metros e vestiários e, 2º pavimentos com 366 metros, cozinha e 02 banheiros.

28ª) O seguro fiança locatícia contratado pelo LOCADOR junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término de contrato de locação ou a data do próximo reajuste de aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, e garantirá esta locação nos termos do inciso III, do artigo 37 da lei do inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO, as condições gerais do seguro de fiança locatícia.

Para efeito dessa garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme, NORMAS VIGENTES, deverão ser pagos pelos locatários, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantia exclusivamente as coberturas especificadas da proposta de seguro.

Eventuais débitos decorrentes no presente contrato, não pagos pelos locatários após regularmente instalados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc), quer pelo locadores, quer pela seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitações.

Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o locador autoriza A. .P. ABREU IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO (CNPJ/CPF) 10.822.029/0001-02 a receber e dar quitação para os valores apurados pela Seguradora.

0 2º Subdistrito de Santos  
Cidade Organizada  
Guarujatins-SP

29º) Faz parte integrante deste contrato de locação o auto de vistoria em anexo e 32 (trinta e duas) fotos.

30ª) O LOCATÁRIO, declara para todos os fins e efeitos do direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante desse contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer seja o motivo de devolução sobre pena de incorrer nas cominações prévias nesse contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as determinações do uso normal do imóvel.

31ª) Declara a locatária para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago.

O segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

32ª) Declara a locatária para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura externa nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago.

O segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

33ª) Os locatários autorizam a cobrança da tarifa bancária, determinada pela administradora e despesas de postagem se necessário for.

34º) O (A) locatário (a) deverá apresentar cópia na administradora, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar desta, seguro incêndio, contas de água e luz em seu nome, sob pena de não o fazendo correr multa diária R\$ 50,00 (cinquenta reais), bem como retirá-lo somente após a quitação total desta locação.

35º) Se o(a) locatário(a) for casado(a), **o seu cônjuge fica constituído seu bastante procurador(a)** com idêntico poderes aos outorgados aos fiadores, independente da ordem estabelecida.

36º) O locatário(a) outorga os mesmos poderes do "caput" desta cláusula, **a qualquer pessoa que esteja ocupando o imóvel** no momento da citação, intimação ou notificação de qualquer procedimento judicial, oriundo deste instrumento.

37º) Qualquer das garantias desta locação se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, ainda que, prorrogada a locação por prazo indeterminado, conforme dispositivo da Lei 12.112/2009 artigo 39.

38º) Mensalmente o LOCATARIO deverá apresentar ao LOCADOR ou seu PROCURADOR, devidamente quitados, os recibos de água, luz, DARF do Imposto retido na Fonte. Também deverá entregar a Declaração da DIRF até no máximo dia 15 de Fevereiro de cada ano, sob pena de incorrer multa e rescisão contratual de acordo com a cláusula 13ª deste Contrato.

o 2º Substituto  
Santos  
vizaro  
Quarunhos

39º) Os locatários se comprometem em colocar piso em todo o imóvel, trocar vidros, portas, refazer banheiros (piso, azulejos, elétrica, hidráulica e acessórios), arrumar a cozinha, refazer instalação elétrica, cobrir o pátio e colocar piso, fazer corrimão, fazer dispensa, trocar o portão de entrada, aumentar a altura do muro, fazer a pintura interna e externa de tinta látex de boa qualidade e na cor clara e serão responsáveis por todas as benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, devendo ficar incorporadas no imóvel sem direito a retenção indenização ou ressarcimentos futuros, inclusive indenização por acessão

40ª) O locatário obrigará-se a segurar o imóvel locado contra o risco de fogo, em companhia de absoluta idoneidade, pelo valor equivalente a 100 (cem) alugueres vigente à época da celebração do seguro ou de suas renovações, mantendo-o segurado até o final da referida locação.

41ª) O seguro deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo o LOCATÁRIO, nos dias seguintes à efetivação do seguro, de entregar aos LOCADORES a apólice respectiva.

42ª) Se o locatário, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado, Os LOCADORES, poderão efetivar o seguro por conta do LOCATÁRIO, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia equivalente ao valor de 01 (um) aluguel vigente à época a título de multa, será cobrado o montante total juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

43ª) Se o locatário vier a contratar com a Companhia Seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigará-se a apresentar aos LOCADORES, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

44ª) Constará sempre da apólice de seguro disposição segundo a qual em caso de sinistro, a indenização será paga pela Companhia Seguradora, diretamente aos LOCADORES.

45º) O locatário está ciente que na entrega das chaves deverá agendar dia e horário com até 05 (CINCO) dias de antecedência da data, se o imóvel não estiver de acordo com a vistoria anterior e fotos; a imobiliária e ou locador poderá se recusar a recebe-la e continuará a correr aluguel e encargos previsto no contrato até a efetiva aceitação do imóvel conforme cláusulas contratuais.

46º) A falta de pagamento, nas épocas determinadas, dos alugueres e encargos, por si só constituirá aos locatários em mora, independente de qualquer notificação, interpelação ou aviso judicial ou extra judicial.

47º) Todos os alugueres serão pagos através de boleto bancário enviados diretamente pela administradora do imóvel, os boletos poderão ser encaminhados por e-mail, ou a ser retirado na administradora antes do prazo do vencimento; boletos estes emitidos pelo Banco emissor (sujeito a protesto no caso do não pagamento) ficando na responsabilidade dos locatários o pedido de envio e retirada da ordem de pagamento, caso não o receba com 05 (cinco) dias de antecedência da data de seu vencimento.

48º) Os locatários ficam cientes de que nos casos de pedido de religa ou isenção de débito anteriores (Luz e Água), será um período aproximado de 15 (quinze) dias para regularização do fornecimentos dos serviços requerido pelo locatário, a partir da data da apresentação do contrato de locação, junto com os documentos requeridos de cada empresa responsável (Enel e Sabesp), uma vez que independe dos atos e responsabilidade da administradora para tal requerimento.

5 do 22 Subdis  
uos Santos  
autorizado  
Guarulhos-SP

49º) O locatário não terá desconto no valor do aluguel proporcional aos dias que os referidos serviços de água e luz estiverem desligados, responsabilizando-se inclusive para o recebimento dos funcionários das empresas responsáveis no momento da religa.

50º) O locatário têm plena ciência e aceita que o imóvel nas condições entregue. Nos casos de irregularidade para implantação ou construção da destinação do negócio locado perante a Prefeitura ou Municipalidade local, compromete-se a regularização por conta própria, assumindo todos os encargos e despesas inclusive AVCB, sem direito de devolução, ressarcimentos ou indenização futura.

51º) Conta de água RGI 284033-2 e conta de luz instalação 600931.

52º) Em cumprimento das normas gerais da Lei nº 13.709/2018 (proteção de dados) em especial artigos 7º e seguintes, vimos por meio desta requerer sua autorização/consentimento para o tratamento de dados a nós enviado referente o imóvel supra, onde as partes se comprometem reciprocamente a cumprir as determinações legais, com as finalidade específicas e objetivas legítimas para execução dos serviços desta empresa (A.P.Abreu Imóveis e Administração Ltda), consentindo neste ato o compartilhamento dos dados com as empresas parceiras de consultas sob CPFs e outros necessários ao andamento da locação. Comprometem-se em manter sigilo e não utilizar as informações confidenciais da empresa ou cliente a que tiver acesso em virtude de tratamento de dados, ou documentais, unilateral, presente ou futuro, ou para terceiros, bem como a não efetuar nenhuma gravação ou cópia de documentos que tiver acesso, sem prévia autorização.

53º) O locatário e a locadora ficam cientes que de acordo com a aprovação da Porto Seguro Emitida em 14/02/2022 PAC.02604347, a mesma tem cláusula de Nulidade de condição, a qual diz: "A condição estabelecida na cláusula 6.2.2 das Condições Gerais do Produto não se aplica a esta locação. Assim sendo, a contratação do seguro poderá ter vigência anual ou pelo período do contrato, sendo a contratação do seguro limitado a 05 (cinco) anos. Não haverá revalidação cadastral se a renovação ocorrer dentro do prazo previsto no item 6.3 das condições Gerais do Produto". Assim no caso de recusa da renovação pela seguradora o locatário deverá apresentar garantia substituta dentro de 15 (quinze) dias após a recusa. Não apresentando a garantia ou não sendo aprovado pela Administradora ou locadora, ficará sujeito a ação ordinária de despejo de imediato, após o prazo contratual, sem a necessidade de notificação para o mérito.

54º) O (a) locatário (a) está ciente e concorda que deverá fazer a limpeza das calhas, caixa d'água e troca de bóias regularmente, para que não ocorra problemas de infiltrações e transbordamentos. A falta da manutenção ficará o (a) locatário (a) totalmente responsável por possíveis danos ao imóvel e pertences pessoais, conforme determina a Lei do Inquilinato.

55º) O Locatário se responsabiliza pela autenticidade das declarações prestadas neste contrato sob pena de incorrerem nas sanções previstas no artigo 299 do Código Penal Brasileiro.



56º) O locatário autoriza aos locadores neste ato, a entregar à uma instituição de caridade os bens por eles deixados no imóvel, em caso de despejo forçado ou abandono do imóvel. Caso ocorra o abandono do imóvel, deixando-o livre de pessoas e coisas, ficam os locadores autorizados a ocupá-lo, inclusive com arrombamento, independentemente de qualquer ação de emissão de posse ou outra medida judicial, entretanto, deverá praticar tal ato, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Assim, justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, o locador ou seu procurador, o locatário, na presença de duas testemunhas, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas acima.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2.026.

  
  
 \_\_\_\_\_  
**LOCADOR: ANTONIO PERRETTA**

  
 \_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIO: INSTITUTO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL JESUS MENINO**  
 Representado por **GRACIE MARIE ESPOSITO**

**TESTEMUNHAS:**


  
 \_\_\_\_\_  
**RG Nº**

  
 \_\_\_\_\_  
**RG Nº**

2º OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP  
 Flora Maria Borelli Gonçalves - Oficial  
 Av. Capitão Avador Walter Ribeiro, 391 - Jd. Cumbica - Guarulhos/SP - 07181-000 | Tel.: (11) 2445-0100

- Válido somente com o selo 271AA0681059 -  
 Reconheço, por semelhança, a firma de: GRACIE MARIE ESPOSITO (c/vl.econ. Guarulhos, 05 de março de 2026. Em testemunho da verdade.

MATHEUS SAITO DOS SANTOS - ESCRIVENTE  
 (83/20250305084302) Preço p/ firma R\$13,90! Total R\$13,90!





41º SUBDISTRITO DE CANGAIBA - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 MARIO LUIS MIGOTTO - OFICIAL  
 Av. Cangaíba, 959 - Cangaíba - Capital - São Paulo/SP - CEP 03712-000 | Tel.: (11) 2641-3309 / 3384-8061 | www.cartoriocangaiiba.com.br

"Válido somente com selo de autenticidade"  
 Reconheço por semelhança a firma de: EDUARDO JOSE NEGRÃO DE CARVALHO ABREU, em documento com valor econômico, dou fé em São Paulo, 10 de março de 2026, em test. da verdade.

CARLOS JOSE VIEIRA - Escrevente Substituto  
 Firma R\$ 13,47! Ato 1º Total; Selo(s): 1 Ato:AA-0574099

