



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DE CAMPINAS  
Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, nº. 401 - Bairro Parque Itália - CEP 13036-210 - Campinas - SP

CAMPREV-PRESIDENCIA/CAMPREV-DA/CAMPREV-DA-DAC/CAMPREV-DA-DAC-DACC

## CONTRATO

Campinas, 20 de junho de 2024.

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

#### LOCADOR

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS – CAMPREV

CNPJ: 06.916.689/0001-85

Responsável: Marinaldo Fernandes Maciel

CPF: 523.642.406-20

Endereço: Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, 401 – Parque Itália – Campinas/SP

CEP: 13036-210

#### LOCATÁRIO

APOIOTECH LTDA

CNPJ: 62.082.219/0001-34

Responsável: Aparecido Paulo da Cunha

CPF: 040.553.828-63

Endereço: Calçada Antares, 269 – 2º andar – Alphaville, Santana de Parnaíba / SP

CEP 06541-065

### 1. OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto deste contrato é a locação de Sala comercial situado na rua Barão de Jaguará, número 14841, 17º andar, salas 204, 20º Andar – ED CRUZ ALTA, Campinas - SP

Dados do imóvel:

Sala 204 - 65,66 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros e seis centésimos metros quadrados)

### 2. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso COMERCIAL.

### 3. DA SUBLOCAÇÃO

3.1. É vedado ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

#### **4. PRAZO DO CONTRATO**

4.1. O prazo de locação será de 12 meses, contados a partir da data de assinatura deste Contrato.

4.2. Se o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação pelo prazo de igual período, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

#### **5. RESCISÃO DO CONTRATO**

5.1 O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, mediante aviso prévio escrito, via e-mail, preferencialmente no prazo mínimo de 30 dias.

5.2 Sendo o referido imóvel integralizado ao Fundo de Investimentos Imobiliário do CAMPREV para Sustentabilidade Previdenciária do Município, CNPJ nº 50.716.077/0001-30, e se decidida vocação diferente da locação, poderá o presente contrato ser rescindido, independentemente de prazo e sem incidência de multa em favor do Locatário.

#### **6. VALOR DO ALUGUEL**

6.1 - O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.182,48/mês (hum mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos).

6.1.2 O aluguel deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês.

6.1.3 O aluguel poderá ser pago em depósito bancário ou transferência eletrônica para conta nominal ao Instituto de Previdência Social do Município de Campinas – CAMPREV - Fundo Previdenciário - Banco do Brasil, Agência 4203-X, Conta Corrente 60.005-9.

#### **7. PRORROGAÇÕES E REAJUSTES**

7.1 As prorrogações contratuais ocorrerão automaticamente por ausência de manifestação em contrário por qualquer das partes;

7.2 Em cada prorrogação será aplicado reajuste no valor mensal calculado pelo índice IGP-M, ou índice substituto vigente à época.

#### **8. DÉBITOS E ENCARGOS**

8.1 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como condomínio, IPTU, luz, água e gás e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, o qual arcará com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de energia elétrica, água que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

8.2 Fica o locatário responsável a repassar mensalmente junto com o valor do aluguel a quantia referente ao condomínio excluída de eventual cota de rateio, a qual é de responsabilidade exclusiva do proprietário.

8.3 O valor atual do condomínio é de 546,00 estando sujeito a reajustes conforme deliberação em assembleia de condomínio.

8.4 O CAMPREV oficiará o locatário sempre que houver reajuste no valor do condomínio.

#### **9. DEVERES DO LOCATÁRIO**

O LOCATÁRIO obriga-se a:

9.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins com natureza própria de sua atividade;

9.2. Manter o imóvel em bom estado de conservação;

9.3. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito no imóvel;

9.4. Desocupar o imóvel em até 15 dias corridos após o último aniversário mensal, tendo sido formalizada a intenção de rescisão por qualquer das partes, sob pena de cobrança de multa no valor equivalente ao de um mês de aluguel vigente à época.

9.5. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

9.6. Efetuar pontualmente os pagamentos pela locação do imóvel conforme o disposto na cláusula sexta;

9.7. Zelar pela conservação do bem, reparando qualquer dano que a ele seja causado em face do mau uso, ou mesmo por deterioração em função do uso normal;

9.8. Não fazer instalações ou benfeitorias sem prévia autorização, por escrito, do locador;

9.9. Responsabilizar-se pela verificação da viabilidade jurídica da instalação do seu estabelecimento no local ora objeto da locação como também os custos para obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos municipais, estaduais e federais ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades.

9.10. Verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada.

9.11. Facultar ao locador a vistoria do imóvel sempre que este julgar necessária;

9.12. Levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

9.13. Restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu conforme vistoria de entrada acompanhada pelas partes.

Respeitar os direitos de vizinhança, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

## **10. DEVERES DO LOCADOR**

O LOCADOR obriga-se a:

10.1. Entregar o imóvel alugado ao locatário em bom estado para seu uso;

10.2. Garantir o uso pacífico do imóvel locado durante o tempo da locação;

10.3. Manter a forma e o destino do imóvel durante a locação;

10.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.6. Fornecer ao locatário, caso este solicite, recibo com discriminação das importâncias por este pagas;

## **11. DAS BENFEITORIAS E OBRAS**

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, não serão indenizáveis permitindo o exercício do direito de retenção, desde que tal retenção não resulte em danos a estrutura do imóvel ora objeto desta locação comercial. As benfeitorias voluptuárias também não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.2. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização.

## 12. DO SEGURO DE INCÊNDIO

12.1. Comprometer-se-á o LOCATÁRIO a contratar seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea, que terá como base o valor do imóvel e com a vênia do LOCADOR.

12.2 Fica estipulado o prazo de até 30 dias, contado do recebimento das chaves, para que o locatário apresente o seguro de incêndio.

## 13. DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO, MULTA E JUROS DE MORA

13.1. A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o LOCADOR à multa de três vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

13.2. Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês.

## 14. COMUNICAÇÕES

14.1 Todas as comunicações entre as partes deverão ser feitas por escrito, por meio de carta registrada ou e-mail.

## 15. FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Campinas para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

E, por estarem as partes de pleno acordo, firmam as partes o presente instrumento digitalmente.

Campinas, 20 de junho de 2024

### INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS-CAMPREV

Marionaldo Fernandes Maciel

Diretor Presidente

#### APOIOTECH LTDA

Aparecido Paulo da Cunha

Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **APARECIDO PAULO DA CUNHA, Usuário Externo**, em 20/06/2024, às 17:18, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIONALDO FERNANDES MACIEL, Presidente**, em 21/06/2024, às 12:17, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **11433603** e o código CRC **DF4F9CC4**.

---