

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: REGINA MARIA AYRES AMARY**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 3.809.555 e do CPF nº 081.784.208-05, residente e domiciliada à Rua João Wagner Wey, nº 1441 - Sorocaba/SP, nesta cidade, e de outro lado, como **LOCATÁRIA: ADVOCACIA ANTONIO SAMUEL DA SILVEIRA** pessoa jurídica regularmente constituída, devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 03.451.345/0001-50, com sede nesta cidade na Rua Cel. Benedito Pires, 25 – 7º andar, representada neste ato pelo seu sócio gerente: **ANTONIO SAMUEL DA SILVEIRA**, brasileiros, casado, portador do R.G. nº 17.621.143 e do CPF nº 025.848.158-77, residente nesta cidade na Rua José Del Cistia, 240 – Jd. Moncaio, têm entre si justos e avençados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

## **CLÁUSULA PRIMEIRA:**

A LOCADORA, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: “Uma Unidade tipo sala comercial, designada por um conjunto do 7º andar do Edifício Luiz Cardieri, localizado na Rua Cel. Benedito Pires, nº 25”, nesta cidade.

## **CLÁUSULA SEGUNDA:**

Que, por esta forma e melhor de direito, dá a LOCADORA à LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses a iniciar-se em 13 de setembro de 2000 e a terminar em 12 de setembro de 2001, data esta em que, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa prevista neste contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA:**

O aluguel mensal para os doze (12) meses da vigência do presente será de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), que a LOCATÁRIA, se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto



Bancário que será remetido a LOCATÁRIA com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão de responsabilidade do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Gozará a LOCATÁRIA de uma carência de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento. Assim o primeiro aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado do dia 13 de outubro de 2000 até o dia 09 de novembro de 2000, sendo o mesmo proporcional a 28 (vinte e oito) dias, na importância de R\$ 513,24 (quinhentos e treze reais e vinte e quatro centavos).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Juntamente com o aluguel vencível em 10 de novembro de 2000, pagará a LOCATÁRIA o IPTU proporcional do mês de setembro (18 dias), e integral dos meses de outubro e novembro/00 e da mesma forma as taxas condominais, que deverão ser apresentadas devidamente quitadas quando do referido pagamento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O aluguel mensal inicial, será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FVG)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier diretamente em sua substituição.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula, sujeitará a LOCATÁRIA À MULTA DE 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel. Se o atraso for superior a trinta dias, além da multa de 10% pagará ainda a LOCATÁRIA correção monetária, calculada de acordo com a variação da TR. e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A forma de reajuste acima referida será de comum acordo alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível se, por lei superveniente à legislação em vigor, poder-se-à fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO SEXTO :** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a LOCATÁRIA, pagará ainda o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São também de responsabilidade da LOCATÁRIA, todas as despesas com consumo de água, luz, força, e condomínio, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, exibindo mensalmente, a LOCADORA, os comprovantes de quitação.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de alugues será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 943 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA QUARTA :** Por todas as benfeitorias e obras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com o expresse consentimento da LOCADORA, ficará a LOCATÁRIA sem direito a retenção ou indenização, o qual neste ato renuncia, expressamente, aos benefícios de ordem contidos no artigo 1.199 do Código Civil, ficando todas as benfeitorias incorporadas



desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em razão da carência conferida a LOCATÁRIA no parágrafo primeiro da cláusula terceira deste instrumento, compromete-se a LOCATÁRIA no mesmo prazo (30 dias) a trocar e consertar as janelas do imóvel locado, sob suas expensas e total responsabilidade, sob pena de assim não procedendo incorrer nas penalidades aqui previstas.

**CLÁUSULA QUINTA:** A LOCATÁRIA, declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra e em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: todos os acessórios descritos no laudo de vistoria que se torna parte integrante deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela LOCATÁRIA, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da LOCADORA, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Pelas benfeitorias que realizar ou introduzir no imóvel, sejam elas úteis ou voluptuárias, não terá a LOCATÁRIA direito a qualquer retenção, indenização ou compensação, quando do término ou rescisão da locação, uma vez que as mesmas ficarão incorporadas de pleno direito ao imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA:** A LOCATÁRIA, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não-residenciais, explorando no imóvel escritório de advocacia, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A LOCATÁRIA, não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da LOCADORA, devendo no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A LOCATÁRIA, não poderá, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA, alterar a sua atividade comercial, admitir ou demitir sócio que não sejam os contratantes determinados aqui neste instrumento. Se assim não proceder, o presente instrumento poderá ser rescindido à juízo da LOCADORA; obrigando-se a LOCATÁRIA, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A partir da data inicial da locação, a LOCATÁRIA, obriga-se a contratar às suas expensas, uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade mínima de 01 (um) ano, em companhia de seguros idônea, equivalente ao valor de mercado à

época de celebração do seguro em referência ou de suas renovações, mantendo-o segurado enquanto perdurar a relação “ex-locato”, sempre constando o nome da LOCADORA como único beneficiário na apólice.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo à LOCATÁRIA, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a LOCADORA a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado na forma aqui estabelecida, a LOCADORA poderá efetivar o seguro por conta da LOCATÁRIA, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se a LOCATÁRIA vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a LOCADORA, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Firmam também este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **ANTONIO SAMUEL DA SILVEIRA**, brasileiros, casado, advogado, portador do R.G. n.º 17.621.143 e do CPF n.º 025.848.158-77, e sua esposa **MÁRCIA REGINA OLTER DA SILVEIRA**, brasileira, casada, portadora do R.G. n.º 20.019.521-9 e do CPF n.º 261.602.668-61, ambos residentes nesta cidade na Rua José Del Cistia, 240 – Jd. Moncaio, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Declaram outrossim, os FIADORES, que continuando solidariamente responsáveis com a LOCATÁRIA, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade dos mesmos é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 1.491 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios dos artigos 1.499 e 1.500 do mesmo Código.

**CLÁUSULA NONA:** Obriga-se mais a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a LOCADORA ou terceiros por ela indicados, vistorem periodicamente o imóvel locado.

**CLÁUSULA DEZ:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à LOCATÁRIA, tão somente o direito de haver do poder desapropriante, a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA ONZE:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a LOCATÁRIA abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DOZE:** Fica estabelecida a multa correspondente a três (03) meses de aluguel, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela LOCATÁRIA, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**CLÁUSULA TREZE:** Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução, será cobrado em ação competente, correndo por devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

**CLÁUSULA QUATORZE:** Fica desde já a LOCADORA autorizado pela LOCATÁRIA, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela LOCATÁRIA, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA QUINZE:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a LOCATÁRIA obriga-se com antecedência mínima de três (03) dias da desocupação, a solicitar da LOCADORA ou seu representante a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quarta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO UNICO:** Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela LOCATÁRIA, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DEZESSEIS:** Autoriza a LOCATÁRIA, quando se fizer necessário pela LOCADORA, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**CLÁUSULA DEZESSETE:** Os casos omissos serão resolvidos de comum acordo entre as partes contratantes, sempre por escrito e no caso de haver concordância mútua, passarão a fazer parte integrante do presente instrumento, através de aditamento aos seus termos.

**CLÁUSULA DEZOITO:** Fica eleito o foro da comarca de Sorocaba/SP, como único competente para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste instrumento, ou mesmo de suas prorrogações e, ainda, por todas as questões que lhe sejam pertinentes, como renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a se tornar.





E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma para um só efeito de lei, sem emendas nem rasuras e com as testemunhas instrumentárias subscritas, responsabilizando-se a LOCATÁRIA pela autenticidade das assinaturas por ele colhidas.

Sorocaba, 13 de Setembro de 2000.

**LOCADORA :**

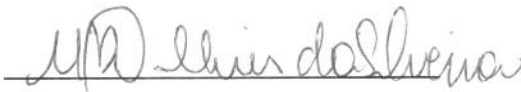
  
Regina Maria Ayres Amary

**LOCATÁRIA:**

  
Advocacia Antônio Samuel da Silveira

**FIADORES:**

  
Antônio Samuel da Silveira

  
Márcia Regina Olther da Silveira

**Testemunhas:**

1.-



2.-

