

Instrumento Particular de Contrato de Locação

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: PAULO PENCE PEREIRA**, brasileiro, casado, portador do R.G. n.º 470.506 e do CPF n.º 018.157.418-72 residente e domiciliado nesta cidade na Rua José Miguel Saker Filho, 111 - apto. 121 - Centro; **VIRGINIA COELHO PEREIRA**, brasileira, casada, portadora do R.G. n.º 5.390.188 e do CPF n.º 167.418.648-73, residente e domiciliada nesta cidade na Rua José Miguel Saker Filho, 111 - apto. 121 - Centro; **EVANI MARIA PEREIRA GOMES**, brasileira, casada, portadora do R.G. n.º 3.173.529 e do CPF n.º 931.677.928-68, residente e domiciliada nesta cidade na Avenida Moreira César, 39 - apto. 121 - Centro; **PAULO RUBENS COELHO PEREIRA**, brasileiro, portador do R.G. n.º 4.419.758 e do CPF n.º 609.865.228-72, casado com a **SRA. MARIA CECÍLIA MOREIRA PEREIRA**, brasileira, portadora do R.G. n.º 4.851.360/SSP-SP e do C.I.C. n.º 149.831.518/69, ambos residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Cambuci, 157 - Jd. Paulistano; e de outro lado como **LOCATÁRIA: SOROCRED FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA.**, pessoa jurídica regularmente constituída com sede na Rua Sete de Setembro, 287 inscrita no C.G.C. sob o n.º 65.676.579/0001-52, neste ato representada por seus sócios proprietários **NILTON FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º M-1.302.924 e do CPF n.º 324.032.916-68, residente e domiciliado na Rua Nove, 390 - Chácara Santa Maria - Votorantim/SP; e **LUIZ MACIEL DE LIMA FILHO**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 11.309.184 e do CPF n.º 753.591.548-53, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Monsenhor João Soares, 50 - pato. 51 - Centro; têm entre si justos e avençados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

CLAUSULA PRIMEIRA: Os LOCADORES, são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: um Salão Comercial, designado pelo n.º 32 da Praça Cel Fernando Prestes, Centro, nesta cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, por esta forma e melhor de direito, dão os LOCADORES à LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra,

pelo prazo certo e determinado de 48 (quarenta e oito) meses a iniciar-se em **01 de fevereiro de 2000**, data em que é entregue as chaves do imóvel objeto deste instrumento a LOCATÁRIA e a terminar em **31 de janeiro de 2004**, data esta em que, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros doze (12) meses da vigência do presente é de **R\$ 7.000,00 (Sete mil reais)**, que a LOCATÁRIA, se compromete a pagar até o primeiro dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário que os LOCADORES comprometem-se a enviar no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes do vencimento, sendo as despesas com tal emissão de responsabilidade única e exclusiva da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Gozará a LOCATÁRIA de uma carência de 60 (sessenta) dias a contar da data inicial deste instrumento, devendo portanto pagar o primeiro aluguel em **01 de maio de 2000**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCEIRO : O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no “caput” desta cláusula, sujeitará à LOCATÁRIA a **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, além dos **juros moratórios de 1% ao mês**.

PARÁGRAFO QUARTO: 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 QUINTO : 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, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, exibindo mensalmente, aos LOCADORES, os comprovantes de quitação junto com o pagamento do aluguel.

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 expresso consentimento dos LOCADORES, ficará a LOCATÁRIA sem direito a retenção ou indenização, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os LOCADORES em razão da carência especificada no parágrafo primeiro da cláusula terceira deste instrumento, autoriza a LOCATÁRIA a realizar as seguintes alterações: a) alteração da porta de entrada; b) pintura de todo o imóvel; c) troca de pisos e d) verificação da parte elétrica também de todo imóvel; tudo sob suas expensas e total responsabilidade, arcando com as despesas referentes às regularizações necessárias em órgãos públicos municipais, estaduais e federais, não tendo direito algum a qualquer tipo de indenização, retenção ou resarcimento pelo valores despendidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Obriga-se a LOCATÁRIA a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada *três meses*, das calhas e telhado do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo depósito de folhas e demais materiais, bem como eventuais telhas quebradas ou que tenham deslizado e ainda a manutenção periódica do aparelho de ar condicionado central.



PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade da LOCATÁRIA a manutenção do imóvel, revisando as calhas de telhado, ralos de esgoto, feches, fechaduras, jardim, torneiras, registros, partes elétricas, aparelhos de ar condicionado central e aparelhos instalados no piso superior, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem e conservação.

CLÁUSULA QUINTA: A LOCATÁRIA, declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, 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: A LOCATÁRIA obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCEIRO: 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 LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: A LOCATÁRIA neste ato declara que os dois equipamentos de ar condicionado Sef á ar, marca Hitachi, modelo RP 761 (7,5 tr), encontram-se em perfeito estado de uso, bem como os aparelhos instalados na parte superior do imóvel, comprometendo-se a mesma a realizar sua revisão periódica a cada 90 (noventa) dias, sob pena de assim não procedendo incorrer na multa estabelecida na cláusula onze deste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO: Conforme Termo de Vistoria, encontra-se no imóvel um cofre cujo segredo é entregue nesta data pelos LOCADORES em envelope devidamente lacrado, declarando a LOCATÁRIA tê-lo recebido, cofre este que faz parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA: A LOCATÁRIA, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade de Factoring e

Virginia

Tereza

W

DPS

JL

Fomento, além da prestação de serviços a sociedades de crédito, financeiras e seguradoras, restringindo-se as seguintes operações:

- a) encaminhamento de pedidos de financiamento;
 - b) prestação de serviços de análise de créditos e cadastro;
 - c) execução de cobranças amigáveis;
 - d) administração de cartão de créditos de terceiros;
 - e) outros serviços de controle, inclusive processamento de dados das operações pactuadas pelas sociedades de crédito, financiamento de investimento e ou empresas comerciais;
 - f) intermediação de seguros entre o segurado e as seguradoras;
 - g) intermediação de negócios de qualquer natureza;
- não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, 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 dos LOCADORES, 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 LOCADOR, 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 dos LOCADORES, 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\$300.000,00 (Trezentos 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 dos LOCADORES 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 aos LOCADORES a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado na forma aqui estabelecida, os LOCADORES poderão 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 aos

LOCADORES, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que os LOCADORES ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigada 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 DEZ: 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 ONZE: 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 DOZE: 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 TREZE: Fica desde já os LOCADORES autorizados 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 QUATORZE: Firmam também este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **NILTON FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, empresário, portador do RG n.º M-1.302.924 e do CPF n.º 324.032.916-68, casado com **LUCÍOLA APARECIDA SARAVAL**, brasileira, assistente social, portadora do R.G. n.º 1.766.726-SSP/SP e do C.I.C. n.º 043.825.388-40 ambos residentes e domiciliados na Rua Nove, 390 - Chácara Santa Maria - Votorantim/SP; e **LUIZ MACIEL DE LIMA FILHO**, brasileiro, empresário,






portador do R.G. n.º 11.309.184 e do CPF n.º 753.591.548-53, casado com ROSELI RODRIGUES LIMA, brasileira, do lar, portadora do R.G. n.º 11.069.443-SSP/SP e do C.I.C. n.º 753.591.548-53, ambos residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Monsenhor João Soares, 50 - apto. 51 - Centro, 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, até a restituição das chaves.

PARÁGRAFO ÚNICO: Declararam 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 QUINZE: A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste 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 que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

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

PARÁGRAFO ÚNICO: 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 resarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela LOCATÁRIA, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZESSETE: Obriga-se e responsabiliza-se a LOCATÁRIA sobre a contratação da mão de obra que se fizer necessária para a execução das alterações autorizadas neste instrumento, arcando ainda com a responsabilidade sobre eventuais custas sobre ações trabalhistas, impostos na esfera municipal, estadual e federal, sobre as contratações supra citadas e regularização nos órgãos competentes das alterações realizadas.

CLÁUSULA DEZOITO: Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente deste contrato, o qual obrigam-se as partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

Viguiar

Sereira

DR. M.R.

DR. J.A.S.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação não residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 1º de fevereiro de 2000.

LOCADORES:

Paulo Ponce Pereira

CARTÓRIO
PIRES

CARTÓRIO
PIRES

Virginia Coelho Pereira

CARTÓRIO
PIRES

Evani Maria Pereira Coelho

James

CARTÓRIO
PIRES

Paulo Rubens Coelho Pereira

CARTÓRIO
PIRES

Maria Cecília Moreira Pereira

CARTÓRIO
PIRES

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

LOCATÁRIO:

Sorocred Factoring Fomento Comercial Ltda.

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

Sorocred Factoring Fomento Comercial Ltda

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

FIADORES:

Nilton Ferreira da Silva

Lucíola Aparecida Saraval

3.º TABELIÃO
DE NOTAS
SOROCABA

Luiz Maciel de Lima Filho

Roseli Rodrigues Lima

CARTÓRIO
PIRES

Testemunhas:

1.-

Paulo Barreira Fernandes
RG n° 15.502.159

2.-

Cristiane A. Zacarias Inocencio
RG n° 23.501.177-0