

**Júlio Casas Imóveis**  
Ú N I C A   G O M O   V O C È

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCACÃO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 3.322.235-SSP/SP e do C.P.F. n.º 258.680.718-91, residente e domiciliado à Avenida Presidente Altino, n.º 455, Jaguaré, na cidade de São Paulo/SP e de outro lado, como **LOCATÁRIA: QUALIPAX SOROCABA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica regularmente constituída com sede nesta cidade na Rua Dr. José Stilitano, 410 inscrita no C.G.C./MF sob o n.º 00.248.173/0001-23, neste ato representada por seu sócio **ALBERTO CAMARGO BARROS FILHO**, brasileiro, casado, portador do R.G. n.º 6.797.012-6 e do CPF n.º 760.014.238-49, residente e domiciliado nesta cidade na Rua José Stilitano, 410 – Ouro Fino, têm entre si justos e avençados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

**CLAUSULA PRIMEIRA:** O LOCADOR, é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: uma salão comercial no térreo designado pelo n.º 2.842, localizado na Avenida Itavuvu, Jardim Maria Antonia Prado, nesta cidade.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que, por esta forma e melhor de direito, dá o LOCADOR a LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses a iniciar-se em **08 de dezembro de 2000**, e a terminar em **07 de dezembro 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 nas multas previstas neste contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros doze (12) meses da vigência do presente será de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinqüenta reais)** que a LOCATÁRIA, se

173.16

compromete a pagar todo dia 10 cada mês, mediante Boleto Bancário que será remetido a LOCATÁRIA com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão de responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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 PRIMEIRO:** O primeiro aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado a partir da data inicial da locação **08 de dezembro de 2000**, até a data efetiva do primeiro pagamento, ou seja o dia **10 de janeiro de 2001**, o qual será proporcional a 32 (trinta e dois) dias no valor de **R\$693,34** (seiscentos e noventa e três reais e trinta e quatro centavos), além do IPTU também integral, se houver.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 TERCEIRO:** O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no “caput” desta cláusula, sujeitará à LOCATÁRIA **à multa de 10%** (dez por cento) sobre o valor do aluguel e correção monetária, calculada de acordo com a variação da TR e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir. Se o atraso for superior a trinta dias, além da multa de 10% pagará ainda a LOCATÁRIA 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, mesmo com o desconto estabelecido, 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-os mensalmente o LOCADOR, os comprovantes de quitação junto com o pagamento do aluguel.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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 expresso consentimento do LOCADOR, 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.



**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, 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 do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA:**

A LOCATÁRIA, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade comercial de venda de tintas e acessórios, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

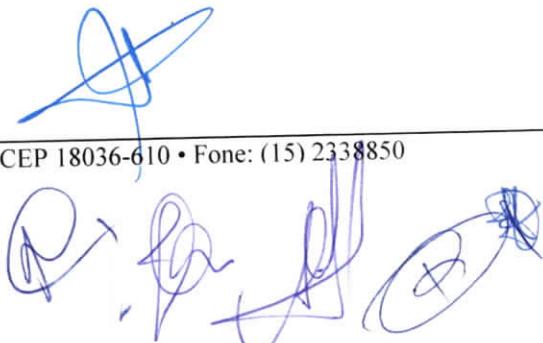
A LOCATÁRIA, não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

A LOCATÁRIA, não poderá, sem prévia autorização por escrito do 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 do LOCADOR, 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\$60.000,00 (sessenta 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 do LOCADOR como única beneficiária 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 o LOCADOR a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado na forma aqui estabelecida, o LOCADOR 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 à LOCADORA, 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 o LOCADOR 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 PRIMEIRO:** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declara a LOCATÁRIA ter total conhecimento do Regimento Interno bem como da Convenção do Condomínio, no qual localiza-se o imóvel, objeto deste contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obriga-se a LOCATÁRIA a seguir e respeitar o Regimento Interno de Condomínio e a Convenção em todos os seus termos sob pena de incorrer nas multas exaradas neste Instrumento.

**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 o LOCADOR 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 QUATORZE:** Firmam também este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: ALBERTOCAMARGO BARROS FILHO, brasileiro, casado, portador do R.G. n.º 6.797.012-6 e do CPF n.º 760.014.238-49, e sua esposa MARIA DE FÁTIMA CHICALÉ CAMARGO, brasileira, comerciante, portadora do R.G. n.º 10.308.997-4 e do CPF n.º 100.172.008-06, ambos residentes e domiciliados nesta cidade na Rua José Stilitano, 410 – Ouro Fino, 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 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 do LOCADOR 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:**

Autoriza a LOCATÁRIA, quando se fizer necessário pelo LOCADOR, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**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.

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 08 de dezembro de 2000.

LOCADOR:

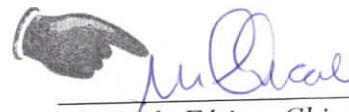
  
Freiloir Redondo Garcia

LOCATÁRIA:

  
Qualipax Sorocaba Comércio e Representações Ltda.

FIADORES:

  
Alberto Camargo Barros Filho

  
Maria de Fátima Chicalé Camargo

Testemunhas:

1.-



2.-



2º Tabelião de Notas de Sorocaba, Paulo Roberto Ramos - Tabelião.  
Reconheço por semelhança as firmas MARIA DE FÁTIMA CHICALE CAMARGO,  
ALBERTO CAMARGO BARROS FILHO. Dou fé.  
Sorocaba (SP), 08 de dezembro de 2000. Em testo  
da verdade  
Válido somente c/ selo Autenticidade. Vr. a/ firma: R\$1,69

