

**Júlio Casas Imóveis**  
Ú N I C A   C O M O   V O C É .

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE**  
**LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial 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 e do C.P.F n.º 258.680.718-91, residente e domiciliado à Avenida Presidente Altino, n.º 455 – Jaguaré, 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, n.º 410, inscrita no C.N.P.J 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 C.P.F n.º 760.014.238-49, residente e domiciliado à Rua José Stilitano, n.º 410 – Ouro Fino, nesta cidade, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

**CLAUSULA PRIMEIRA:** O LOCADOR é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: 01 (um) salão não residencial designado pelo n.º 2.848 e parte do subsolo, localizado à Avenida Itavuvu – Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba/SP.

**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 **15 de Abril de 2004**, e a terminar em **14 de Abril de 2005**, data esta em que a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas, 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 instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os doze (12) primeiros meses de vigência do presente é de **R\$822,79** (oitocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos), que a LOCATÁRIA se compromete a pagar todo dia 15 (quinze) 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 e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PRÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e doc em conta bancária para a quitação dos aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela LOCATÁRIA do "boleto bancário" para pagamento dos aluguéis não será motivo de escusa das obrigações aqui



pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

**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 aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado a partir do dia **15 de Abril de 2004**, até a data efetiva do primeiro pagamento, ou seja, o dia **15 de Maio de 2004**, o qual será integral a 01 mês de locação, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Nona deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 15 ao dia 14 do mês seguinte.

**PARÁGRAFO QUINTO:** 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 30 (trinta dias), além da multa de **10%** (dez por cento) 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 juro mensal, além dos juros moratórios de **1%** (hum por cento) ao mês.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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-á fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a LOCATÁRIA pagará ainda a parcela mensal correspondente ao 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 e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes.

**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 322 do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO NONO:** Decorrido o prazo de 12 (doze) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita uma nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo se o contrato for prorrogado por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA:** Por todas as benfeitorias e obras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com o expresso consentimento da LOCADORA, 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, com pintura nova, salvo condições aquilatas na vistoria, 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.

**CLÁUSULA SEXTA:**

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 da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumbam, 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.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

É de responsabilidade da LOCATÁRIA a manutenção do

imóvel, revisando as calhas, telhado, ralos de esgoto, feches, fechaduras, jardim, torneiras, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem e conservação.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Obriga-se a LOCATÁRIA a fazer a manutenção periódica,

no mínimo a cada seis 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.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

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 seja o contratante determinado 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 OITAVA:**

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 ÚNICO:**

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 NONA:**

A LOCATÁRIA, obriga-se a pagar juntamente com o primeiro aluguel o valor de R\$458,18 (quatrocentos e cinqüenta e oito reais e dezoito centavos), referente a uma apólice de seguro contra incêndio, raio, explosão, vendaval, danos elétricos, impacto de veículos e tumulto, no valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguro Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do LOCADOR como único beneficiário na apólice.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Obriga-se mais a LOCATÁRIA no ato do recebimento das chaves o recibo de quitação do valor do prêmio e a apresentar a apólice do seguro contratado, no prazo máximo de quinze dias após a posse do imóvel objeto do presente contrato. O seguro de que trata esta cláusula, será automaticamente renovado anualmente, 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a LOCATÁRIA, o pagamento do prêmio que for estipulado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o imóvel locado na forma aqui estabelecida, o LOCADOR poderá efetivar o seguro por conta da LOCATÁRIA.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Se a LOCATÁRIA vir a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao LOCADOR, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Em não havendo renovação e ou apresentação da nova apólice de seguro renovada pelo novo período, a LOCATÁRIA autoriza neste ato o LOCADOR a proceder à renovação do referido seguro, repassando os seus custos imediatamente a LOCATÁRIA mediante boleto bancário.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

A LOCATÁRIA obriga-se a entregar, juntamente com o pagamento do aluguel do primeiro mês após o vencimento do prazo da apólice anterior, em caso de renovação, o recibo de quitação do prêmio e respectiva a apólice de seguro a que se refere esta cláusula.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

Se a LOCATÁRIA vir a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao LOCADOR, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**CLÁUSULA DEZ:**

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 ele indicado, vistoriem periodicamente o imóvel locado.

**CLÁUSULA ONZE:**

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



**CLÁUSULA DOZE:**

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 TREZE:**

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.

**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.

**CLÁUSULA QUATORZE:**

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 QUINZE:**

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 DEZESSEIS:**

Firmam, também, este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como FIADORES e principais pagadores: **ALBERTO CAMARGO BARROS FILHO**, brasileiro, portador do R.G n.º 6.797.012-6 e do C.P.F n.º 760.014.238-49, casado com a Sra. **MARIA DE FÁTIMA CHICALÉ CAMARGO**, brasileira, comerciante, portadora do R.G n.º 10.308.997-4 e do C.P.F n.º 900.172.008-06, ambos residentes e domiciliados à Rua José Stilitano, n.º 410 – Ouro Fino, Sorocaba/SP; 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:**

Declararam, outrossim, os FIADORES, que continuando solidariamente responsável com a LOCATÁRIA, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade do mesmo é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

**CLÁUSULA DEZESSETE:**

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 DEZOITO:** 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 de seu representante, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta 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 DEZENOVE:** Autoriza a LOCATÁRIA, quando se fizer necessário, pelo LOCADOR, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**CLÁUSULA VINTE:** 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 Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 15 de Abril de 2004.

LOCADOR: \_\_\_\_\_

Freiloir Redondo Garcia



LOCATÁRIA: \_\_\_\_\_

Qualipax Sorocaba Comércio e Representações Ltda.



FIADORES: \_\_\_\_\_

Alberto Camargo Barros Filho



Maria de Fátima Chicalé Camargo

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

*Marcia A. G. C. Lello*  
Assistente Administrativo  
RG 24.826.121-6

2. \_\_\_\_\_

*Daiane V. Quadra*  
RG nº 32.937.838-7  
Auxiliar Administrativa



