

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: MARIA HELENA MILEGO**, brasileira, separada, professora, portadora do RG n.º 5.495.576 e inscrita no CPF/MF sob o nº 074.306.108-03, residente e domiciliada na Rua Vicente Funes Marins nº 62 – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIA: OBRA FACIL EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. M.E.**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.328.089/0001-70, com sede estabelecida na Rua Maria Cinto de Biaggi nº 378 – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP, neste ato representada por: **INÊS MESQUITA DE REZENDE**, brasileira, solteira, comerciante, portadora do RG nº 13.177.272 SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 063.649.356-30, residente e domiciliada Rua Luiza Laino Antonelli nº 44 – São Judas Tadeu – Sorocaba/SP têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: A LOCADORA é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por terreno comercial designado pelo nº 90, localizada na Rua Porphyrio Loureiro – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a LOCADORA a LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **120 (cento e vinte) meses a iniciar-se em 07 de Abril de 2010 e a terminar em 06 de Abril de 2020**, 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 na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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 e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba/SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161



2

PARÁGRAFO 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 aluguers, 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 aluguers 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 a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **07 de Maio de 2010** até o dia **09 de Maio de 2010**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Maio de 2010**, o qual será proporcional a 03 (três) dias, além da parcela do IPTU.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão pagos no mês subseqüente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 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 integral 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 juros 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, puder se 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, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água, luz e força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

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 120 (cento e vinte) meses, deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um



período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: Em razão da reforma a ser realizada pela **LOCATÁRIA**, gozará a mesma (LOCATÁRIA) de uma carência de **30** (trinta) dias de aluguel contados a partir da data constante deste documento, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel a partir do dia **07 de Maio de 2010**, conseqüentemente o primeiro aluguel vencerá no dia **10 de Maio de 2010** e será proporcional a **03** (três) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: A carência dada no "caput" desta cláusula não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

CLÁUSULA QUINTA: Em razão da reforma a ser realizada pela **LOCATÁRIA**, gozará a mesma (LOCATÁRIA) dos seguintes bônus de aluguel:

- a) do aluguel vencível em **10 de Maio de 2010** um bônus no valor de **R\$3.000,00** (três mil reais) a serem abatidos do valor do aluguel, para pagamento até o dia **10** (dez) de cada mês subseqüente ao vencido;
- b) do aluguel vencível em **10 de Junho de 2010** até **10 de Março de 2011** um bônus no valor de **R\$1.500,00** (um mil e quinhentos reais) a serem abatidos do valor do aluguel, para pagamento até o dia **10** (dez) de cada mês subseqüente ao vencido;
- c) do aluguel vencível em **10 de Abril de 2010** até **10 de março de 2012** um bônus no valor de **R\$500,00** (quinhentos reais) a serem abatidos do valor do aluguel, para pagamento até o dia **10** (dez) de cada mês subseqüente ao vencido.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não sendo o aluguel pago na data de seu vencimento, perderá a **LOCATÁRIA** o desconto estabelecido no "caput" desta cláusula, devendo pagar o aluguel integral no valor de **R\$4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais), acrescido das multas e penalidades previstas neste instrumento.

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 expresso consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, 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** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta 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 PRIMEIRO: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechados,



fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada seis meses, das calhas e telhado, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a efetuar toda e qualquer limpeza dos pátios abertos, jardins, gramados, cercas, áreas cobertas e, consequentemente, de todo o imóvel objeto deste contrato de locação, removendo, desta forma, quaisquer resíduos de material, lixo, produtos químicos, borra de materiais, obrigando-se a possível descontaminação do solo no caso de uso de produtos tóxicos, óleos ou qualquer agente poluente do solo ou que venha a danificar a qualidade do mesmo.

PARÁGRAFO QUARTO: Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e sub-solo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, incluso eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO QUINTO: Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel

CLÁUSULA SEXTA: A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **atividade de comércio varejista de materiais de construção em geral**, 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 ÚNICO: A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer 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.

CLÁUSULA SÉTIMA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada 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 OITAVA: A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pela locatária.



5

após regularmente instados a tanto será comunicado às entidades supracitadas quer pela locadora quer pela administradora.

CLÁUSULA NONA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a recolher e apresentar mensalmente para a **LOCADORA**, as guias de recolhimento do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento no caso do não recolhimento do Imposto de Renda que obrigatoriamente deve ser retido na fonte e apresentação das mesmas.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso da **LOCATÁRIA** não recolher o imposto de renda que deve ser retido na fonte, ou não apresentar as respectivas vias ou guias de recolhimento devidamente quitadas, ressalvada as multas estabelecidas neste instrumento, poderá a **LOCADORA** rescindir o presente instrumento sob alegação de infração contratual, bem como recolher aos devidos órgãos competentes os valores devidos, sub-rogando-se no direito de cobrá-los da **LOCATÁRIA**, acrescidos das multas e correções necessárias.

CLÁUSULA DEZ: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, serão motivos 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 03 (três) meses de aluguel, vigente 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 a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será paga proporcionalmente, ao 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 conta do 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: Firmam também este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **CARLOS ANDRÉ FOIS LANNA**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG nº 3.232.287 SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 533.507.826-04 e sua esposa a Sra. **ELIZABET LOPES SOARES**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº M-4884-395 e inscrita no CPF/MF sob o nº 663.568.656-87, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba/SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161



6

na Rua Antonio Regis Nardi Torres nº 64 – Jardim Ibiti do Paço – 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.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Declararam os **FIADORES** por força da matrícula nº 103.838 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP ser legítimos possuidores do seguinte imóvel: o lote de terreno designado por número 04, da quadra T, do loteamento denominado Parque Ibiti do Paço, assim descrito e caracterizado: medindo 17,00 metros de largura tanto na frente, como os fundos, por 30,00 metros de comprimento de ambos os lados, encerrando a área de 510,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente, com a Rua Antonio Regis Nardi Torres; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 03; pelo lado esquerdo, na mesma situação, com o lote 05; e, nos fundos, com o lote 21, todos os lotes confrontantes estão situados na mesma quadra. Sobre mencionado terreno foi construído o prédio que recebeu o nº 64 da Rua Antonio Regis Nardi Torres, com a área construída de 368,16 metros quadrados. Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 56.53.62.0123.01.000, o qual é dado como garantia de fiança para este contrato.

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

CLÁUSULA QUATORZE: Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada 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 esta 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 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sétima 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 DEZESSEIS: Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").



7

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e da conta de água (SAAE) para seu nome a partir desta data.

CLÁUSULA DEZESSETE: 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 decorrentes deste contrato, ao qual obrigam-se às 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, 07 de Abril de 2010.

LOCADORA: _____ MARIA HELENA MILEGO

LOCATÁRIA: _____ OBRA FACIL EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. M.E.
Representada por: INÊS MESQUITA DE REZENDE

FIADORES: _____ CARLOS ANDRÉ FOIS LANNA

ELIZABET LOPES SOARES

TESTEMUNHAS:

1.- _____
RG.: _____
End.: _____

2.- _____
RG.: _____
End.: _____

I:\Jurídico\Contratos de Locação\Comercial\Porphyro Loureiro nº 90 (07.04.2010).doc



Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba/SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS Pedro Bento Alves Filho
E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE ÉDEN OFICIAL TABELIÃO

Av. Independência, 462 - CEP: 18080-006 - SOROCABA - SP - Fone: (16) 321-1014
Válido somente com selo de autenticidade
Reconheço, por semelhança, as firmas das INES MESQUITA DE REZENDE
(50885), CARLOS ANDRE FOIS LANNA (15276) e ELIZABET LOPES SOAREZ LANNA
(32176).

Distrito de Éden, 18 de abril de 2010.
Em testemunha: *Reginaldo de Paula Silva* da verdade.

REGINALDO DE PAULA SILVA - Escrivente Autorizado
2º S. C. T. C. P. P. 2010-2500

Reginaldo de Paula Silva
Escrivente Autorizado

