

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 **LOCADOR: JOSÉ LANARO**, brasileiro, casado, comerciante, portador do R.G. n.º 3.408.979 e inscrito no C.P.F/MF sob o n.º 029.155.298-68, residente e domiciliado a Rua Coronel Benedito Pires, n.º 151- Centro - Sorocaba-SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIA: SILVA BELOTE SERVIÇOS LTDA.**, empresa regularmente constituída na cidade de Sorocaba, na Rua Ramon Haro Martini, n.º 663 – Vila Haro, registrada junto ao C.N.P.J/MF sob o n.º 01.501.087/0001-43, neste ato representada por: **JOSÉ ROBÉLIO BELOTE**, brasileiro, diretor de empresas, portador do R.G. n.º 8.090.098 e inscrito no C.P.F/MF sob o n.º 797.864.648-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens de acordo com o pacto antenupcial, com a **Sra. ELAINE ATHANÁSIO DA SILVA BELOTE**, brasileira, portadora do R.G. n.º 11.069.794 e inscrita no C.P.F/MF sob o n.º 020.660.158-14, ambos residentes e domiciliados à Rua Ramon Haro Martini, n.º 663 – Parque três Meninos - Sorocaba/SP; têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor dos seguintes imóveis: "lotes de terreno sob os n.ºs 06 e 08 das quadras 18 e 18A, localizado na Rua Araçatuba – Vila Trujillo – Sorocaba/SP."

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma 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 **31 de Agosto de 2007** e a terminar em **30 de Agosto de 2008**, 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\$ 600,00 (seiscentos 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 dos mesmos.

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 alugueres, 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 alugueres 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 **31 de Agosto de 2007 até o dia 09 de Setembro de 2007**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Setembro de 2007**, o qual será proporcional a 10 (dez) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima 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 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUINTO:

Os pagamentos dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão 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% (um 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 12 (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 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 e força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, 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 12 (doze) 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:

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 expresse 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 SEXTA:

A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra: limpo, para assim restituí-lo 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 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 SEGUNDO:

Quaisquer obras ou modificações, desejadas pela LOCATÁRIA, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

É de responsabilidade da LOCATÁRIA a manutenção do imóvel, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem e conservação.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A LOCATÁRIA destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade comercial, 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, nem mesmo vender, ceder ou transferir cotas a outro sócio que não sejam os contratantes determinados neste instrumento. Se assim não proceder, o presente instrumento poderá ser rescindido a juízo do LOCADOR, obrigando-se a LOCATÁRIA, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

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 ele indicados, vistorem periodicamente o imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa.

CLÁUSULA NONA:

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 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 **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 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 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:

Firma também este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **JOSÉ ROBÉLIO BELOTE**, brasileiro, auxiliar técnico, portador do R.G. nº 8.090.098 e inscrito no C.P.F./MF sob o nº 797.864.648-34 e sua esposa **Sra. ELAINE ATHANASIO DA SILVA BELOTE**, brasileira, atende comercial, portadora do R.G. nº 11.069.794 e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 020.660.158-14, casados sob o regime da comunhão universal de bens de acordo com o pacto antenupcial, ambos residentes e domiciliados no Largo Francisco Eufrásio nº 122 – Vila Hortência – Sorocaba/SP, responsabiliza 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:

Declaram os **FIADORES** serem legítimos possuidores do imóvel registrado com número da seguinte matrícula: 31.698 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, lote de terreno designado sob o nº 08, da quadra "A", do loteamento denominado Parque Três Meninos, situado no Bairro da Caputera, nesta cidade, que assim se descreve, confronta e caracteriza: mede 10,00 metros de frente para a Rua Ramon Haro Martines, pelo lado direito, de quem da rua o olha, mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 07; pelo lado esquerdo mede 26,00 metros, confrontando com o lote nº 09, e, pelos fundos, mede 14,00 metros, confronta com os lotes nº 16 e 17, encerrando uma área total de 287,00 metros quadrados, sendo todos os lotes confrontantes pertencentes a mesma quadra. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 0.00.01.01.8111.0600.00.00.59; o qual é dado como garantia de fiança, para este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade da mesma 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 QUATORZE:

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 estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

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, estando o imóvel limpo, 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 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 ressarcimento 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 decorrentes deste contrato, ao qual obrigam-se às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

6
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, 31 de Agosto de 2007.

LOCADOR:

JOSÉ LANARO

LOCATÁRIA:

SILVA BELOTE SERVIÇOS LTDA
Representada por José Robelio Belote

SILVA BELOTE SERVIÇOS LTDA
Representada por Elaine Athanasio da Silva Belote

FIADORES:

JOSÉ ROBELIO BELOTE

TESTEMUNHAS:

ELAINE ATHANASIO DA SILVA BELOTE

1.- _____ 2.- _____

I:\Juridico\Contratos de Locação\Comercial\araçatuba lote 06 e 08 quadra 18 e 18 A (31.08.2007).doc

TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Delegacia de Registro de Imóveis
Alameda SP
Cidade de São Paulo
FIRMA VALOR
ECONÔMICO 2
1136AA043365

S T A T U S S E L L A S	Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de	S O R O C A B A (S P)
	<i>José Robelio Belote</i>	
	<i>Elaine Athanasio da Silva Belote</i>	
	<i>Silvia Belote</i>	
	Sorocaba (SP) 07 SET 2007	
	Em testº <i>Valmiria</i> da Verdade	
	VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE	
	Valor Repetido por firma R\$ 4,30	