

**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, nº 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 ROBELIO 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:**

seguintes imóveis: "lotes de terreno sob os n°s 06 e 08 das quadras 18 e 18A, localizado na Rua Araçatuba – Vila Trujillo – Sorocaba/SP."

O LOCADOR é senhor e legítimo possuidor dos

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

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

Que pela melhor forma de direito, dá o LOCADOR a

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 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 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:**

3  
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:**

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:**

**LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis 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 SEXTA:**

estado em que se encontra: limpo, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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).

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

**LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

Quaisquer obras ou modificações, desejadas pela

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

manutenção do imóvel, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem e conservação.

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

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.

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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.

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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:**

as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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:**

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:**

qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** construir estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA ONZE:**

(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 paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

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:**

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:**

**LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **JOSÉ ROBELIO BELOTE**, brasileiro, auxiliar técnico, portador do R.G. nº 8.090.098 e inscrito no C.P.F./M.F. sob o n.º 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, 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 PRIMEIRO:**

Declararam 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.

5

### **PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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:**

**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:**

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.

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos

### **CLÁUSULA DEZESSEIS:**

**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:**

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.

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das

### **CLÁUSULA DEZESSETE:**

pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário

### **CLÁUSULA DEZOITO:**

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, 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 Athanásio da Silva Belote

FIADORES:

JOSÉ ROBELIO BELOTE



ELAINE ATHANASIO DA SILVA BELOTE

TESTEMUNHAS:

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

E:\Jurídico\Contratos de Locação\Comercial\aracatuba lote 06 e 08 quadra 18 e 18 A (31.08.2007).doc

ESTABELECIÃO DE NOTAS  
SUSPENSAO  
DIRETÓRIO NACIONAL  
DE BRASIL  
AGRADECE PÔD  
FIRMA VALOR 2  
ECONÔMICO 2  
1136AA043365

Reconheço, por semelhança, as (s) firma(s) de:	<i>José Robelio Belote e Elaine Athanásio da Silva Belote</i>
Sorocaba (SP)	07 SET 2007
Em testo	<i>Verdadeira</i>
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE	
Valor Repartido por firma R\$	1.300

SOROCABA (SP)