

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
LOCACAO NAO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como LOCADORES: **BASÍLIO CASSAR**, brasileiro, médico, portador do R.G. n.º 2.556.720 e do C.P.F. n.º 029.167.628-68, e sua esposa, a Sra. **JOSEFINA RIBEIRO DE SÁ CASSAR**, brasileira, professora, portadora do R.G. n.º 2.570.740 e do C.P.F. n.º 195.126.788-53, ambos residentes e domiciliados à Rodovia João Leme dos Santos, KM. 104,5, no Condomínio Chácaras Santa Maria, na Rua Quinze, n.º 375, Votorantim/SP, e, de outro lado, como LOCATÁRIA: **MARÍTIMA SEGUROS S/A**, pessoa jurídica regularmente constituída com sede na Avenida Antonio Carlos Comitre, nº 690 – Parque Campolim – Sorocaba/SP, inscrita no C.G.C./MF sob o n.º 61.383.493/0001-80, com Inscrição Estadual n.º 108.345.425-115, neste ato representada por seus sócios: **FRANCISCO CAIUBY VIDIGAL FILHO**, brasileiro, casado, segurador, portador do R.G. n.º 17.901.901-6 e do C.P.F. n.º 135.320.698-06 e **MILTON BELLIZIA FILHO**, brasileiro, casado, segurador, portador do R.G. n.º 8.536.007-7 e do C.P.F. n.º 040.985.308-99, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 114 – 10º andar - Centro, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Os LOCADORES são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: 01 (um) imóvel não residencial designado pelo n.º 690, localizado na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 690, Parque Campolim, Sorocaba/SP.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, por esta forma e melhor de direito, dão os LOCADORES a LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 24 (vinte e quatro) meses, a iniciar-se em **10 de Julho de 2006**, e a terminar em **09 de Julho 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 nas multas previstas neste instrumento.



CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os doze (12) primeiros meses de vigência do presente é de R\$5.800,00 (cinco mil e oitocentos 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 antes do vencimento, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da LOCATÁRIA.

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 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 diretamente em sua substituição.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado a partir do dia 10 de julho de 2006, até a data efetiva do primeiro pagamento, ou seja, o dia 09 de agosto de 2006, o qual será integral a 30 (trinta) 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: 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 juros mensais, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SÉTIMO: 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 OITAVO: 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 NONO: 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 DEZ:

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:

A LOCATÁRIA obriga-se a recolher e apresentar mensalmente para os LOCADORES, 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, poderão os LOCADORES 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 QUINTA:

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 dos LOCADORES, 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 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 dos LOCADORES 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 dos LOCADORES, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

O imóvel objeto deste instrumento é entregue neste ato a LOCATÁRIA com pintura nova, devendo ser, portanto, novamente pintado ao ser devolvido ao proprietário com tintas SUVINIL à base de látex, obedecendo as mesmas cores declaradas no termo de vistoria, sob pena de assim não proceder, incorrer a LOCATÁRIA na multa contratual



estabelecida neste instrumento, além do pagamento, tanto do material quanto da mão de obra, para realização da pintura do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO: 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 SEXTO: 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 SETIMA: A LOCATÁRIA, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade **comercial de Loja de Seguros**, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, 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 dos LOCADORES, 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 dos LOCADORES, alterar a sua atividade comercial, admitir ou demitir sócio que não sejam os contratantes determinados neste instrumento. Se assim não proceder, o presente instrumento poderá ser rescindido a juízo dos LOCADORES; obrigando-se a LOCATÁRIA, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As partes, LOCADORES E LOCATÁRIA, desde já acordam que a empresa MARÍTIMA SAÚDE SEGUROS S/A e sua sucessora, está autorizada a operar no imóvel objeto deste instrumento de contrato de locação de imóvel não residencial, por se tratar de empresa coligada/subsidiária de MARÍTIMA SEGUROS S/A

CLÁUSULA OITAVA: A LOCATÁRIA, obriga-se a contratar, uma apólice de seguro no valor de **R\$580.000,00** (quinhentos e oitenta mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, em Companhia Seguradora de inteira escolha da Locatária, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos LOCADORES como únicos beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se a LOCATÁRIA vier a contratar o seguro com a companhia seguradora de sua preferência, obriga-se mais a LOCATÁRIA no ato do recebimento das chaves, apresentar o recibo de quitação do valor do prêmio e 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 cumprirem a obrigação de segurar o prédio locado na forma aqui estabelecida, os LOCADORES poderão efetivar o seguro por conta da LOCATÁRIA.



PARÁGRAFO TERCEIRO: Se a LOCATÁRIA vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos LOCADORES, 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 os LOCADORES a proceder à renovação do referido seguro, repassando os seus custos imediatamente à 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 apólice de seguro a que se refere esta cláusula.

PARÁGRAFO SEXTO: Se a LOCATÁRIA vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos LOCADORES, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

CLÁUSULA NOVE: Obriga-se mais a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que os LOCADORES ou terceiros por eles indicados, vistoriem 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 DEZ: Autoriza a LOCATÁRIA a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas S/C LTDA, a fazer a mudança de titularidade das contas de energia elétrica (CPFL) para seu nome a partir desta data.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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.

CLÁUSULA ONZE: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os LOCADORES desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada 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: Ficam desde já os LOCADORES autorizados 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: **MARIVALDO MEDEIROS**, brasileiro, casado, diretor-gerente, portador do R.G. n.º 7.439.522 e do C.P.F. n.º 003.088.629-53, e sua esposa **DULCINÉIA APARECIDA FOLLY MEDEIROS**, brasileira, casada, médica, portadora do R.G. n.º 3.354.554 e do C.P.F. n.º 536.140.548-53, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo na Rua Itatinga, 416 – Pacaembú; 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 responsável 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 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

CLÁUSULA DEZESETE: 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 a 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 dos LOCADORES 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, pelos LOCADORES, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

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 presente.

Sorocaba, 10 de julho de 2006.

LOCADORES:

Basílio Cassar

Josefina Ribeiro de Sá Cassar

LOCATÁRIA:

Marítima Seguros S/A.

Sr. FRANCISCO CAIUBY VIDIGAL FILHO

Marítima Seguros S/A,
Sr. MILTON BELLIZIA FILHO

FIADORES:

Marivaldo Medeiros

Dulcinéia Aparecida Folly Medeiros

