

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: NILTON PIRES DE CAMARGO**, brasileiro, casado, comerciante, portador do R.G. n.º 6.133.946 e do C.P.F. n.º 248.062.778-00; **ANA RODRIGUES DE CAMARGO**, brasileira, casada, do lar, portadora do R.G. n.º 8.665.526 e do C.P.F. n.º 167.416.058-51, ambos residentes e domiciliados nesta cidade à Avenida Dr. Armando Sales de Oliveira, n.º 457 - Trujilo; **NILTON ROBERTO PIRES DE CAMARGO**, brasileiro, casado, comerciante, portador do R.G. n.º 13.313.298 e do C.P.F. n.º 077.828.128-01, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Guanabara, n.º 61; **EMERSON TADEU PIRES DE CAMARGO**, brasileiro, casado, Juiz de Direito, portador do R.G. n.º 16.878.736 e do C.P.F. n.º 167.351.268-23, residente e domiciliado nesta cidade à Avenida Dr. Armando Sales de Oliveira, n.º 457 - Trujilo; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: LOJAS COPEL REDE VAREJISTA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente constituída com sede na cidade de São Paulo - capital à Avenida Lins de Vasconcelos, n.º 160 - Cambuci, inscrita no C.N.P.J/MF n.º 61.522.850/0001-44, neste ato representada por seus sócios, os Srs.: **ISRAEL SAPIRO**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 2.745.829 e do C.P.F. n.º 005.034.018-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo - capital à Rua Angelina Maffei Vita, n.º 392 - apto. 152 - Jardim América; e **JONAS GARCIA SABTOS**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 4.205.769 e do C.P.F. n.º 059.335.798-15, residente e domiciliado na cidade de São Paulo - capital à Rua Francisco Bruno, n.º 76 - Mandaqui, 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 (hum) **salão comercial designado pelo n.º 88, sito à Avenida Professora Izoraida Marques Peres - Parque Campolim, nesta cidade.**

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18036-610 • Fone: (15) 2338850

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que, por esta forma e melhor de direito, dão os **LOCADORES à LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 48 (quarenta e oito) meses a iniciar-se em 13 de março de 2002 e a terminar em 12 de março de 2006, 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 doze (12) primeiros meses de vigência do presente é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido à **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

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.

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:

Gozará a **LOCATÁRIA** de uma carência de 15 (quinze) dias a contar da data inicial deste instrumento, ou seja, 13 de março de 2002, devendo, portanto, pagar o primeiro aluguel a partir de 28 de março de 2002.

PARÁGRAFO QUARTO:

A carência estipulada no parágrafo anterior não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento do IPTU proporcional relativo ao mês de março de 2002, devendo o mesmo ser pago mediante boleto bancário; e, também, das contas de água e energia elétrica, que deverão ser pagas diretamente aos órgãos fornecedores (SAAE e EBE).

PARÁGRAFO QUINTO:

Gozará, ainda, a **LOCATÁRIA**, nos 06 (seis) primeiros meses de vigência do contrato, de um bônus mensal no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a serem abatidos do valor do aluguel, se pago até a data de seu vencimento.

PARÁGRAFO SEXTO:

Não sendo os aluguéis pagos até o dia 10 (dez), perderá a **LOCATÁRIA** o bônus estabelecido no parágrafo anterior, devendo pagar o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), que corresponde ao valor integral do aluguel.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir da data de 28 de março de 2002, até a data efetiva do primeiro pagamento, ou seja, o dia 10 de abril de 2002, o qual será proporcional a 12 (doze) dias, e equivalente ao primeiro

mês de locação, na quantia de **R\$3.000,00** (três mil reais), além da parcela do IPTU referente a este período.

PARÁGRAFO OITAVO:

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguéis será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO NONO:

O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula, sujeitará a LOCATÁRIA a 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 DEZ:

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 ONZE:

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, força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação aos LOCADORES, quando solicitados.

PARÁGRAFO DOZE:

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 943 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA:

A LOCATÁRIA obriga-se a apresentar, quando solicitado pelos LOCADORES, as guias de recolhimento do IRRF devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento, no caso da não apresentação das mesmas.

PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso da LOCATÁRIA não recolher o imposto de renda que deve ser retido na fonte, e ou não apresentar a via ou guia de recolhimento devidamente quitada, 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 expresse 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 nº 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão da carência estipulada no parágrafo terceiro, da cláusula terceira, deste instrumento, responsabiliza-se e compromete-se a **LOCATÁRIA**, com expressa autorização dos **LOCADORES**, a realizar no imóvel, sob suas expensas e total responsabilidade, adaptações necessárias para o desenvolvimento de sua atividade comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas as despesas com as adaptações a serem realizadas serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, como mão-de-obra, material, INSS e demais débitos decorrente de relação de emprego.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Salienta-se, que conforme negociação preliminar havida entre as partes, obriga-se e responsabiliza-se a **LOCATÁRIA**, quando da entrega do imóvel, a restituí-lo nas mesmas condições em que fora entregue, ou seja, conforme laudo de vistoria inicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

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, mármore, 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: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas, telhado, ralos de esgoto, fechos, 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 SÉTIMA:

A LOCATÁRIA destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel uma empresa de vendas de colchões, 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 aqui 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:

A LOCATÁRIA obriga-se a contratar um seguro, tendo como objeto o imóvel locado, contra incêndio, raio, explosão e vendaval, no valor de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), com validade de 1 (um) ano, em companhia seguradora de primeira linha, ajustando as respectivas condições, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos LOCADORES como únicos beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Obriga-se mais a LOCATÁRIA 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 à LOCATÁRIA, o pagamento do prêmio que for estipulado.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir 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, obrigando-se 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 a 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 da apólice anterior, em caso de renovação, a apólice de seguro a que se refere esta cláusula.

CLÁUSULA NONA: 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, 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 DEZ: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os LOCADORES desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à LOCATÁRIA, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA ONZE: 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 DOZE: 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. 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 os proprietários forem obrigados, por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem os seus consentimentos, pela LOCATÁRIA, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA TREZE: 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 QUATORZE:

Firmam também este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como FIADORES e principais pagadores: ISRAEL SAPIRO, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 2.745.829 e do C.P.F. n.º 005.034.018-20, e sua esposa, a Sra. FRIMA SAPIRO, brasileira, do lar, portadora do R.G. n.º 3.591.173 e do C.P.F. n.º 021.496.198-22, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo – capital à Rua Angelina Maffei Vita, n.º 392 – apto. 152 – Jardim América, 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:

Declaram os FIADORES serem legítimos possuidores dos seguintes imóveis: a) 01 (hum) CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO designado pelo n.º 73, e respectiva vaga de garagem, localizado no 7.º andar do “Edifício Perdizes Office Center”, sito à Rua João Ramalho, n.º 257 – Perdizes, São Paulo/SP, objeto da matrícula n.º 93.647 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; b) 01 (hum) CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO designado pelo n.º 74, e respectiva vaga de garagem, localizado no 7.º andar do “Edifício Perdizes Office Center”, sito à Rua João Ramalho, n.º 257 – Perdizes, São Paulo/SP, objeto da matrícula n.º 93.648 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, os quais são dados 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 dos mesmos é por prazo indeterminado, renunciando nesta oportunidade o Benefício de Ordem previsto no artigo 1.491 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios dos artigos 1.499 e 1.500 do mesmo Código.

CLÁUSULA QUINZE:

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

CLÁUSULA DEZESSEIS:

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 DEZESSETE:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a LOCATÁRIA, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18036-610 • Fone: (15) 2338850

LOCADORES ou de seu representante, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta 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 DEZOITO:

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DEZENOVE:

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 Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 08 de março de 2002.

LOCADORES:

Nilton Pires de Camargo

Ana Rodrigues Camargo

Roberto Pires de Camargo

Emerson Tadeu Pires de Camargo

LOCATÁRIA:

Lojas Copel Rede Varejista Ltda.

FIADORES:

Israel Sapiro

Prima Sapiro

TESTEMUNHAS:

1.-

2.-

Deborah Barboza

G:\juridico\contrato loca comercial\Avenida Professora Izoraida Marques Perez, 88 - 08.03.02.doc

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18036-610 • Fone: (15) 2338850