

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: SILVIO TADASHI IWAI**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.359.954-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 062.730.148-76, residente e domiciliado na Av. Dr. Afonso Vergueiro nº 1.810 apto 131 – Vila Casanova – Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIOS: EDIVAR RUELA PIRES**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 36.799.710-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 135.715.596-49 e; **LUIZA RAQUEL PEREIRA PIRES**, brasileira, casada, empresária de turismo, portadora do RG nº 50.585.342-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 424.140.246-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Dr. Arthur Gomes nº 123 Apto 32 – Centro – 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 do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por sala comercial, designada pelo nº 1233 superior, localizada na Rua da Penha – Centro – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá o LOCADOR aos LOCATÁRIOS, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **24 (vinte e quatro) meses a iniciar-se em 14 de Janeiro de 2013 e a terminar em 13 de Janeiro de 2015**, data esta em que os LOCATÁRIOS se comprometem 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\$2.096,64 (dois mil e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos)** que os LOCATÁRIOS se comprometem a pagar todo dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido aos LOCATÁRIOS 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 pelos **LOCATÁRIOS** 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:

LOCATÁRIOS será calculado a partir do dia **14 de Janeiro de 2013 até o dia 19 de Fevereiro de 2013**, devendo ser pago o aluguel no dia **20 de Fevereiro de 2013**, o qual será proporcional a 36 (trinta e seis) 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 subseqüente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 20 ao dia 19 do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUINTO:

O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará aos **LOCATÁRIOS** 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) pagarão, ainda, os **LOCATÁRIOS** 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, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas Municipais. São, também, de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, 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 24 (vinte e quatro) 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 os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento do **LOCADOR**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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:

Os **LOCATÁRIOS** declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, e em ótimas 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-lo quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este 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:

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

PARÁGRAFO QUARTO:

É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feches, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUINTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada doze meses, da caixa d'água do imóvel ora locado,

PARÁGRAFO SEXTO:

Recebendo os **LOCATÁRIOS** o imóvel no estado descrito na cláusula supra e, também, conforme consta do Laudo de Vistoria deverão, quando da rescisão deste instrumento, devolver o imóvel nas mesmas condições recebidas, obrigando-se 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 SÉTIMO:

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se os **LOCATÁRIOS** 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 OITAVO:

Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **atividade de agência de turismo**, 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:

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão 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:

Os **LOCATÁRIOS** não poderão, 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 os **LOCATÁRIOS**, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$100.000,00** (cem mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único beneficiário na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS** repassando os custos



5

diretamente via boleto bancário, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (hum) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-ão a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-ão a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que estes procedam com prévio agendamento.

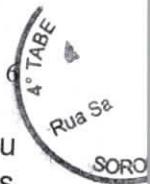
PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas do mesmo (locatário).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentarem comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DEZ: Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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 pelo locatário após regularmente instados a tanto será comunicado às entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

**CLÁUSULA ONZE:**

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, serão motivos para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DOZE:

(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:

como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA TREZE:

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 QUATORZE:

Firmam também este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e **principais pagadores**: **NEORI BATISTA BELTRAME**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 3.207.897-3SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 032.098.068-53 e, sua esposa **CLELIA MENTONE BELTRAME**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 5.478.817-1SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 162.783.998-49, casados sob o Regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Rua Benedito Camargo Santos nº 151 – Vila Trujillo – 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:

33.921 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: **o prédio sob nº 151, da Rua Benedito Camargo Santos, Jardim Marita, com seu respectivo terreno que mede 11,60 metros de largura por 13,00 metros de comprimento, confrontando do lado esquerdo com o espólio de Luiz Bergamo; de outro lado e nos fundos. Com o Dr. Hermínio Trujillo ou sucessores. Referido imóvel está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP sob o nº 44.43.09.0065.01.000.**





PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS**, 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 QUINZE: Obrigam-se os **FIADORES** e/ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, **anualmente**, a matrícula atualizada do imóvel descrito no parágrafo primeiro da cláusula quatorze supra, no primeiro dia útil do mês de **Dezembro**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada dos imóveis dos fiadores, na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado pelos **LOCATÁRIOS**, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESSETE: Os **LOCATÁRIOS** declaram 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 Laudo de vistoria Inicial 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, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.



CLÁUSULA DEZENOVE:

Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO ÚNICO:

Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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 (locatário) a partir desta data.

CLÁUSULA VINTE:

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, 14 de janeiro de 2013.

LOCADOR:

SILVIO TADASHI IWAI

CARTÓRIO
PIRES

LOCATÁRIOS:

EDIVAR RUELA PIRES

CARTÓRIO
PIRES

LUIZA RAQUEL PEREIRA PIRES

CARTÓRIO
PIRES

FIADORES:

NEORI BATISTA BELTRAME

CARTÓRIO
PIRES

CLELIA MENTONE BELTRAME

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

4º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
4º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP 18030-420 - Fone: (15) 3332-9090 / Fax: (15) 3332-9099
Bel. Rosalino Luiz Sobrino - Tabellão

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de: EDIVAR RUELA PIRES, LUIZA RAQUEL PEREIRA PIRES, NEORI BATISTA BELTRAME e CLELIA MENTONE BELTRAME, a qual confere com padrão depositado em cartório.
Sorocaba, 01/03/2013 - 09:49:46

Usuario: FIRMAS

Etiqueta: 29279

Em Testemunho na verdade. Total R\$ 26,00

PAULO VITOR MOURA DE SOUZA

Selo(s): AA 134103 AA 134104

