

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: ROGÉRIO LOPES JÚNIOR**, brasileiro, casado, farmacêutico, portador do RG nº 1.015.688-7SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 020.795.018-01, residente e domiciliado na Rua Aparecida nº 405 – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP e, de outro lado, como **LOCATÁRIO: CRISTIANO DOS SANTOS CORREA**, brasileiro, solteiro, fisioterapeuta, portador do RG nº 28.323.313-8 SSP/SP e do CPF/MF sob nº 247.887.848-82, residente e domiciliado à Rua Milton Rosa nº 252 – Conjunto Habitacional Herbert de Souza – Sorocaba/SP; têm entre si justo e avençado o 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 03, localizada na Rua Aparecida nº 405 – Jardim Santa Rosália – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, por esta forma e melhor de direito, dá o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 36 (trinta e seis) meses a iniciar-se em **11 de Abril de 2013** e a terminar em **10 de Abril de 2016**, data esta em que o **LOCATÁRIO** 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\$850,00** (oitocentos e cinqüenta reais), que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de 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 aluguers, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; ficando ainda pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pelo **LOCATÁRIO** 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 diretamente em sua substituição.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **11 de Abril de 2013 até 09 de Maio de 2013**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Maio de 2013**, o qual será proporcional a 29 (vinte e nove) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Oitava 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 ao **LOCATÁRIO 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, o **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO** 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 do **LOCATÁRIO**, todas as despesas com consumo de água, luz, força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, exibindo-os 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 36 (trinta e seis) 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:

Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizados com o expresso consentimento do **LOCADOR**, ficará o



5
OTAS
Clara 91

LOCATÁRIO sem direito a retenção ou indenização ou 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:

O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, 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:

O **LOCATÁRIO** obriga-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 pelo **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO** 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:

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada **seis meses**, 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.

CLÁUSULA SEXTA:

O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra e com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de uso e conservação e do que mais consta e foi aquilatado na vistoria do imóvel, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA:

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, **explorando no imóvel a atividade de pilates**, 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:

O **LOCATÁRIO** 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.

4
UE
San
SO

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O **LOCATÁRIO** não poderá, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**, 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 o **LOCATÁRIO**, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$25.000,00** (vinte e cinco 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 ao **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA NONA:

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado.

CLÁUSULA DEZ:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, tão somente o direito de haver do poder desapropriante, a indenização a que por ventura lhe for devida.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade industrial e ou comercial no imóvel objeto do presente instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ressalta-se, que no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se o **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** ou sua empresa.

CLÁUSULA ONZE: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** 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**, 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 locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isenta o **LOCATÁRIO** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que a **LOCATÁRIO** notifique o **LOCADOR** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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, pelo **LOCATÁRIO**, 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: Fica desde já o **LOCADOR** autorizado pelo **LOCATÁRIO**, 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 pelo **LOCATÁRIO**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA QUINZE: **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, de acordo com o previsto no artigo n.º 37 - inciso I e artigo 38 e parágrafos da Lei n.º 8.245/91, contratam e

acordam neste ato para que a garantia da locação supra seja feita como citado nos artigos supra, através de caução. A caderneta de poupança é aberta na data da assinatura deste instrumento em conta conjunta, com depósito prévio do **LOCATÁRIO** de 03 (três) meses de aluguel, ou seja, **R\$2.550,00 (dois mil quinhentos e cinquenta reais)**, na conta em nome ~~dos~~ **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**. A responsabilidade do **LOCATÁRIO**, no que diz respeito à caução, subsistirá até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declara, outrossim, o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo que a responsabilidade da mesma é por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **LOCATÁRIO** se obriga em caso de inadimplência e juntamente com o **LOCADOR** a levantar na caderneta de poupança o valor equivalente à saldar as pendências desta locação. Ficando obrigado o **LOCATÁRIO** a repor no prazo máximo de quinze dias os valores reais da caução e ainda em caso de reajuste do valor locativo, complementar o valor da caução para o equivalente a 03 (três) meses de aluguel do novo valor locativo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O **LOCADOR** se obriga, ao término deste contrato e efetiva entrega das chaves do imóvel objeto do presente instrumento e, no caso de não haver quaisquer débitos relativos às obrigações exaradas pelo **LOCATÁRIO** neste termo, a devolver e ressarcir o **LOCATÁRIO** o valor referente ao depósito mencionado no caput desta cláusula no seu valor integral considerando as correções decorrentes a esta transação bancária.

CLÁUSULA DEZESSEIS: O **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO**, 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 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 pelo **LOCATÁRIO**, devendo, ainda, a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.



CLÁUSULA DEZOITO:

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

BA-SP

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 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, 11 de Abril de 2013.

LOCADOR:

ROGÉRIO LOPES JÚNIOR

LOCATÁRIO: Cristiano dos Santos Corrêa
CRISTIANO DOS SANTOS CORRÊA

**TESTEMUNHAS:**

1.-

RG:
End:

Bruna Francine
RG: 42.854.732-1
End: Dpto. Jurídico

2.-

RG:
End:

I:\Administrativo\Jurídico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Locação\Comercial com Caução\Aparecida nº 405 sala 03 (11.04.2013).doc

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 Sobrano - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de: CRISTIANO DOS SANTOS CORRÊA, a qual confere com padrão depositado em cartório.
Sorocaba, 15/04/2013 - 14:22:16

Em Testemunha da verdade. Total R\$ 6,50
Mandel Antônio Antunes Escrevente

Usuário: FIRMAS
Etiqueta: 41429
Selo(s): AA 247661

