

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 **LOCADORA: IARA FERREIRA CAETANO**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG n.º 3.531.979-3SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 835.048.188-91, residente e domiciliada na Rua Mooca nº 271 – Jardim Paulistano - Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIO: MICHAEL DESTRO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, dentista, portador do RG n.º 23.133.863-6SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 314.816.198-02, residente e domiciliado na Rua Gertrudes Florenzano nº 24 – Jardim Nossa Aparecida – Araçoiaba da Serra/SP; têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por casa comercial, designada pelo nº 833, localizado na Rua da Penha – Centro – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 24 (vinte e quatro) meses a iniciar-se em **20 de Outubro de 2010** e a terminar em **19 de Setembro de 2012**, 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 primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$1.700,00 (um mil e setecentos 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 total responsabilidade do mesmo.

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; e fica 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 a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **20 de Outubro de 2010 até o dia 09 de Dezembro de 2010**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Dezembro de 2010**, o qual será proporcional a 51 (cinquenta e um) 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 e força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, 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:

Em razão de negociação entre as partes, gozará o **LOCATÁRIO**, nos primeiros 20 (vinte) meses de vigência deste instrumento, ou seja, do aluguel vencível em **10 de Dezembro de 2010 até 10 de Agosto de 2012**, de um bônus no valor de **R\$500,00** (quinhentos reais) mensais a serem abatidos do valor do aluguel, para pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Não sendo o aluguel pago na data de seu vencimento, perderá o **LOCATÁRIO** o desconto estabelecido no "caput" desta cláusula, devendo pagar o aluguel integral no valor de **R\$1.700,00** (um mil e setecentos reais), acrescido das multas e penalidades previstas neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA:

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 realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará o **LOCATÁRIO** 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 SEXTA:

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

O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** 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).

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 da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento. Salvo as benfeitorias desde já autorizadas pela locadora e descritas na cláusula quarta supra.

PARÁGRAFO QUARTO:

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechês, 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, 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.

PARÁGRAFO SEXTO:

Recebendo o **LOCATÁRIO** o imóvel no estado descrito na cláusula supra e, também, conforme consta do Laudo de Vistoria, deverá, 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, conseqüentemente, 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 o **LOCATÁRIO** 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:

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

CLÁUSULA SÉTIMA:

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins comerciais, desenvolvendo no imóvel a atividade de **consultório dentário**, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar juntamente com o primeiro aluguel o valor de **R\$512,98** (quinhentos e doze reais e noventa e oito centavos), referente a uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$200.000,00** (duzentos 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 da **LOCADORA** como a única beneficiária 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 a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA**, no ato do pagamento de cada aluguel, o comprovante de quitação das parcelas.

CLÁUSULA NONA:

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ela indicado, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA DEZ:

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

CLÁUSULA ONZE:

O **LOCATÁRIO** 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, não pagos pelo locatário após regularmente instados a tanto serão comunicado as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

CLÁUSULA DOZE:

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 TREZE:

Fica estabelecida a multa correspondente a 03 (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:

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 QUATORZE:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e 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 QUINZE:

Firmam também este contrato, solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: REGINALDO ADRIANO MOREIRA**, brasileiro, representante comercial, portador do RG n.º 24.200.938-4 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 141.701.938-73 e, sua esposa a Sra. **SIMONE APARECIDA HERNANDES MOREIRA**, brasileira, encarregada financeira, portadora do RG n.º 22.570.204-6 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 122.844.848-59, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Rua Mitre Fiuza Ayres n.º 538 – Parque Esmeralda - 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:

Declaram os fiadores por força da matrícula n.º 52.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: um terreno designado pelo lote 33-B, desmembrado do lote 33, da quadra "I", do loteamento denominado Parque Esmeralda, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: mede 5,00 metros de frente para a Rua Mitre Fiuza Ayres; no seu lado direito de quem do imóvel olha para a rua confrontando com o lote 33-A, do mesmo desmembrado, na extensão de 25,00 metros; no seu lado esquerdo segue em linha reta da frente aos fundos na extensão de 25,00 metros confrontando com o lote 34 e, nos fundos na extensão de 5,00 metros confrontando com o lote n.º 08; todos os lotes confrontantes estão situados na mesma quadra, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o n.º 34.41.16.0166.01.000, o qual é dado como garantia de fiança para este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, 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 DEZESSEIS:

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada 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 DEZESSETE:

O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebem 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 DEZOITO:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** 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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZENOVE:

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

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **LOCATÁRIO** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome dos mesmos (locatária) 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, 20 de Outubro de 2010.

LOCADORA:

IARA FERREIRA CAETANO

LOCATÁRIO:

Michael Destro da Silva

MICHAEL DESTRO DA SILVA

FIADORES:

REGINALDO ADRIANO MOREIRA

SIMONE APARECIDA HERNANDES MOREIRA

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

I:\Juridico\CONTRATOS EM GERAL\Locação\Comercial\Penha nº 833 (20.10.2010).doc

4º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP 13030-320 - Fone: (15) 3332-9090 / Fax: (15) 3332-9099
Bel. Rosalino Luiz Sobrano - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) COM VALOR ECONOMICO de: MICHAEL DESTRO DA SILVA, a qual confere com padrao depositado em cartorio.
Sorocaba, 20 de outubro de 2010 - 16:07:07
Seg: D8E2D869
Usuario: FIRMAS

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 5,00
ANTONIO CARLOS DE MORAES - ESCRIVENTE



1.º TABELIÃO DE NOTAS
MUNICÍPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Emygdio Carlos Paschoalotti: Tabelião

Rua Dr. Arthur Martins, 183 - Centro
CEP 18035-250 - Sorocaba - SP
Fone/Fax: (15) 3231-1014

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de REGINALDO ADRIANO MOREIRA, selo: 0160903

Em Testemunho, da verdade - 21/10/2010
Eu, KARINI GOMES, Tabelião. Valor R\$ 5,00

1.º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
KARINI GOMES
FIRMA 1
Econômico
Estado de São Paulo
1140AA160903

1.º TABELIÃO DE NOTAS
MUNICÍPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Emygdio Carlos Paschoalotti: Tabelião

Rua Dr. Arthur Martins, 183 - Centro
CEP 18035-250 - Sorocaba - SP
Fone/Fax: (15) 3231-1014

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de SIMONE APARECIDA HERNANDES MOREIRA, selo
: 0160905 *****

Em Testemunho, da verdade - 21/10/2010
Eu, KARINI GOMES, Tabelião. Valor R\$ 5,00

1.º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
KARINI GOMES
FIRMA 1
Econômico
Estado de São Paulo
1140AA160905