

Júlio Casas Imóveis
 E X C L U S I V A

CRECI J 14712-A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: MARCIO ROBERTO MORENO**, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. n.º 18.664.659-8 /SSP e do CPF n.º 110.448.188-08 e **JULIO CÉSAR MORENO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 18.664.660-4 /SSP e do CPF nº 110.447.778-50 ambos residentes e domiciliados na Avenida Afonso Vergueiro, nº 1870 apto 81 – Jardim Vergueiro, e de outro lado, como **LOCATÁRIO: MURILO BALDINI DE MORAES**, brasileiro, empresário, solteiro, portador do R.G. n.º 44.096.389-8SSP/SP e inscrito no CPF n.º 336.702.228-47, residente e domiciliado na Avenida Pereira da Silva, nº 533 – Santa Rosália - Sorocaba/SP têm entre si justos e avençados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OS **LOCADORES**, são senhores legítimos e possuidores do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por um terreno comercial, designado pelo nº 324, localizada na Rua Marques de Itu – Barcelona - Sorocaba/SP**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o terreno referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis)** meses a iniciar-se em **10 de julho de 2013**, e a terminar em **09 de Julho 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 doze (12) meses da vigência do presente será de **R\$ 1.000,00 (mil reais)** que o **LOCATÁRIO**, se compromete a pagar todo dia 10 cada mês, 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 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 e; fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pelo **LOCATÁRIO** 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: O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **10 de Julho de 2013 até o dia 09 de Agosto de 2013**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Agosto de 2013**, o qual será proporcional a 31 (Trinta) dias, além da parcela do IPTU referente a este período 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 10 (dez) ao dia 09 (nove) 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 do aluguel. Se o atraso for superior a trinta dias, além da multa de 10% 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% 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, poder-se-á fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO SETIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais. 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 aos **LOCADORES**, 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 12 (doze) 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 o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com o expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficará o **LOCATÁRIO** 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 QUINTA: O **LOCATÁRIO**, 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: O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, 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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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. Obrigando-se, ainda, o **LOCATÁRIO** a fazer a manutenção e limpeza periódica, no mínimo a cada doze meses, da caixa d'água do imóvel ora locado.

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, 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, responsabiliza-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 SEXTA: O **LOCATÁRIO**, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando e tendo atividade de comércio de marmoraria, artefatos de cimento e materiais de construção, 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: O **LOCATÁRIO**, 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: O **LOCATÁRIO**, não poderá, sem prévia e expressa comunicação por escrito aos **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 dos **LOCADORES**, obrigando-se o **LOCATÁRIO**, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA SETIMA: O LOCATÁRIO obriga-se a contratar 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 dos **LOCADORES** 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 o **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** 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** repassando os custos 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 o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, 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 aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** 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 desde que estes procedam com prévio agendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** 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, obriga-se o **LOCATÁRIO** 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, 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 pelos **LOCATÁRIO** ou sua empresa. Obrigando-se ainda o **LOCATÁRIO** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

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

CLÁUSULA DEZ: 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 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, 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**, 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 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: Firmam também este contrato, solidariamente com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORA** e



principal pagadora: **SIMEIA PALHAS BARROS**, brasileira, solteira, do lar, portadora do R.G. n.º 21.065.315-2 e inscrita no CPF n.º 122638338-62, residentes e domiciliada na Rua Belmiro Moreira Soares, nº 418 – São Guilherme II – 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: Declara a fiadora por força ser legítima possuidora dos seguintes imóveis: **A) Lote de terreno designado por numero 45, da quadra B-03, do loteamento denominado Jardim São Guilherme II, com as seguintes medidas e confrontações:** com frente para a rua 01, para a qual mede 6,50 metros; do lado direito, visto da referida rua, mede 20,00 metros, confrontando com o lote 44; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 20,00 metros, confrontando com o lote 46 e, nos fundos mede 6,50 metros, confrontando com o lote 34, encerrando a área de 130,00 metros quadrados. **Inscrição Imobiliária:** 36.64.68.0043.00.000 e registrado na matricula nº 97.085 do 1º Oficial de Registro de Imoveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba/SP.

B) Lote de terreno designado por nº 46, da quadra B-3, do loteamento denominado JARDIM SÃO GUILHERME II, situado no bairro do Itavuvu, desta cidade, tendo as seguintes medidas e confrontações: - com frente para a rua 01, para a qual mede 6,50 metros; no lado direito de quem do imóvel, olha para a rua, confronta-se com o lote 47, onde mede 20,00 metros; no lado esquerdo na mesma situação, confronta-se com o lote 45, onde mede 20,00 metros; e nos fundos onde mede 6,50 metros, confronta-se com o lote 33; encerrando a área de 130,00 metros quadrados. **Inscrição Imobiliária:** 36.64.68.0050.00.000 e registrado na matricula nº 97.085 do 1º Oficial de Registro de Imoveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba/SP

PARAGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, a **FIADORA**, 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 QUINZE: Obrigam-se a **FIADORA** e/ou o **LOCATÁRIO**, a apresentarem, **anualmente**, a matrícula atualizada do imóvel descrito no parágrafo primeiro da cláusula quatorze supra, no primeiro dia útil do mês de **Julho**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

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





CLÁUSULA DEZESSEIS: Fica desde já os **LOCADORES** autorizados 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 tomarem posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO**, estando este 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 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 DEZOITO: Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03(três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** ou seu representante a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quarta 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 pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZENOVE: Autoriza o **LOCATÁRIO**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, 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 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 decorrente deste contrato, o qual obrigam-se as partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.



J *SB*

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, 10 de julho de 2013.

LOCADORES:

MARCIO ROBERTO MORENO

3º  **JULIO CÉSAR MORENO**

LOCATÁRIO:

 **MURILO BALDINI DE MORAES**

FIADORA:

 **SIMEIA PALHAS BARROS**

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____

I:\Administrativo\Jurídico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Locação\Comercial\Marques de Itu, nº 324 (25.07.2013).doc

Reconheço POR SEMELHANÇA, (a) firma(s) de
MURILO BALDINI DE
MORAES -

05 AGO. 2013
Amulm
m test^o da verdade
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Valor recebido por firma R\$ 6,50

