

## 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: GERALDO LOPES PERES**, brasileiro, casado, portador do RG nº 11069841SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.943.278-20, residente e domiciliado na Rua Monsenhor João Soares nº 83, Centro, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: ILSON FURQUIM**, brasileiro, professor, portador do RG nº 23502186-6SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 139.020.058-23, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **SANDRA REGINA ARAUJO FURQUIM**, brasileira, recepcionista, portadora do RG nº 22.985.423-0SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.952.148-27, residentes e domiciliados na Rua Raimundo Frutuoso da Silva nº 243, Jardim São Conrado, Sorocaba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, o **LOCADOR**, por força da matrícula nº 16.189 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhor legítimo possuidor do imóvel situado na **Rua da Penha nº 823 – 2º andar, Centro, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.62.37.0118.01.000.

### PARÁGRAFO ÚNICO:

Está sendo locado somente o 2º andar do imóvel, com área de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

### 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 **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **26 de setembro de 2019** e a terminar em **25 de março de 2022**, 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\$1.100,00 (Um mil e cem reais)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante recibo do **LOCADOR** para os **LOCATÁRIOS**, salvo o vencimento de aluguel mencionado no parágrafo quarto, que deverá ser pago na forma indicada.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **06 (seis) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de dezembro de 2019** ao vencimento de aluguel em **10 de maio de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$100,00 (cem reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo terceiro.

### PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **26 de setembro de 2019** até o dia **09 de novembro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de novembro de 2019**, o qual será proporcional a **45 (quarenta e cinco) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento. Esse aluguel deverá ser pago mediante Boleto Bancário emitido pela Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda, CNPJ nº 00.952.458/0001-40, 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 QUINTO:**

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 SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará os **LOCATÁRIOS** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, 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 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO SETIMO:**

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 OITAVO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO NONO:**

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 DECIMO:**

Decorrido o prazo de 30 (trinta) 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 nº 8.245/91, ficando todas as benfeitorias

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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, em 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:

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:

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 TERCEIRO:

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

## PARÁGRAFO QUARTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a fazerem a manutenção periódica, no mínimo, a cada **seis meses**, das calhas e telhados, 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 QUINTO:

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 subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

## PARÁGRAFO SEXTO:

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

## PARÁGRAFO SÉTIMO:

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.**

## CLÁUSULA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **academia**, não podendo ser alterada 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 ÚNICO:

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLÁUSULA SETIMA:**

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$110.000,00 (cento e dez 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 cumprarem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) 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 o **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 satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda 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 dos mesmos (locatários).

**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 pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCELSP e junto ao Corpo de Bombeiros.



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J. 14717-3

Cuidando bem do seu bem

## 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 DECIMA:

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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** promover o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

## CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA:

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

## CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, 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 a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

## PARÁGRAFO UNICO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados 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 DECIMA TERCEIRA:

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 DECIMA QUARTA:

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

## CLÁUSULA DECIMA QUINTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram 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 Laudo de vistoria Inicial 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.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
SECOVIEP  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL



**CLÁUSULA DECIMA SEXTA:**

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 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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIOS**.

**CLÁUSULA DECIMA SETIMA:**

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** 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 (locatários) a partir desta data.

**CLÁUSULA DECIMA OITAVA:**

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 se obrigam 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, 26 de setembro de 2019.

LOCADOR:

GERALDO LOPES PERES

LOCATÁRIO:

ILSON FURQUIM

LOCATÁRIA:

SANDRA REGINA ARAUJO FURQUIM

**TESTEMUNHAS:**

1.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

2.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

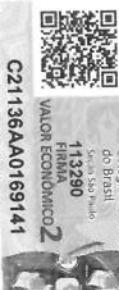
End.: \_\_\_\_\_

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato  
Av. Barão de Tatui, nº 975 - CEP 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento de valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: SANDRA REGINA DE ARAUJO FURQUIM(252254), ILSON FURQUIM(84346). Dou fe. Selo(s):  
Por ato R\$ 9,43. Em test. \_\_\_\_\_ da verdade.

SUZY ALEXANDRA DE PAIVA  
Cod. Seg.: 5054405750484557495251545054 Total R\$18,86  
26/09/2019 - 14:36:27 Selo(s): , AA0169141.

3º TABELIÃO DE NOTAS  
SOROCABA-SP  
Suzy Alexandra de Paiva  
ESCREVENTE



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário

**PQE**  
**SECOVIESP** PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL