

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - Avenida Barão de Tatuí, nº 1317, Jardim Vergueiro, CEP 1º030-000, Sorocaba - SP

Os signatários deste instrumento, de um lado **WALDEMIR DE SILOS LABONIA**, brasileiro, médico, portador do RG nº 4.645.299 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 753.305.128-91, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **NEIDE TERESINHA DOMICIANO DE SILOS LABONIA**, brasileira, assistente social, portadora do RG nº 4.108.696 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 306.109.318-49, ambos residentes e domiciliados na Rua José Maria Hannickel nº 555 – apto 72, Jardim Portal da Colina, CEP 18047-202, Sorocaba/SP, doravante denominado LOCADOR, e do outro lado **MM ITALY RESTAURANTE E DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Barão de Tatuí, nº 1317, Jardim Vergueiro, CEP 18030-000, Sorocaba - SP, devidamente inscrita no C.N.P.J. sob o nº 34.299.604/0001-00, neste ato representada por seu sócio administrador, **VITOR AUGUSTO MILICCHIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 26840632 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 307.693.158-01, doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA**, têm certo e ajustado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação a LOCATÁRIA o imóvel de sua propriedade, que consiste em um prédio comercial, localizado na Avenida Barão de Tatuí, nº 1317, Jardim Vergueiro, CEP 18030-000, Sorocaba - SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob o nº 43.23.87.0187.01.000.

1.2. O imóvel objeto deste contrato se destina a finalidade exclusivamente COMERCIAL, estando vedada a sublocação, sob pena de rescisão do contrato com a pena pecuniária correspondente, salvo mediante concordância expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO INÍCIO E TÉRMINO DO CONTRATO

2.1. O termo inicial da locação é 09 de agosto de 2019, cuja fluência iniciou-se com a assinatura do compromisso de locação de imóvel para fins comerciais, e a entrega das chaves pelo LOCADOR.

2.2. O contrato terá duração de 60 (sessenta) meses e, portanto, o término está previsto para 09 de agosto de 2024.

2.3. O LOCADOR desde já aceita a intenção da LOCATÁRIA quanto a renovação automática, por mais 5 (cinco) anos.

2.4. Em caso de renovação, estabelecem as partes que o valor locatício será aquele proveniente do reajuste do último valor pago, nos termos aqui já estipulados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO, DESCONTOS E REAJUSTES

3.1. O aluguel mensal, com vencimento pactuado para o dia 10 (dez) de cada mês, cujo pagamento será efetivado através de depósito bancário na **conta corrente nº 26001-3, agência 8636, Banco Itaú S/A**, em nome do LOCADOR, será pago da seguinte forma:

i. Haverá carência de pagamento de aluguel do 1º (primeiro) ao 10º (décimo) mês do contrato de locação (09 de agosto de 2019 à 08 de junho de 2020) em contrapartida à realização das reformas e benfeitorias, conforme planta e memorial descritivo anexo a este contrato, que deverão ficar incorporados ao imóvel sem direito a retenção ou indenização das mesmas.

Parágrafo Primeiro – A carência prevista no item “i” somente se aperfeiçoará com a realização integral das benfeitorias descritas no parágrafo acima.

ii. para pagamento dos aluguéis referentes ao período de 09 de junho de 2020 à 08 de abril de 2021 - 11ª (décima primeira) à 20ª (vigésima parcela) - a LOCATÁRIA pagará, à vista, o importe de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) até o dia 10 de junho de 2020;

Parágrafo Primeiro – Do valor indicado no item “ii”, a LOCATÁRIA abaterá os custos por ela experimentados com (i) a aquisição e instalação do poste C-5, necessário para instalação elétrica e; (ii) a comissão de corretagem, devida pelo LOCADOR à imobiliária que realizou o trabalho de aproximação das partes.

iii. para pagamento dos aluguéis referentes ao período de 09 de abril de 2021 à 08 de abril de 2022 - 21ª (vigésima primeira) à 32ª (trigésima segunda) - pagará o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais até a data do vencimento dos referidos aluguéis;

iv. para pagamento dos aluguéis referentes ao período de 09 de abril de 2022 à 08 de abril 2023 - 33ª (trigésima terceira) à 44ª (quadragésima quarta) - pagará o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais até a data do vencimento dos referidos aluguéis;

v. para pagamento dos aluguéis referentes ao período de 09 de abril de 2023 à 08 de agosto 2024 - 45ª (quadragésima quinta) à 60ª (sexagésima) - pagará o valor de R\$ 5.500,00 (cinco mil reais) mensais até a data do vencimento dos referidos aluguéis;

Parágrafo Segundo – O não pagamento do aluguel no prazo ajustado, implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, acrescido de correção monetária (IGP-M/FGV) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

3.2. O aluguel passará a ser reajustado automaticamente, a partir da renovação automática do contrato, prevista na cláusula 2.3, de acordo com a menor periodicidade estabelecida em lei, vigente na assinatura do presente contrato, aplicando-se como índice o IGP-M da FGV, ou não sendo este calculado, por qualquer outro índice oficial que o substitua de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E SUA MANUTENÇÃO

4.1. A LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu o imóvel e seus pertences no estado em que se encontravam de conservação, assumindo a responsabilidade pelo custeio das obras necessárias à adaptação e usabilidade do imóvel, autorizadas pelo LOCADOR desde 09 de agosto de 2019, conforme projeto arquitetônico aprovado para reforma, responsabilizando-se unilateralmente pelas obras de instalações elétrica, eletrônica, gás e internet, infraestrutura de água e esgoto, instalação de vidros, pintura interna e externa, reforma e construção de banheiros, instalação de iluminação, revestimentos, construção de cozinha e área de manuseio de alimentos, reparo da cobertura, forro, telhado e abertura de área frontal para criação de vagas de estacionamento e demais obras que se fizerem necessárias para a exploração da atividade comercial.

Parágrafo Primeiro - Recae exclusivamente a LOCATÁRIA a responsabilidade técnica da obra, segurança dos operários, segurança dos transeuntes, danos a terceiros e a prestadores de serviços, suportando ainda unilateralmente por eventuais ações trabalhistas,

responsabilidade civil, criminal, bem como sobre todos e quaisquer encargos ou ônus que recaiam sobre o imóvel para a adaptação e exploração da atividade comercial.

Parágrafo Segundo - As licenças, alvarás, autorizações, tributos e taxas que incidam sobre o imóvel para a realização das obras previstas no caput da presente cláusula são de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, a qual se compromete, sob pena da rescisão antecipada do contrato, providenciar toda documentação que a legislação exigir, bem como efetuar o recolhimento do INSS para a realização das referidas obras.

4.2. A LOCATÁRIA contará com o prazo de 30 (trinta) dias para comunicar qualquer irregularidade constatada no imóvel e ainda para providenciar a alteração cadastral da conta de consumo de energia elétrica e água para o seu nome.

4.3. Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação a LOCATÁRIA deve zelar pela conservação e o bom funcionamento do imóvel, estando, previamente, autorizada a realizar as modificações que julgar necessárias.

4.4. Todas as benfeitorias a serem realizadas (úteis, necessárias ou voluptuárias) já previstas no item 4.1 da presente cláusula foram previamente autorizadas pelo LOCADOR.

4.5. Havendo a necessidade de alteração do projeto aprovado de reforma em data superveniente a assinatura do presente contrato, bem como a necessidade de incorporação de mais benfeitorias que eventualmente venham a ser executadas, deverão ser autorizadas expressamente pelo LOCADOR e sem exceção, integrar-se-ão automaticamente ao imóvel sem qualquer direito a retenção, indenização ou compensação a LOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de contas de energia elétrica, consumo de água e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), durante a vigência do contrato.

5.2. A LOCATÁRIA se responsabiliza pela obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvarás, licenças e autorizações perante os órgãos públicos competentes, bem como o pagamento de todos os

emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades.

5.3. A LOCATÁRIA deverá assegurar ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Compete ao LOCADOR requisitar e providenciar todas as licenças e documentos para a regularização do imóvel que sejam fornecidas exclusivamente ao proprietário.

6.2. Compete ao LOCADOR fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pela LOCATÁRIA, quando solicitado.

6.3. A eventual cobrança de contribuição de melhoria será de integral responsabilidade do LOCADOR, podendo gerar revisão do valor do aluguel em decorrência da valorização imobiliária.

6.4. Em caso de intenção de alienação do imóvel locado, o LOCADOR deve comunicar a LOCATÁRIA, facultando-lhe o direito de exercer a preferência na aquisição, no prazo de 30 dias.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente convencionado que, em caso de alienação do imóvel a terceiros, seja a que título for, nos primeiros (05) cinco anos de vigência do presente contrato de locação prevalecerá em todos seus termos, cláusulas e condições, devendo ser integralmente respeitado e cumprido pelo adquirente, comprometendo-se LOCADOR fazer constar do respectivo instrumento público ou particular, a existência do presente contrato de locação, bem como desta cláusula de vigência frente a terceiros.

Parágrafo Segundo - Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior e havendo a renovação automática do contrato de locação, revoga-se a cláusula de vigência frente a terceiros prevista no presente contrato, passando o contrato a vigorar segundo o enunciado do art. 8.º da lei 8245/91.

Parágrafo Terceiro – As partes acordam que o presente contrato será devidamente registrado na matrícula do imóvel, nos termos do artigo 8º da lei 8.245/91, ficando a cargo da LOCATÁRIA os custos com a averbação e o cancelamento do mesmo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GARANTIA CONTRATUAL

7.1. Como **GARANTIA** deste contrato de locação comercial as partes concordam em aceitar a **CAUÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel descrito abaixo, de propriedade dos **CAUCIONANTES**, que declaram estar este imóvel livre de qualquer impedimento, com impostos e taxas em dia e apto a ser averbado no competente Cartório de Registro de Imóveis onde encontra-se arquivada sua matrícula imobiliária.

Parágrafo Primeiro - O imóvel caucionado denomina-se **"lote de terreno nº 10 (dez) da quadra "18", do loteamento denominado "Aquarius", no bairro do Barreiro, município de Araçoiaba da Serra, desta comarca, medindo 20,00 metros de largura por 40,00 metros de comprimento, encerrando a área de 800,00 metros quadrados. Confronta-se: pela frente com a rua "P"; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 09; pelo lado esquerdo, com o lote 11; e pelo fundo com o lote 33". De Matrícula Imobiliária nº 21.896, arquivada no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. Este imóvel está declarado pelo valor atual de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).**

Parágrafo Segundo - Como **CAUCIONANTES** do imóvel descrito acima **JOSÉ MILICCHIO**, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 12782619 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.648.628-71, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ANTONIA RITA SENNE MILICCHIO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 16316270 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 119.057.888-35, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio Pereira Lameu nº 378 – Aquarius - CEP 18190-000 - Araçoiaba da Serra/SP.

Parágrafo Terceiro - Compromete-se o LOCADOR a averbar na matrícula imobiliária do imóvel arquivada no competente Cartório a caução em garantia deste contrato, arcando com todos os custos desta averbação, competindo a LOCATÁRIA efetuar o cancelamento da caução imobiliária na matrícula imobiliária, findado o contrato ou substituída a garantia contratual, arcando com todos os custos de referido cancelamento.

Parágrafo Quarto - A LOCATÁRIA fica ciente de que em caso de alienação do imóvel caucionado extingue-se a garantia apresentada devendo providenciar nova garantia sob análise a aceitação ou não do locador, em no máximo 30 dias contados da data da alienação sob pena de encerramento do contrato de locação.

Parágrafo Quinto - Os CAUCIONANTES concordam que a garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pela LOCATÁRIA ainda que o contrato seja renovado automaticamente por prazo indeterminado.

Parágrafo Sexto - Encerrado o primeiro ano de contrato, a LOCATÁRIA poderá oferecer outra garantia, seja caução imobiliária, seja seguro fiança, a fim de liberar o imóvel descrito no parágrafo primeiro da cláusula 7.1.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Fica estabelecido que ao término da locação as chaves do imóvel serão entregues respeitando-se os seguintes critérios:

- a. O imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas;
- b. As chaves serão entregues ao representante do LOCADOR pela própria LOCATÁRIA, acompanhadas de cópia das contas de água, IPTU e luz do período locado devidamente quitada;
- c. Eventualmente, se na "VISTORIA FINAL" for constatada qualquer irregularidade, a LOCATÁRIA será notificada, para no prazo de 10 (dez) dias, reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos por sua conta e risco. Não atendida esta notificação, ficará facultado ao LOCADOR providenciar os serviços, cobrando da LOCATÁRIA os valores gastos com material e mão-de-obra, desde que devidamente comprovados;
- d. Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a LOCATÁRIA em comunicar todos os órgãos, autarquias e autoridades legais a alteração de seu endereço comercial, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento, devendo ainda apresentar certidões negativas fiscais, de eventuais tributos que possam recair sobre o proprietário do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

9.1. A falta de cumprimento de quaisquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, em benefício da parte prejudicada sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento.

9.2. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido, a LOCATÁRIA notificará o LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e estará sujeita ao pagamento da multa estabelecida no item 9.1.

9.3. Após o decurso dos 12 meses a LOCATÁRIA estará dispensada de qualquer multa.

9.4. Prorrogado o contrato de locação, após o seu término na forma da Lei, o LOCADOR, desejando retomar o imóvel, bem como a LOCATÁRIA desejando restituí-lo ao LOCADOR, deverá comunicar por escrito sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9.5. Caracterizará grave infração contratual podendo o LOCADOR, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, se ocorrer impedimento de vistoria no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Fica acordado entre as partes que qualquer citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial será feita através de carta com aviso de recebimento, nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

10.2. Se o LOCADOR manifestar a intenção de vender o imóvel locado e a LOCATÁRIA não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, a LOCATÁRIA estará obrigada a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

10.3. Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito, mediante a celebração de Termo Aditivo.

10.4. Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito da LOCATÁRIA de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, eventualmente, sofridos.

10.5. Correrá por conta da LOCATÁRIA o seguro contra incêndio, raio, explosão e vendaval do imóvel objeto desta locação, no valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo reajustado anualmente pelo período que perdurar o presente pacto contratual, sempre constando o nome do LOCADOR como único beneficiário da referida 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 a LOCATÁRIA, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao LOCADOR a apólice respectiva.

Parágrafo Segundo - Se a LOCATÁRIA 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 da LOCATÁRIA, hipótese em que, a título de multa, será devido o valor equivalente ao próprio prêmio do seguro, que será cobrado juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

Parágrafo Terceiro - Acaso o imóvel seja declarado condenado pela autoridade competente, em razão de caso fortuito, força maior, e outros, previstos ou não no contrato de seguro, que resulte na sua total demolição, restará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, devendo o valor segurado ser revertido em favor do LOCADOR.

Parágrafo Quarto - Em sendo o imóvel declarado como passível de reforma, estará obrigado o LOCADOR a destinar o valor recebido a título de seguro para reforma do imóvel na parte danificada, a fim de se dar o regular prosseguimento do contrato de locação.

10.6. Obriga-se a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público respondendo unilateralmente pela obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento.

10.7. Fica eleito o foro de Sorocaba - SP, como único e competente para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

10.8. E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, cada qual com 10 (dez) páginas, para um só e único fim, juntamente com as testemunhas presentes ao ato.

Sorocaba, 11 de outubro de 2019.

LOCADOR

WALDEMIR DE SILOS LABONIA

NEIDE TERESINHA DOMICIANO DE SILOS LABONIA

LOCATÁRIA

MM ITALY RESTAURANTE E DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA

CAUCIONANTES

JOSÉ MILICCHIO

Antônia Rita Senne Milicchio
ANTONIA RITA SENNE MILICCHIO

TESTEMUNHAS:

1. Natalia Zaccanti
RG: 27174264-9
CPF: 327917289-99
End: R. Antonio Pery Hernandez, 705
apt 72-12 Sorocaba.

2. Luiz Roberto do R. J.
RG: 5559242-8
CPF: 563077563-49
End: RUA PAULO ANTONIO DO
NASCIMENTO Nº 555

