

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação não residencial de um lado como **LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. nº. 3.322.235 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 258.680.718-91, residente e domiciliado a Avenida Presidente Altino, 455 – Jaguaré – São Paulo/SP – CEP 05323-000, de outro lado como **LOCATÁRIO: CONCEITO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 17.472.023/0001-00, situada a Avenida Washington Luiz, 1.000 – Jardim Emília – Sorocaba/SP – CEP 18031-100, representada por seu sócio ora qualificado **FELIPE DE OLIVEIRA RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG. nº. 48.890.467 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 403.203.208-47, residente e domiciliado a Rua Adolfo Massaglia, 800 bloco 06 apto. 407 – Vossoroca – Votorantim/SP – CEP 18116-901 tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que o **LOCADOR**, é senhor legítimo e possuidor do imóvel situado na Rua Atanazio Soares, 2730 lote 4 e 45 - Jardim Maria Antonia Prado – Sorocaba/SP, com acesso pela Rua Carlos Smith, 215, onde existe entrada de relógio SAAE e CPFL, imóvel este com inscrição cadastral junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba de nº. 45.32.09.0243.01.000.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Que, por esta forma e melhor de direito, dá o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel supra mencionado, com área de 734,00 m². Pactuam as partes o IPTU será pago integralmente pelo **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em 01/08/2020 e a terminar em 31/07/2025, 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.

**CLAUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal é de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais), consoantes as seguintes condições:

- a) Para o período de 01/08/2020 a 30/08/2020 acordão as partes uma carência (isenção total) do primeiro pagamento do aluguel, referente ao primeiro mês;
- b) Do 2º (segundo) mês ao 12º (décimo segundo) mês, o aluguel excepcionalmente, terá um bônus de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo o **LOCATÁRIO** pagar o valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensalmente conforme período ora pactuado neste item;
- c) A partir do 13º (décimo terceiro) mês, ou seja, a partir de 01/08/2021 o aluguel mensal será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até o 24º (vigésimo quarto) mês;
- d) A partir do 25º (vigésimo quinto) mês, o aluguel sofrerá reajuste em conformidade com o índice IGP-M (FGV), e no caso de extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo;
- e) Os alugueis serão pagos no mês subsequente ao vencido, sempre no dia 01 (primeiro) de cada mês;
- f) O aluguel será pago via **Boleto Bancário** emitido pela Administradora **JULIO CASAS IMÓVEIS**, Rua Clodomiro Paschoal, 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP – CEP 18040-740 – telefone (15) 2101-6161 / e-mail: [juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br).
- g) O **LOCATÁRIO** compromete-se a transferir as suas custas e no máximo em até 30 (trinta) dias, da data de assinatura deste instrumento, as contas de água e luz para a sua Razão Social.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente 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 do mesmo.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 TERCEIRO:** Além do valor do aluguel o **LOCATÁRIO** deverá pagar a parcela correspondente do IPTU e do Seguro Obrigatório do Imóvel, conforme dispõe a cláusula sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no item “e” desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção desta, pelo índice oficial que vier a substituir e juros mensais além dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, pro rata die, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** 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 SEXTO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO**, pagará ainda o Imposto Predial 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 do **LOCATÁRIO**, todas as despesas com consuma 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 SÉTIMO:** 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 OITAVO:** 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.

**CLAUSULA 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 realizadas com expresse consentimento do **LOCADOR**, 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 nº. 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.

**CLAUSULA QUINTA:** 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 e instalações 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 incuba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, terceiros e/ou visitantes (Artigo 23, inciso IV e V da Lei nº. 8.245/91).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.



**PARÁGRAFO TERCEIRO:** é de responsabilidade do **LOCATÁRIO** 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:** Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer 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 instrumento de locação, responsabiliza-se o **LOCATÁRIO** 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:** Deverá o **LOCATÁRIO**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**CLAUSULA SEXTA:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel COMÉRCIO DE MÓVEIS E AFINS, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulando com a multa contratual estabelecida neste contrato.

**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 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.

**CLAUSULA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (hum) ano, através da **PORTO SEGUROS**, sendo o seguro renovado automaticamente anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do **LOCADOR** com único e exclusivo 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 a 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.

**CLAUSULA OITAVA:** Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** 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 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 (federais, estaduais e municipais) 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 contratuais 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, ISS, ICMS, ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda o **LOCATÁRIO** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP, SEFAZ/SP, PMS e ao Corpo de bombeiros.

**CLAUSULA NONA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado de 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.

**CLAUSULA DÉCIMA:** O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome (Razão Social e simultaneamente dos nomes dos seus sócios) em bancos de dados de proteção ao crédito (.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 comunicadas as entidades supracitadas quer pelo **LOCADOR** quer pela **ADMINISTRADORA**. O **LOCATÁRIO** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** promover o protesto dos aluguéis 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.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual ou 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.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) aluguéis**, 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 ÚNICO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os **LOCADOR** 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.

**CLAUSULA DÉCIMA 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.

**CLAUSULA DÉCIMA QUARTA:** 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 este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA:** O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e feitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, 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.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA:**

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 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 alugueis, despesas e encargos, quanto em relação a danos ao imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelo **LOCATÁRIO**.

**CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA:**

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

O **LOCATÁRIO** autoriza a **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA DE VENDAS LTDA.**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) pra o nome do mesmo (**LOCATÁRIO**) A PARTIR DESTA DATA.

**CLAUSULA DÉCIMA 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 as partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estrem justos e avençados, firmam o presente instrumento particular de contrato de locação não residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na rpesnça de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 01 de agosto de 2020.

**LOCADOR:**

**FREILOIR REDONDO GARCIA**

**LOCATÁRIO:**

**CONCEITO MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. - FELIPE DE OLIVEIRA RODRIGUES**

**TESTEMUNHAS:**

1: \_\_\_\_\_

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

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

2: \_\_\_\_\_

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

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