

016.05
233

28/11/2011
Contrato
social

Júlio Casas Imóveis

CRECI 14.717-3

juliocasas@zaz.com.br

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Rua Rodrigues Pacheco, nº 330 - Vila Amélia - Sorocaba/SP - Fone. 233 8850 - CEP 18031.610

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCACÃO

(Assinatura de Basílio Cassar)

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: MARIA CASSAR**, síria, viúva, do lar, portadora do R.G. n.º 1.453.598-SSP/SP e do C.I.C. n.º 036.430.738-28, residente e domiciliada à Rua Professor Toledo, n.º 235, apto. n.º 101, que conforme o Traslado de Procuração do livro 74, às folhas 12, do Cartório Vitor Monaldo, neste ato é representada pelo seu bastante procurador, **BASÍLIO CASSAR**, brasileiro, casado, médico, portador do R.G. n.º 2.556.720-SSP/SP e do C.I.C. n.º 029.167.628-68, residente e domiciliado à Rodovia João Leme dos Santos, KM. 104,5, no Condomínio Chácaras Santa Maria, na Rua Quinze, n.º 375, Votorantim/SP, e de outro lado, como **LOCATÁRIA: MARIZA PAULA MIRANDA - ME**, pessoa jurídica regularmente constituída com sede na Rua da Penha, 216 - Centro - Sorocaba/SP, inscrita no CGC/MF sob o n.º 02.303.102/0001-01, neste ato representada por **MARIZA PAULA RAMOS DE ALMEIDA**, brasileira, casada, comerciante, portadora do R.G. n.º 8.484.683 e do CPF n.º 182.360.428-55, domiciliada nesta cidade na Rua da Penha, 216 - Centro, têm entre si justos e avençados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

CLAUSULA PRIMEIRA:

A LOCADORA, é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: uma salão comercial designado pelo n.º 216, localizado na Rua da Penha, Centro, nesta cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que, por esta forma e melhor de direito, dá a LOCADORA à LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses a iniciar-se em **09 de março de 1999** dia em que será entregue as chaves do imóvel objeto deste instrumento a LOCATÁRIA mediante recibo, e a terminar em **08 de março de 2000** data esta em que a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, ser o presente instrumento automaticamente renovado por igual prazo, independente de notificação.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros doze (12) meses da vigência do presente será de **R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)** que o LOCATÁRIO, se compromete a pagar até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, à Julio Casas Imóveis Consultora e Vendas S/C Ltda., localizada na Rua Rodrigues Pacheco, 330 - Vila Amélia, nesta cidade, em horário comercial, mediante contraprestação de recibo.





PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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 diretamente em sua substituição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O primeiro aluguel a ser pago pelo LOCATÁRIO será calculado a partir da data inicial da locação **09 de março de 1999**, até a data efetiva do primeiro pagamento, ou seja o dia **10 de abril de 1999**, o qual será integral na quantia de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais).

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de alugues será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUARTO: O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no “caput” desta cláusula, sujeitará à LOCATÁRIA **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 a LOCATÁRIA 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 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, poder-se à 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, a LOCATÁRIA, 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 da LOCATÁRIA, todas as despesas com consumo de água, luz, força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, bem como as taxas condominais, exibindo-os mensalmente a LOCADORA, os comprovantes de quitação junto com o pagamento do aluguel.

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 943 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA QUARTA : Por todas as benfeitorias e obras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com o expresso consentimento da LOCADORA, ficará a LOCATÁRIA 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: A LOCATÁRIA, 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: A LOCATÁRIA obriga-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: 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 pela LOCATÁRIA, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da LOCADORA, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA: A LOCATÁRIA, destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade comercial de venda e locação de vestidos de noiva e outros acessórios, 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 PRIMEIRO: A LOCATÁRIA, 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A LOCATÁRIA, não poderá, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA, 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 da LOCADORA, obrigando-se a LOCATÁRIA, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA: A partir da data inicial da locação, a LOCATÁRIA, obriga-se a contratar às suas expensas, uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade mínima de 01 (um) ano, em companhia de seguros idônea, equivalente ao valor de mercado à época de celebração do seguro em referência ou de suas renovações, mantendo-o segurado enquanto perdurar a relação “ex-locato”, sempre constando o nome da LOCADORA como 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 à LOCATÁRIA, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a LOCADORA a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a LOCATÁRIA, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado na forma aqui estabelecida, a LOCADORA poderá efetivar o seguro por conta da LOCATÁRIA, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a 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 a LOCATÁRIA vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar à LOCADORA, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a LOCADORA ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado.

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

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

CLÁUSULA ONZE: 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, pela LOCATÁRIA, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA DOZE: 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 TREZE: Fica desde já a LOCADORA autorizada pela LOCATÁRIA, 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 pela LOCATÁRIA, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA QUATORZE: Firmam também este contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADOR** e principal pagador: ALAOR GABRIEL, brasileiro, solteiro, portador do R.G. n.º 4.806.628 e do CPF n.º 070.074.268-91, residente e domiciliado na cidade de Votorantim na Rua José Tomaz da Costa, 677 - Vossoroca, 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 ÚNICO: Declara outrossim, o FIADOR, que continuando solidariamente responsável com a LOCATÁRIA, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade do mesmo é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 1.491 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios dos artigos 1.499 e 1.500 do mesmo Código.

CLÁUSULA QUINZE: A LOCATÁRIA 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 DEZESSEIS: Quando do término ou da rescisão deste contrato, a LOCATÁRIA, obriga-se com antecedência mínima de 03(três) dias da desocupação, a solicitar da LOCADORA ou seu representante a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quarta e seus parágrafos.

CLÁUSULA DEZESSETE: Autoriza a LOCATÁRIA, quando se fizer necessário pela LOCADORA, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DEZOITO: 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.

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 09 de março de 1999.

LOCADORA:

~~po~~ Basilio Cassan

FIADOR -

Alaor Gabriel

LOCATÁRIA

Mariza Paula de Miranda - ME

Testemunhas:

1.- Cristiane Ap^a Zacarias Inocêncio
R.G. n.º 23.501.177-0
C.I.C. n.º 164.328.578-56

2.- ~~1000~~
Paulo Barreira Fernandes
R.G. n.º 15.502.159
C.I.C. n.º 065.054.798-56

C:\HD_sala_meio\WINWORD\Juridico\Contratos gerais\Contrato Loc. Com.BasilioMarcelus.doc



1.º TABELIÃO DE NOTAS CARTÓRIO DO MUNICÍPIO DE SOROCABA Tab.º Enviado Caixa Postal 1000	Reconheço, POR <u>Alaor Gabriel</u> , a firma de <u>Alaor Gabriel</u>
	 01 DEZ. 1999
Em Test.º <u>Alaor Gabriel</u> da Verdade.	
Válido somente com o selo de Autenticidade. Valor Recebido por firma: R\$ <u>100,00</u>	
R. DR. ARTHUR MARTINS, 101 SOROCABA (SP)	

