

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS  
NÃO RESIDENCIAIS

I - PARTES CONTRATANTES

Por este instrumento particular, de um lado, como Locadora :

MARIA CASSAR, síria, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. 1.453.598 /SSP-SP e do CPF/MF 036.430.738-28, residente e domiciliada na Rua Professor Toledo 235, 10º andar, Apto 101, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, neste ato representada por seu procurador Dr. BASILIO CASSAR, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG. 2.556.720 e do CPF/MF. 029.167.628 - 68, residente e domiciliado na Rua Antonio Matheus 77, cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, conforme consta em instrumento de procuração, lavrado no livro 74, folha 12 do 3º Cartório de Notas da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, infra-assinado;

e, de outro lado, como Locatária :

CLARA REGINA FERNANDES DE ALMEIDA M.E., sociedade comercial, sediada na cidade de Votorantim, estado de São Paulo, à Rua Aristides Rodrigues Ribeiro nº 5, com CGC. 72.805.294/0001 - 30 e Inscrição Estadual 669.271.374.110, neste ato representada por seu gerente MARCELO RAMOS DE ALMEIDA, brasileiro, casado, RG. 18.791.681-0 e CPF/MF. 086.111.408 - 69, residente e domiciliado à Rua Aristides Rodrigues Ribeiro nº 5, na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo; infra assinado;

tem entre si, por justa e combinado, o presente contrato de locação, mediante as cláusulas e condições seguintes:

II - IMÓVEL LOCADO

A locadora é senhora e legítima possuidora do imóvel localizado à Rua da Penha nº 220, cidade de Sorocaba (SP).

III - CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CAPÍTULO PRIMEIRO - DO ALUGUEL, ENCARGOS E SEUS PAGAMENTOS

CLÁUSULA PRIMEIRA : Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a locadora leva, como de fato locado tem, à locatária, o imóvel retro descrito pelo prazo de 02 (DOIS) anos, a iniciar-se em 01 de setembro de 1994 e a terminar em 31 de agosto de 1996

PARÁGRAFO ÚNICO : Nesta data, a locatária deverá restituir o imóvel locado completamente limpo, pintado, vago e desocupado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sob pena de pagamento de novo aluguel, fixado pela locadora de acordo com o valor vigente no mercado, para a locação objeto desta avença.

CLÁUSULA SEGUNDA : O aluguel do imóvel ora locado é de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais a ser pago ao procurador da locadora Dr. Basilio Cassar, na Av. Barão de Tatuí 540, 5º andar, sala 51, Sorocaba (SP), até o dia 01 do mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO : Enquanto perdurar a locação, o aluguel mensal será reajustado, mensalmente, caso ocorra inflação neste período, pelo índice da mesma ou outro índice oficial que, legalmente, venha a ser criado.

PARÁGRAFO SEGUNDO : Se, após decorridos doze meses do início da locação e a cada ano, ainda que expirado o prazo contratual, mesmo que prorrogada a locação por qualquer prazo e sob qualquer forma, o aluguel apresentar um diferencial superior a 20% (vinte por cento) entre o valor vigente nesta locação e o real valor de mercado, fica pactuado expressamente que a qualquer uma das partes assistirá o direito de requerer, por arbitramento judicial ou extrajudicial, a revisão do valor do aluguel, bem como da periodicidade dos seus reajustamentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO : Na hipótese de congelamento geral de preços, que inclua o dos aluguéis, tão logo termine o referido congelamento, o locatário compromete-se a atualizar o valor locatício, de acordo com o índice e a periodicidade que vinha sendo utilizado à época do congelamento.

PARÁGRAFO QUARTO : Findo o prazo deste instrumento e não entregue o imóvel, a locatária concorda em pagar, enquanto o retiver, a multa contratual prevista na cláusula décima quarta, e o aluguel pena mensal, arbitrado pelo locador, na forma do disposto no artigo 1196 do Código Civil, além dos encargos, sem prejuízo da propositura da competente ação de retomada.

CLÁUSULA TERCERIA : Além do aluguel mensal estipulado, obriga-se a locatária a pagar o valor dos tributos municipais, estaduais e federais que incidem ou que venham a incidir sobre o imóvel ora locado. Fica, ainda, a cargo da locatária o pagamento das contas de água, gás e corrente elétrica consumidos no imóvel.

CLÁUSULA QUARTA : A falta de pagamento do aluguel mensal e dos encargos previstos neste contrato, dentro das datas fixadas, acarretará a aplicação de uma multa moratória equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, devidamente atualizado desde a data do vencimento da obrigação até a data do seu efetivo pagamento, pelo índice oficial, suscetível de apuração diária, a escolha da locadora.

#### CAPÍTULO SEGUNDO : DO DESTINO DO IMÓVEL E DA SUA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA : O imóvel ora locado tem por finalidade o desenvolvimento das atividades da empresa locatária, nos termos de seu objeto estatutário, constituindo grave infração legal e contratual o seu desvirtuamento.

*AMO*

CLÁUSULA SEXTA : A locatária declara haver vistoriado o imóvel, recebendo-o, neste ato, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente equipado com torneiras e luminárias novas.

CLÁUSULA SÉTIMA : Fica a locadora, por si ou por seus prepostos, autorizada a vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, dentro do horário normal de funcionamento dos negócios da locatária, bem como a exibi-lo a interessados, no caso de querer vendê-lo, respeitado o direito de preferência da locatária em adquiri-lo.

CLÁUSULA OITAVA : Se a locadora, pela vistoria que fizer no imóvel, encontrar qualquer defeito ou estrago não decorrente do uso normal do mesmo, poderá intimar por escrito, a locatária, para que de início aos reparos necessários, dentro de 10 (DEZ) dias, sob pena de mandar executá-los. ~~XXX~~. Se a locatária não proceder em quarenta e oito horas, após a devida notificação, ao reembolso das despesas efetuadas, será ajuizada a cabível Ação de Despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA NONA : A locatária poderá introduzir benfeitorias no imóvel, vedada a construção de acessos e/ou edículas e desde que observadas as exigências das autoridades competentes e a legislação em vigor, arcando com todos os impostos, taxas, IAPAS e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias introduzidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO : Poderão ser autorizadas construções no imóvel locado, desde que o projeto seja efetuado por escritório de engenharia ou arquitetura aprovado pela locadora.

PARÁGRAFO SEGUNDO : Todas as reformas, benfeitoria ou construções introduzidas no imóvel locado ficarão integradas aí mesmo, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que tenha a locatária qualquer direito a retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO : Os fiadores serão chamados a responder pelo valor das construções e/ou benfeitorias introduzidas no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA : A locatária obriga-se a providenciar, sempre que houver necessidade e a critério da locadora, a desinfecção e a desratização completa do imóvel ora locado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA : No caso de alienação ou doação do imóvel, fica o adquirente ou donatário obrigado a respeitar o presente contrato, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1197 do Código Civil, autorizando-se a locataria a providenciar registro deste contrato no Cartório de Registro De Imóveis competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA : A locataria fica autorizada a realizar no imóvel, locado todas as adaptações necessárias ao mister de seu comércio, retirando-as quando da extinção da locação e entrega do imóvel, desde que respeitadas as cláusulas anteriores.

*Mo*

4

CAPÍTULO TERCEIRO - DA RESCISÃO, RESOLUÇÃO OU RESILIÇÃO  
DO CONTRATO

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA :** A presente locação não poderá ser cedida ou transferida à terceiros, no todo ou em parte, inadmitindo-se a sub locação, a cessão ou o empréstimo de qualquer espaço, área ou dependência do imóvel, sem o expresso consentimento da locadora.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA :** A parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, incorrerá multa desde já estipulada em valor equivalente a 03 (tres) aluguéis vigentes na época da infração, ressalvada a parte inocente o direito de, simultaneamente, poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será paga sempre integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessas multas não exime ao pagamento de aluguéis atrasados ou de despesas inerentes ao caso.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA :** Rescindir-se-á a presente locação, de pleno direito, se o imóvel vier a sofrer dano estrutural que exija a desocupação, sem qualquer direito da locataria à indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA :** Quando da desocupação do imóvel, o ato deverá ser comunicado por escrito, sob pena de responder a locataria pelos valores locativos referentes a período decorrido até o dia em que o imóvel chegue a efetiva disponibilidade física da locadora, sendo que a entrega das chaves deverá ser precedida da imprescindível vistoria e acompanhada de documentos comprobatórios da quitação das contas incidentes sobre o imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO :** Se a desocupação ocorrer em período de prorrogação por tempo indeterminado, a locataria deverá cientificar por escrito a locadora, com antecedência de trinta dias, sob pena de incidir na responsabilidade de pagar mais um mês de aluguel, conforme disposto no artigo 6 da Lei nº 6649/79.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA :** Se o imóvel vier a ser devolvido com danos ou necessitando de pintura, a locataria ou seus fiadores responderão pelas despesas, para reconduzir o imóvel ao estado em que se encontrava no início da locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO :** A locataria e seus fiadores responderão ainda pelo valor do aluguel correspondente ao tempo de duração da indisponibilidade do uso do imóvel decorrente da coleta de preços e da realização das obras de pintura e reparação.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA :** Caso o imóvel venha a ser abandonado pela locataria e estando esta em mora com os aluguéis, fica a locadora desde já autorizada a ocupá-lo, independentemente de Ação de Imissão de Posse, sem quaisquer formalidades e sem prejuízo da aplicação das demais cláusulas deste contrato.

Nº

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA :** Nenhuma intimação dos Poderes Públicos será motivo para que a locatária peça a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria técnica que comprove estar o imóvel ameaçado de ruína ou perigo iminente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA :** No caso de desapropriação do imóvel objeto do presente contrato, a locadora, seus administradores e procuradores ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente do mesmo, ressalvada a locatária a faculdade de agir tão somente contra o poder desapropriante.

#### CAPÍTULO QUARTO - DO SEGURO

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA :** A locatária sev obriga a fazer seguro contra incêndio e/ou destruição parcial ou total das edificações contidas no imóvel locado, em sociedade seguradora de sua livre escolha e aprovada pela locadora.

**PARÁGRAFO ÚNICO :** O valor segurado não será, em hipótese alguma, inferior ao valor atualizado e de mercado do imóvel locado.

#### CAPÍTULO QUINTO - DA FIANÇA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA :** Assinam também o presente contrato, na qualidade de fiadores, de principais pagadores, solidários com a locatária em todas as obrigações ora assumidas, as pessoas abaixo qualificadas:

ALAOE GABRIEL, brasileiro, RG. 4.806.628, CPF. 070.074.268/91, residente e domiciliado à Rua José Tomas da Costa 677, Bairro Vossoroca, na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo;

MARCELO RAMOS DE ALMEIDA, brasileiro, casado, comerciante, RG. 18.791.681-0 e CPF. 086.111.408 -69-, residente e domiciliado à Rua Aristides Rodrigues Ribeiro nº 5, na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO :** A responsabilidade dos fiadores se estende, também, a futuras majorações de aluguel e a alterações da cláusulas contratuais, até a devolução das chaves a locadora, ainda que tais majorações não sejam oriundas de índices legais ou contratuais, mas de livre convenção entre as partes. Assim, qualquer ato praticado pela locatária, em tal sentido, considerar-se-á como praticado, não apenas em seu próprio nome, mas também em nome dos fiadores.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica desde já expressamente convencionado que, seja qual for a hipótese, a responsabilidade dos fiadores permanecerá integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até real e efetiva entrega das chaves, em igualdade de condições com a afiançada, abrindo mão, desde já, os fiadores, das faculdades de exonerações previstas nos artigos 1491 e 1500 do Código Civil Brasileiro.

*AMO*

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** : Nos casos de falência ou insolvência dos fiadores, a locataria obriga-se a apresentar, dentro de trinta dias, substitutos idôneos, a juízo da locadora, sob pena de infração contratual, ensejadora de Ação de Despejo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** : A locatária e os fiadores acima nomeados e qualificados, outorgam-se mutuamente, de forma individual e independentemente da ordem de nomeação, em caráter irrevogável, amplos e gerais poderes de mandato para firmar acordos, receber e dar quitações, receber intimações, interpelações e/ou citações judiciais e extrajudiciais, com referência as questões decorrentes da locação ora contratada.

## CAPÍTULO SEXTO - DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA + O presente contrato expressa fielmente a vontade das partes, constituindo-se assim em ato jurídico perfeito e acabado, não podendo, pois, nos termos do inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Federal, ser prejudicado, em qualquer de seus termos, por lei ou leis supervenientes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** : Fica eleito o Forum da Comarca da cidade de Sorocaba, com renúncia a qualquer outra, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas e para a prepositura de quaisquer ações oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim ajustadas, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas.

sorocaba, 30 de agosto de 1994

LOCADOR 666 

LOCATÁRIO \_\_\_\_\_ CARTÓRIO PÍRIO

PIADORES

TESTEMUNHAS

 <b>SELOS PAGOS POR VENDA</b>	<b>CARTÓRIO</b>	<b>1.º OFÍCIO</b>
	<b>SOROCABA SP</b>	
<b>RUA DR. ARTHUR MARTINS, 101 - TEL. 31-1014(PABX)</b>		
Recomendo a <u>Flávia POR SEMELHANÇA</u> <u>Alaor Gabrile</u> <u>Guilherme Cassan</u>		
<u>Sorocaba</u> , <u>10</u> de <u>SET 1994</u>		
Em testo <u>Notário</u> de <u>19</u> <u>da verdade</u>		
<u>RODOLFO BENTALIN</u> — Escrivente "Valor Recebido Por Firma: CRP"		