

CONTRATO DE LOCACÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAL

I – DAS PARTES

LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº. 3.322.235-6-SSP-SP e do CPF/MF nº. 258.680.718-91, com escritório a Av. Presidente Altino, 455, Jaguaré – São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**;

LOCATÁRIO: GUILHERME BORGES DA SILVA, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, nascido em 25/08/1998, portador da cédula de identidade RG nº. 58.620.839-2 e do CPF/MF nº 482.983.768-38, residente à Rua Dr. Heitor Avino Nº 49, bairro da Chave - Sorocaba/SP, CEP 18115-010, e **LUCAS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, nascido em 06/07/1993, portador da cédula de identidade RG nº. 48.955.396-5 e do CPF/MF nº 411.368.178-32, residente à Rua Alice Paes da Silva Nº 30, Jd. Tatiana - Votorantim/SP, CEP 18119-171, ambos doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIO**.

II – DO IMÓVEL LOCADO

IMÓVEL LOCADO: O **LOCADOR** é proprietário e possuidor do imóvel comercial, situado à Av. Itavuvu n. 2836, 2º Andar, Sala 48 - Sorocaba SP. (BORGES & SANTOS).

III – DO OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO

1. Do imóvel locado - finalidade

Por este instrumento e na melhor forma de direito, o **LOCADOR** loca para o **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade e posse, situado à Av. Itavuvu n. 2836, 2º Andar, Sala 48 - Sorocaba/SP.

- 1.1.** A locação tratada por este instrumento é para fim não residencial. O **LOCATÁRIO** desenvolverá no imóvel atividades comerciais de **BORGES & SANTOS**.
- 1.2.** É vedada a utilização pelo **LOCATÁRIO** para outras atividades comerciais, sem que seja dada a concordância do **LOCADOR** através de termo de aditamento contratual escrito.

2. Do prazo da locação

- 2.1.** O prazo da locação tratada por este instrumento é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 28/12/2021 e a se encerrar em 27/12/2022.
- 2.2.** Vencido o prazo de locação tratado na cláusula 2.1 acima e não prorrogado por escrito, a locação passará a ser por prazo indeterminado.

3. Do aluguel – Forma de Pagamento – Penalidades

- 3.1.** O aluguel é mensal. O aluguel inicial avençado pelas partes com relação ao imóvel locado é de R\$ 650,00 (seiscientos e cinquenta reais).
- 3.2.** O aluguel será pago somente em moeda corrente no país. O aluguel será pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, até o dia do vencimento sempre no dia 28 (vinte e oito) de cada mês.
- 3.3.** O aluguel deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, na imobiliária **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDA LTDA**, situada a Rua Clodomiro Paschoal n. 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP., Tel. (15) 2101-6161. No ato do pagamento será emitido recibo a favor do **LOCATÁRIO**. Pagamento com cheque será recebido em caráter “pro-solvendo”, ou seja, somente quitará o aluguel com a devida e regular compensação bancária. Não serão aceitos cheques de terceiros para quitação dos aluguers, nem mesmo cheques da pessoa jurídica instituída pelo **LOCATÁRIO** para o desenvolvimento de suas atividades comerciais no imóvel locado.

- 3.4.** O atraso no pagamento dos aluguers por parte do **LOCATÁRIO**, acarretará a este a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, mais juros de 1% (hum por cento) ao mês e atualização

monetária “pro rata die” pelos índices do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

- 3.5. Ocorrendo atraso no pagamento dos aluguers, em prazo superior a 10 (dez) dias após o seu vencimento, facultará ao **LOCADOR**, através de seu corpo jurídico, proceder a cobrança administrativa dos mesmos, acrescida de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios, ou acrescida de 20% (vinte por cento) também a título de honorários advocatícios, se a cobrança for por via judicial.
- 3.6. Débitos do **LOCATÁRIO** oriundos do presente contrato, quando ultrapassado o prazo avençado na cláusula 3.5, e não pagos, poderão ser levados e apontados pelo **LOCADOR** no banco de dados de proteção ao crédito do SERASA e do SPC.
- 3.7. Atraso no pagamento dos aluguers caracteriza falta grave do **LOCATÁRIO**.
- 3.8. A parte que infringir o presente contrato em quaisquer de suas cláusulas, ou der falta grave pagará a outra, a título de multa, o valor equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à data da infração.
- 3.9. O **LOCATÁRIO** será responsável por qualquer multa a que der causa por desrespeito às leis Federais, Estaduais, Municipais ou Autarquias, bem como a Código de Posturas, do Meio Ambiente, de Obras, Corpo de Bombeiros, Órgãos da Saúde e Sanitária, CETESB, SABESP, Eletropaulo, DRT, Receita Federal, Fazenda Estadual, Fazenda Municipal e demais.

4. Do Reajustamento do Aluguel

- 4.1. O aluguel será reajustado anualmente na exata proporção de variação acumulada do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços Médios) ou pelo índice do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) aplicando-se dos dois índices, aquele que melhor reajuste resultar sobre o aluguel então pago.
- 4.2. Esse mesmo critério de reajustamento será sempre observado, independentemente de aviso ou interpelação, a cada período de 12 (doze) meses até quando fíndar ou for rescindida a locação, que se dará com a efetiva entrega das chaves, ainda mesmo se, independentemente da vontade do **LOCADOR**, e por qualquer motivo, o **LOCATÁRIO** continuar na posse direta do imóvel locado após o término do prazo contratual.
- 4.3. Se porventura o IGP-M/FGV Índice Geral de Preços do Mercado; for extinto por qualquer motivo que seja, será adotado como indexador substitutivo do reajustamento do aluguel, um na falta do outro, e na ordem a seguir, os seguintes índices: IPA-DI/FGV – Índice de preços no Atacado Disponibilidade Interna; IGP-DI/FGV – Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna, todos os três da Fundação Getúlio Vargas; ou então pelo IPC-FIPE – Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas na Universidade de São Paulo; ou, por fim, pelo INPC-A/IBGE- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou INPC/IBGE – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ambos da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- 4.4. Se futura legislação, ou ato oficial, permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo, do que aquele pactuado neste contrato, de pleno direito, automática, imediata e independentemente de aviso ou notificação os reajustamentos passarão a ser efetuados na menor periodicidade permitida pelo novo ordenamento legal.

5. Dos Encargos Locatícios

- 5.1. O **LOCATÁRIO** também se obriga, além dos aluguers, a pagar nas épocas devidas dos regulares vencimentos, todos os encargos da locação, tais como tributos existentes ou que venham a ser instituídos, principalmente, Imposto Predial e Territorial Urbano, consumo de energia elétrica, água e esgoto, e gás encanado se houver.
- 5.2. O **LOCATÁRIO**, nos casos de atraso no pagamento dos encargos locatícios tratados na cláusula 5.1, tem ciência e conhecimento de que lhe acarretará no que couber, os dispositivos contidos nas cláusulas 3.4, 3.5 e 3.6, a título de penalidades, ainda acrescidas de multas, juros, atualizações

monetárias, honorários advocatícios administrativos ou judiciais, apontamento do nome do LOCATÁRIO no banco de dados de proteção ao crédito do SERASA e do SPC, e sem prejuízo da distribuição das ações judiciais cabíveis.

5.3. Atraso no pagamento dos encargos locatícios pelo LOCATÁRIO caracteriza falta grave.

6. Caução

6.1. Neste ato o LOCATÁRIO propõe e deixa em poder do LOCADOR uma caução no valor de R\$ 1300,00 (hum mil e trezentos reais) para eventuais pagamentos no término da locação, encargos como danos no imóvel, multas e encargos judiciais, IPTU, água, luz, aluguel.

6.2. A caução será devolvida após 30 (trinta) dias da desocupação do imóvel sem render qualquer acréscimo de juros, multas e correção.

7. Das Benfeitorias

O LOCATÁRIO declara que vistoriou o imóvel e o recebe em regulares condições de uso para o desenvolvimento das atividades comerciais a que se destina.

7.2. O LOCATÁRIO não poderá fazer modificação, alteração, benfeitoria, reforma, adaptação ou obra no imóvel, sem consentimento prévio e escrito do LOCADOR. Todavia, qualquer benfeitoria necessária ou útil introduzida no imóvel pelo LOCATÁRIO, com ou sem autorização do LOCADOR, a ele se aggregará se for de interesse deste, renunciando o LOCATÁRIO expressamente ao direito de retenção por benfeitorias ou indenização de qualquer natureza. Se a benfeitoria ou a adaptação ou reforma não for de interesse do LOCADOR, poderá este exigir que o LOCATÁRIO reponha o imóvel na condição que o recebeu, sob pena de responder por perdas e danos, e indenizações cabíveis.

7.3. Ao final da locação, o LOCATÁRIO deverá entregar o imóvel no estado em que o recebeu e devidamente pintado.

8. Da Vistoria

8.1. O LOCADOR tem o direito de a qualquer tempo, ele próprio ou preposto por ele designado, de vistoriar o imóvel.

9. Da Cessão ou Sublocação

9.1. É proibido ao LOCATÁRIO fazer a cessão ou sublocação do imóvel ora alugado, sob pena de falta grave, considerando-se o ato nulo de pleno direito, sem prejuízo da ação de despejo cabível.

10. Da Rescisão

10.1. O presente contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito independente de notificação ou aviso, com o consequente despejo dos(a) LOCATÁRIOS(a), nos seguintes casos:

- a) Desapropriação total ou parcial do imóvel.
- b) Incêndio ou acidente que importe em obras no imóvel.
- c) Infração de qualquer das cláusulas deste contrato ou das leis regentes das locações dos imóveis, dentre as quais o Código Civil prevê.

10.2. Vindo o LOCATÁRIO a pedir a rescisão do presente contrato antes do seu término que é de 12 (doze) meses, lhe acarreta a multa no valor de 03 (três) aluguers, proporcional ao tempo restante para o encerramento do aluguel.

10.3. Falta de pagamento de aluguers e encargos, acarreta rescisão contratual e consequente despejo por falta de pagamento.



10.4. Dano no imóvel provocado pelo **LOCATÁRIO** acarreta rescisão contratual e consequente ação de despejo.

11. Do Seguro

- 11.1. O **LOCATÁRIO** se obriga a fazer seguro do imóvel contra incêndio, no valor de mercado do mesmo, em Companhia Seguradora idônea, tendo como beneficiário o **LOCADOR**.
- 11.2. O **LOCATÁRIO** tem prazo de 30 (trinta dias) dias da data do início da locação para fazer o seguro tratado na cláusula 11.1, sob pena de falta grave e rescisão do presente instrumento.
- 11.3. Feito o seguro do imóvel, o **LOCATÁRIO** se obriga no prazo de 30(trinta) dias a entregar o original da apólice ao **LOCADOR**, sob pena de falta grave.

12. Da Novação

- 12.1. A omissão ou tolerância de qualquer das partes, em exigir o estrito cumprimento das obrigações ora contratadas, ou em exercer qualquer direito decorrente deste contrato, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará seu direito de exercê-lo a qualquer tempo.

13. Demais Avenças

- 13.1. As notificações, intimações, interpelações ou citações, serão feitas entre as partes ou judicialmente em caso de ações de despejos ou outras, mediante correspondências com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante Telex, Sedex ou Fax Simile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.
- 13.2. Os casos omissos no presente instrumento serão resolvidos na forma da Lei 8245, de 18.10.1991 e alterações subsequentes, e ainda, no que for necessário daquelas constantes no Código Civil e Código de Processo Civil.
- 13.3. Este contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores, a qualquer título.
- 13.4. O **LOCATÁRIO** não poderá vender à terceiros o comércio que desenvolve utilizando o imóvel ora locado, sem a concordância por escrito do **LOCADOR**.
- 13.5. Vindo o **LOCATÁRIO** a receber intimações ou notificações de Órgãos Públicos com relação ao imóvel, deverá ele entregar esses documentos ao **LOCADOR**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de responder pelo dano causado em razão da omissão. Tal fato ainda caracteriza-se como falta grave.
- 13.6. No prazo de 30 dias da data de vigência do presente instrumento, o **LOCATÁRIO** se obriga a transferir para o seu nome, a responsabilidade das contas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto, e ainda, de gás encanado se houver, sob pena de falta grave.
- 13.7. O **LOCATÁRIO** deverá obter por seus próprios recursos e meios, as licenças para o desenvolvimento de suas atividades comerciais. Se o imóvel não estiver em condições, os **LOCATÁRIOS** por sua própria conta e responsabilidade financeira, civil e penal, deverão adaptá-lo, mas sempre contra carta e autorização escrita do **LOCADOR**.
- 13.8. O **LOCATÁRIO** por sua própria conta e responsabilidade deverá manter o imóvel equipado com equipamentos contra incêndio, de acordo com as exigências feitas pelo Corpo de Bombeiros ou outros Órgãos que façam a fiscalização contra incêndio.
- 13.9. As atividades desenvolvidas pelo comércio do **LOCATÁRIO** não se comunicam, em hipótese alguma, com o **LOCADOR**.

GB *GB*

X *P* *G*

- 13.10. O LOCATÁRIO não poderá armazenar no imóvel combustível ou lubrificante, fogos de artifício, produtos químicos e demais, considerados perigosos e que necessitem licenças especiais para o seu comércio ou armazenamento.
- 13.11. O LOCATÁRIO somente poderá colocar placas, letreiros ou luminosos na frente do imóvel, desde que licenciado regularmente pela Prefeitura, respondendo ele unicamente, por todos os custos e despesas. Ao final da locação deverá retirar esses equipamentos, sob pena de responder por falta grave.
- 13.12. Em hipótese alguma aceitará o LOCADOR as chaves do imóvel das mãos de terceiros.
- 13.13. A devolução das chaves que o LOCATÁRIO fizer, regular ou de forma irregular, e até mesmo ilícita, não o exime do pagamento dos aluguéis atrasados, diferenças de aluguéis atrasados, encargos da locação e danos no imóvel.
- 13.14. As partes declaram que tornam-se sem efeito jurídico para qualquer fim, documentos, papeis, e-mails, que tenham uma tenha remetido a outra, em data anterior à da assinatura deste contrato. Portanto, para a locação ajustada prevalece todo o teor expresso neste instrumento.
- 13.15. Ao final da locação as partes lavarão termo de vistoria.

14. Do Foro

- 14.1. As partes elegem o Foro da situação do imóvel para dirimirem dúvidas oriundas do presente instrumento, desde que não resolvidas administrativamente.
- E, por estarem assim justos e avençados, firmam as partes em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo fim de direito, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 28 de Dezembro de 2021.

LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA

LOCATÁRIO: GUILHERME BORGES DA SILVA
CPF: 482.983.768-38

LOCATÁRIO: LUCAS DOS SANTOS
CPF: 411.368.178-32

Testemunhas

Nome: *Domingos Lopes*
RG: 63552746-7

Nome:
RG:

