

CONTRATO DE LOCAÇÃO 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: ANDERSON RODRIGO DE SOUZA, brasileiro, casado, químico, nascido em 06/06/1979, portador da cédula de identidade RG nº. 30.117.387-4 e do CPF/MF nº 274.137.848-74, residente à Rua Otília Maria do Espírito Santo Nº 316 Condomínio Horto Florestal I Lote 37 Quadra A7 Bairro Horto Florestal - Sorocaba/SP, CEP 18074-758, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

II – DO IMÓVEL LOCADO

IMÓVEL LOCADO: O **LOCADOR** é proprietário e possuidor do imóvel comercial, situado à Av. Itavuvu n. 2810, 1º Andar, Sala 15 - Sorocaba/SP, (SeuPack).

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, sito à Av. Itavuvu n. 2810, 1º Andar, Sala 15 - Sorocaba/SP.

- 1.1. A locação tratada por este instrumento é para fim não residencial. O **LOCATÁRIO** desenvolverá no imóvel atividades comerciais de SeuPack.
- 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 10/11/2022 e a se encerrar em 09/11/2023.
- 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\$ 850,00 (oitocentos 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 10 (dez) de cada mês.
- 3.3. O aluguel deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, na imobiliária **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDA LTDA**, situada à 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 alugueres, 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 alugueres por parte do **LOCATÁRIO**, acarretará a este a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, mais juros de 1% (um 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 alugueres, 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 alugueres 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 IGP-M/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 findar 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-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 alugueres, 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\$ 1700,00 (um mil e setecentos 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 agregará 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 conseqüente 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) alugueres, proporcional ao tempo restante para o encerramento do aluguel.

10.3. Falta de pagamento de alugueres e encargos, acarreta rescisão contratual e conseqüente despejo por falta de pagamento.

10.4. Dano no imóvel provocado pelo **LOCATÁRIO** acarreta rescisão contratual e conseqüente 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 subseqüentes, 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**.

