



DRA. PAMELA MORAES
MORAES ADVOCACIA

Pág. 1 de 9

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: MARIO PERES ULIBARRI JUNIOR, brasileiro, administrador, solteiro, Carteira de Identidade nº 25.985.374-4 SSP/SP e CPF de nº 213.865.158-41, residente e domiciliado à Av. Dr. Eugênio Salerno, nº 450, Centro, CEP 18035-430, Sorocaba, no Estado de São Paulo.

LOCATÁRIA: COMERCIAL CONTATO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 43.242.858/0001-75, com sede à Av. Nossa Senhora de Fátima, nº 281, Jardim Santana, Americana, CEP 13478-540, no Estado de São Paulo, neste ato representados por **SIMONE CONTATO FAE**, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF de nº 123.639.348-14 e RG de nº 18.328.679-0, residente e domiciliada à Av. Alcindo Dellagnese, nº 120, CA 54, Vale das Paineiras, Americana, CEP 13474-260, no Estado de São Paulo e **EDNEI CONTATO**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF de nº 047.476.788-40 e RG de nº 11.428.113-0 SSP-SP, residente e domiciliado à Av. Dois, nº 29, Iate Clube de Americana, CEP 13.475-160.

FIADOR 1: EDSON CONTATO, brasileiro, empresário, portador do CPF de nº 968.898.888-04 e RG de nº 9706358 SSP-SP, casado no regime de comunhão de bens, conforme certidão de matrícula de casamento de nº 12418.01.55.1980.3.00002.199.0000992-45, registrada no Cartório de Pessoas Naturais de Americana/SP, residente e domiciliado à Rua dos Pinheiros, nº 150, Apto 401, Jd. da Glória, Americana, CEP 13468-190, no Estado de São Paulo.

FIADORA 2: LUMENA FABIOLA MONTEIRO DOLLO CONTATO, brasileira, psicopedagoga, portadora do CPF de nº 027.971.818-75 e RG de nº 8383461 SSP-SP, casada no regime de comunhão de bens, conforme certidão de matrícula de casamento de nº 12418.01.55.1980.3.00002.199.0000992-45, registrada no Cartório de Pessoas Naturais de Americana/SP, residente e domiciliada à Rua dos Pinheiros, nº 150, Apto 401, Jd. da Glória, Americana, CEP 13468-190, no Estado de São Paulo.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o prédio COMERCIAL sito à Av. Gal. Carneiro, nº 1.454, bairro Vila São Caelano, na cidade de Sorocaba, CEP 18043-004, no Estado de São Paulo, com registro na Matrícula de nº 9.425 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, com um barracão de aproximadamente 510m² (quinhentos e dez metros quadrados) em uma área total de aproximadamente 550,30m² (quinhentos e cinquenta e trinta metros



quadrados).

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins Comerciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 3ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

Parágrafo primeiro. Vindo a ser feita quaisquer benfeitorias, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando à LOCATÁRIA em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

Parágrafo segundo. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 4ª. A LOCATÁRIA permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados com aviso prévio de no mínimo 3 (três dias) de antecedência.

Cláusula 5ª. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

Parágrafo único. A LOCATÁRIA tem o direito de preferência de compra, caso o LOCADOR tenha interesse em vender o imóvel.

VALOR DO ALUGUEL, CARÊNCIA, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 6ª. Como aluguel mensal, A LOCATÁRIA se obrigará a pagar o valor de R\$19.000 (dezenove mil reais), que deverão ser pagos todo dia 11º do mês, a iniciar em 11 de Fevereiro de 2023, em razão de carência concedida por liberalidade do LOCADOR.

Parágrafo primeiro. O LOCADOR concede A LOCATÁRIA a carência de 90 dias a partir desta data, devendo A LOCATÁRIA iniciar o pagamento em 11º de Fevereiro de 2023.

Parágrafo segundo. O período de carência refere-se à necessidade de adaptação e adequação do imóvel às necessidades de comércio da LOCATÁRIA.

Parágrafo terceiro. Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga.

Dra. Pamela de Moraes Rosa OAB/SP 418.242-10, Rua Milton Munzoni Wagner, 193, Parque Campolim, Sorocaba, São Paulo. Tel: (15) 34420662 / (15) 988615827. E-mail: moraespa@adv.oabsp.org.br



Parágrafo quarto. O aluguel deverá ser pago diretamente para o **LOCADOR** ou seu representante, e ainda, por depósito ou boleto bancário.

Cláusula 7ª. O descumprimento do contrato e a inadimplência de dois meses de aluguéis ensejam de plano a rescisão da presente locação, independente de aviso prévio, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando desde logo, sujeito a imediato despejo.

DO PAGAMENTO DE CORRETAGEM NA LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Cláusula 8ª. A **LOCATÁRIA** deverá pagar o valor da corretagem intermediada pela empresa **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal, n.º 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, no valor de R\$19.000,00(dezenove mil reais), devidos a partir da assinatura deste instrumento.

Parágrafo primeiro. O pagamento da corretagem deverá ser realizado através de depósito bancário a ser efetuado diretamente à **Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.**, inscrita no CNPJ sob n.º 00.952.458/0001-40, no Banco Bradesco, Agência 0152-0, conta corrente 318.327-0, Chave PIX 00.952.458/0001-40, referente a efetivação de locação, devidos após 30 dias da assinatura deste contrato de locação.

DO REAJUSTE ANUAL

Cláusula 9ª. O reajuste ocorrerá anualmente após o 12º mês da locação, com base nos índices previstos pelo IGP-M/FGV ou se extinto, haverá a substituição por qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo, conforme legislação em vigor.

DAS DESPESAS INCIDENTES

Cláusula 10ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como IPTU, água, luz, gás, telefone e todas as multas pecuniárias, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, oriundos do exercício comercial, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 11ª. A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigado a pagar o juros de mora de 1% ao mês, bem como multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato.

Parágrafo primeiro. Após 10 dias de atraso o **LOCADOR** poderá provocar a cobrança judicial, ficando desde já estabelecido que o inadimplente arcará com as despesas de multa, juros moratórios, despesas de custas processuais e honorários advocatícios no valor de 10% se resolvido de modo extrajudicial e 20% sobre o valor da causa em caso de ingresso judicial.

[Handwritten signatures and initials]



Parágrafo segundo. As partes convencionam desde já que, na hipótese de atraso superior a 60(sessenta) dias faculta ao **LOCADOR** o bloqueio judicial de saldo bancário dos **FIADORES** para garantia do cumprimento dos débitos originados neste ajuste.

DA MULTA POR INFRACÃO

Cláusula 12ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, assim como os honorários advocatícios no valor de 20% ao valor da ação e custas processuais da demanda, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas no presente contrato ou por motivo de força maior.

Cláusula 13ª. No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pela **LOCATÁRIA**, em decorrência deste contrato, poderá o **LOCADOR** registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito, e o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações.

DOS FIADORES E DA GARANTIA LOCATÍCIA

Cláusula 14ª. Assina o presente contrato, como **FIADORES** e solidariamente com a **LOCATÁRIA**, o Sr. **EDSON CONTATO** e a Sra. **LUMENA FABIOLA MONTEIRO DOLLO CONTATO**, já qualificados acima, sem limitação de tempo, respondendo a garantia aqui prestada por todas as renovações legais e convencionais do contrato de **LOCAÇÃO COMERCIAL**, às quais anuem os **FIADORES**, autorizando a **LOCATÁRIA** a firmá-lo.

Parágrafo primeiro. Os **FIADORES** permitem expressamente a execução direta em caso de inadimplência deste contrato, renunciando ao direito de exoneração previsto no artigo 835 do CPC e artigo 827, caput, do Código Civil, encontrando o termo das obrigações neste contrato de **LOCAÇÃO COMERCIAL**, ficando o fiador liberado somente com a satisfação de todos os encargos contratualmente assumidos.

Parágrafo segundo. Por se tratar de cláusula processual legalmente exigível os **FIADORES** respondem pelos reajustes dos aluguéis operados e aplicados na periodicidade legal permitida.

Parágrafo terceiro. Os **FIADORES** se equiparam a **LOCATÁRIA** na responsabilidade pelo pagamento dos débitos oriundos das obrigações locatícias e ficam sujeitos a execução do título judicial no mesmo momento do contrato de locação e de interpelação ou aviso.

Parágrafo quarto. As partes convencionam desde já que, na hipótese de atraso superior a 60 dias, faculta ao **LOCADOR** o bloqueio judicial de saldo bancário dos **FIADORES** para garantia do cumprimento dos débitos originados neste ajuste.

Parágrafo quinto. Em caso de falta, impedimento ou mudança de domicílio de



quaisquer dos FIADORES, A LOCATÁRIA se obriga a apresentar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, no prazo de 30(trinta) dias, sob pena de aplicação de multa prevista em cláusula décima segunda.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 15ª. A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Cláusula 16ª. O LOCADOR se obriga a realizar a troca do segredo da fechadura das portas principais e fica ciente da isenção da LOCATÁRIA por quaisquer danos que possam ocorrer após a entrega das chaves.

DA RESCISÃO

Cláusula 17ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCATÁRIA, quando ocorrendo:

- I) Qualquer sinistro ou incêndio;
- II) Desapropriação ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA;
- III) Por motivos de força maior;
- IV) Por desídia do LOCADOR.

Parágrafo primeiro. No término do respectivo prazo contratual, restará rescindido o presente contrato, salvo em caso de renovação.

Parágrafo segundo. O imóvel sendo utilizado de forma diversa da locação Comercial/Industrial restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.

Parágrafo terceiro. Na hipótese do imóvel objeto deste contrato vir a ser desocupado pela LOCATÁRIA ou solicitado pelo LOCADOR, durante o curso do prazo contratual, deverá este comunicar com no mínimo 30(trinta) dias de antecedência, e por qualquer que seja o motivo da desocupação sujeitar-se a ele, LOCATÁRIA ou LOCADOR ao pagamento de multa contratual, calculada sobre o valor do aluguel e dos encargos de locação devidos no mês da desocupação.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 18ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 60(sessenta) meses, a iniciar-se no dia 18 de Outubro de 2022 e findar-se no dia 17 de Outubro de 2027.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Parágrafo primeiro. Findo o prazo de locação o imóvel deverá ser devolvido nas condições iniciais de ingresso no imóvel, em conformidade com laudo de vistoria em anexo a este contrato, o efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo segundo. O imóvel deverá ser entregue na forma que foi locado, caso seja necessário reparos, pintura e troca de cabeamento elétrico, poderá ser acordado entre LOCADOR e LOCATÁRIA sobre os profissionais e materiais que serão utilizados e que deverão ser pagos pela LOCATÁRIA.

Parágrafo terceiro. Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 19ª. Caso A LOCATÁRIA permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição do LOCADOR, restará presumida a prorrogação deste instrumento.

Parágrafo segundo. A prorrogação do contrato deverá ser preferencialmente feita por meio de aditivo, pactuando assim, novo prazo.

DO SEGURO

Cláusula 20ª. Por força do art. 23, inciso I da Lei 8.245/91, A LOCATÁRIA para se resguardar de eventuais prejuízos, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, deve pagar o bilhete de seguro contra incêndio, raio e explosão do imóvel locado.

Parágrafo único. O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade em casos de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estrago nas instalações elétricas, não haverá ainda qualquer responsabilidade do LOCADOR em casos de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se A LOCATÁRIA deixar ou recusar de pagar o valor do seguro, haja visto que se trata de obrigação acessória da locação, sendo obrigatório o pagamento pela LOCATÁRIA do seguro contra incêndio.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 21ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 22ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já no inteiro teor deste contrato.

Cláusula 23ª. Obriga-se A LOCATÁRIA manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos, mesmo que expedidos em nome do LOCADOR.

Dra. Pamela de Moraes Rosa OAB/SP 418.242 - Rua Milton Monzoni Wagner, 193, Parque Campolim, Sotocaba, São Paulo. Tel: (15) 34420662 / (15) 988015827, E-mail: moracsp@adv.oabsp.org.br

[Handwritten signatures and initials]



Cláusula 24ª. Obriga-se desde já A LOCATÁRIA a respeitar os regulamentos e leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

Cláusula 25ª. A LOCATÁRIA tendo a intenção de finalizar ou rescindir a presente locação deverá agendar junto ao LOCADOR a Vistoria Final do imóvel, a fim de verificar se o imóvel está em conformidade com sua condição anterior, ou seja, nas mesmas condições em que A LOCATÁRIA recebeu, estando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados.

Cláusula 26ª. Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso, fará o LOCADOR apresentar A LOCATÁRIA um orçamento prévio feito por um profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele descrito, liberando-se assim eventuais ônus em razão da demora e ou imperfeições no serviço.

Parágrafo único. Em caso de negativa do profissional apresentado pelo LOCADOR, poderá A LOCATÁRIA contratar por sua própria conta e risco, mão de obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços, cessando a locação, unicamente com o TERMO DE ENTREGA DE CHAVES, firmado pelo LOCADOR.

Cláusula 27ª. Se durante a vigência desta locação o LOCADOR vir a optar pela venda do imóvel, objeto deste contrato, A LOCATÁRIA comunicado de sua pretensão a preço certo, sujeito a negociação e não havendo proposta expressa no prazo de 30 dias, a contar do recebimento da proposta de venda, satisfeito o direito de preferência, fica o LOCADOR, livre e desimpedido para vender/alienar, o imóvel a terceiros pelo preço e prazo que lhe convier.

Parágrafo único. Em caso de satisfação ao direito de preferência, A LOCATÁRIA deve permitir a visita ao imóvel de possível interessado ou corretor, autorizados pelo LOCADOR, que deverá informar A LOCATÁRIA com no mínimo três dias de antecedência.

Cláusula 28ª. Em caso de discordância acerca do laudo de vistoria inicial em anexo a este contrato, A LOCATÁRIA terá 45 dias para contestar o documento, após a entrega das chaves.

DO FORO

Cláusula 29ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de SOROCABA;

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



DRA PÂMELA MORAES
MORAES ADVOCACIA

SOROCABA, 18 DE OUTUBRO DE 2022.

Dra. Pâmela de Moraes Rosa
OAB/SP 418.242

Mario Peres Ulbarri Junior

MARIO PERES ULIBARRI JÚNIOR (LOCADOR)

Ednei Contato

COMERCIAL CONTATO LTDA (P.P. LOCATÁRIA - EDNEI CONTATO)

Simone Contato

COMERCIAL CONTATO LTDA (P.P. LOCATÁRIA - SIMONE CONTATO FAE)

Edson Contato

EDSON CONTATO (FIADOR)

Lumena Fabiola Monteiro Dollo Contato

LUMENA FABIOLA MONTEIRO DOLLO CONTATO (FIADORA)



1ª Tabelião de Notas da Sorocaba - 1ª Vara do Poder Judiciário

Av. Barão de Itapetininga, 111 - Jd. São Mateus, Sorocaba/SP - 13506-900

CEP: 13506-900 - Fone: (15) 3442-0662 - Fax: (15) 3442-0663

E-mail: tabeliao@tblsorcaba.org.br - www.tblsorcaba.org.br

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

18/10/2022 - 14:00h

Dra. Pâmela de Moraes Rosa OAB/SP 418.242 - Rua Milton Monzoni Wagner, 193, Parque Canopolim,
Sorocaba, São Paulo. Tel: (15) 34420662 / (15) 988915827. E-mail: moraes@adv.oabsp.org.br



ORA PÂMELA MORAES
MORAES ADVOCACIA

Pág. 9 de 9

Testemunha 1:

Nome:

RG:

Isabel de Moraes Rosa
32.361.190-558

Testemunha 2:

Nome:

RG:

Osman de Moraes Rosa
12.809.925-758