

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: FREDERICO FREDONDO GARCIA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.2.135-51, inscrito no CPF/MF sob o nº. 258.680.718-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Artur, nº 455 - Bairro Jaguarê São Paulo SP e de outro lado, como **LOCATÁRIO: GABRIEL MAÍFUS PRACHEDES DA SILVA**, brasileiro, casado, lojista, portador da cédula de identidade - RG 56.359.289-0 e do CPF nº 483.849.648-66, domiciliado à Rua Benedito de Oliveira Lousada nº 33 - Bairro Petrópolis - São Bento - Sorocaba CEP. 18072-120, utiliza o E-mail: gmaiteus770@gmail.com e o telefone nº (15)997266951.

CLAUSULA PRIMEIRA DO OBJETO

O **LOCADOR** é senhor legítimo possuidor do seguinte imóvel: unidade autônoma de condominio residencial designada pelo nº. 112, localizada na Rua: Andreino de Souza, Jardim Maria, Aviação, Jd. - Sorocaba SP. Inscrição cadastral (PMS) 45.14.10.0310.01.000.

CLAUSULA SEGUNDA DO PRAZO

Que pela melhor forma de direito, o **LOCADOR** dá o **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira, pelo prazo certo e determinado de **02 (dois) anos e 6 (seis) meses**, a iniciar-se em **20 de Março de 2023 e a terminar em 19 de setembro de 2025**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estipulada neste instrumento.

CLAUSULA TERCEIRA REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel mensal é de **RS 3.500,00 (três mil quinhentos reais)** que o **LOCATÁRIO** se compromete pagar todo dia **20 (vinte)** de cada mês ao vencido, mediante boleto bancário que será emitido pelo **LOCATÁRIO** com antecedência de **05 (cinco)** dias, sendo as despesas de tal emissão de boleto bancário de responsabilidade desta.

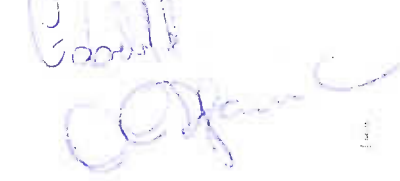
PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor locatício aqui estipulado em vista ao estado em que se encontra o imóvel, e do conhecimento e estado da região.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica convencionado que não serão aceitos em nenhuma hipótese, recibos, depósitos e "doe" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado e; fica pactuada a data e hora de recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIO** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção do aluguel por ausência de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento ou o pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O Aumento de acordo com a legislação ou com o índice do IGP ou outro que substituir.

PARÁGRAFO QUARTO: Os alugueres serão pagos no mês subsequente ao vencido. A assinatura e a quitação através do recibo de aluguel será correspondente ao mês civil anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: O pagamento dos alugueres ou dos encargos locatícios não efetuado até a data prevista no "caput" desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel ou dos encargos locatícios. Se o atraso for superior a 30 (Trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará ainda o **LOCATÁRIO** correção monetária calculada de acordo com a variação do ITR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros moratórios de 1 (um por cento) ao mês, ou fração pro rata de, sobre os alugueres e encargos.

ASS. QRS

PARÁGRAFO SEXTO: DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel mensal será reajustado anualmente pelos índices de variação do IGP (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, durante a vigência deste instrumento e também no caso de sua prorrogação ou renovação contratual.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o LOCATÁRIO pagará ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venha a ser locado, ou que venham a ser cobradas sobre o mesmo. São também de responsabilidade do LOCATÁRIO todas as despesas com energia elétrica, água, luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos, para os respectivos competentes, exibindo os documentos de quitação ao LOCADOR, quando solicitado.

PARÁGRAFO OITAVO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação o locatário, em cada mês, não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

CLAUSULA QUARTA

Por todas as benfeitorias e obras que o LOCATÁRIO venha efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, assim como as acessórias, as quais ficam desde logo autorizadas para adequação do imóvel ao fim a que o LOCATÁRIO o destinará, ou seja, comércios, vendas e serviços, para aparelhos celulares. Ficará o LOCATÁRIO sem o direito de retenção, renúncia de sua indenização ou compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 3º e 3º do Lei nº 8.245/91, ficando todas as benfeitorias e acessões incorporadas desde logo ao imóvel em seu gozo, sob a expressão sob o regime de irrevogabilidade e irrevogabilidade. Observadas as exigências normativas e demais legislação da Prefeitura Municipal de Sorocaba.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que o LOCATÁRIO é responsável por demolições e eventuais adequações de projetos objetivos pelo LOCATÁRIO, devendo providenciar a autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, bem como o recolhimento do INSS devido em razão de eventuais demolições e obras. Devendo desde logo o LOCATÁRIO recolher os impostos devidos e obter as autorizações necessárias para as obras que forem realizadas, obrigando, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e os custos decorrentes das mesmas, ao LOCADOR.

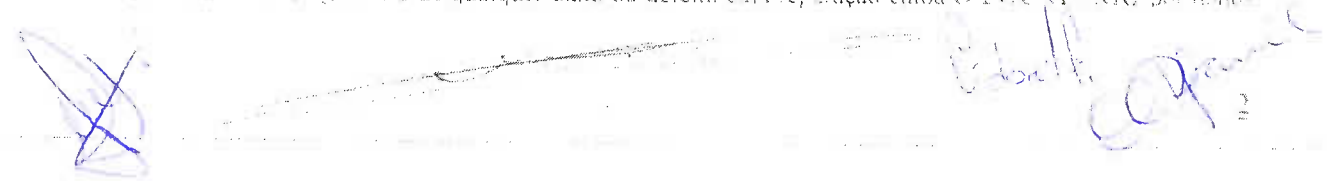
PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO obriga-se a regularizar a demolição, a construção e as inserções a serem realizadas no imóvel, recolhendo todos os impostos devidos, bem como se obriga a averbação das áreas a serem construídas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando com todos os custos dessa regularização e pelos custos por ela decorrentes, como da construção, aprovação do projeto perante a municipalidade e demais custos competentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Responsabiliza-se e obriga-se O LOCATÁRIO por toda a mão de obra contratada para execução das obras para adequação do imóvel, suportando e respondendo por eventuais custos, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, que possam recair sobre o LOCADOR decorrente da contratação de mão de obra para a execução do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se O LOCATÁRIO a indenizar qualquer indenização decorrentes de acidentes de trabalho, sob sua responsabilidade, e a fornecer o equipamento de proteção individual para os trabalhadores contratados.

CLÁUSULA QUINTA

O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, bem como as condições das mesmas condições.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito para reparação caber ao LOCATÁRIO por danos.





verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por prepostos ou clientes do LOCATÁRIO, nos termos do art. 13, inciso I, da Lei 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: São de responsabilidade do LOCATÁRIO a manutenção, conservação e reparação do imóvel, com respeito ao seu uso e que não se refere às partes estruturais, devendo permanecer de acordo com a mais perfeita ordem de uso e conservação. As obras que se referirem às partes estruturais do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR, salvo as modificações estruturais a serem realizadas pelo LOCATÁRIO e ou áreas acrescidas à estrutura atual, pela qual o LOCATÁRIO será responsável pelo prazo legal de 02(dois) anos e 6(seis) meses.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer manutenção, reparação, no mínimo, a cada 06 (seis) meses, das calhas e telhados, de raios e esquadrias do imóvel ora locado, bem como a reparar danos e entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de todos os materiais e objetos que possam causar danos.

PARÁGRAFO QUARTO: O LOCATÁRIO obriga-se a observar a legislação ambiental vigente, responsabilizando-se exclusivamente pelos feitos que destes resultarem aos danos ambientais, seja de uso legalmente permitido, de produtos tóxicos, químicos, agressores no meio ambiente, seja de uso não permitido. Neste contrato de locação, responsabilizam-se o LOCATÁRIO por todos e quaisquer danos ambientais das áreas cobertas e descobertas do imóvel, bem como eventuais indenizações necessárias a serem pagas pelo estado do imóvel em seu estado original, inclusive multas e multas federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO QUINTO: Deverá o LOCATÁRIO, respeitar e seguir as normas ambientais, sendo o LOCATÁRIO responsável do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLAUSULA SEXTA

O LOCATÁRIO destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins comerciais, não podendo ser utilizado para fins não destinados, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato e a multa com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato de locação, nem ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que sejam avisados, e desocupado no término do presente instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR declara que o imóvel encontra-se livre de qualquer ônus, em ordem e de forma a possibilitar a obtenção pelo LOCATÁRIO de todas as licenças necessárias para o funcionamento de sua atividade, comprometendo-se a fornecer a documentação necessária para o atendimento de exigências ou posturas dos órgãos competentes.

CLAUSULA SÉTIMA

O LOCATÁRIO obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, explosão e inundação, no valor de R\$80.000,00 (Oitenta Mil Reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da CIA Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação de locação, sempre constando o nome do LOCADOR como único beneficiário no apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, 15 (quinze) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo ao LOCATÁRIO o pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao LOCADOR a apólice renovada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o LOCATÁRIO, na falta do devido, não cumprir o dever de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o LOCADOR poderá eleger o nome do LOCATÁRIO, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia que varia de 10% (dez por cento) do aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o prêmio, quando este vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se o LOCATÁRIO vier a contratar outra apólice de seguro, deverá obrigam-se a apresentar ao LOCADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia da nova apólice.

JA/SP-0908

tratando de hipótese abrangente de outros imóveis, deverá comprovar que o imóvel objeto deste contrato encontra-se na forma estabelecida.

PARÁGRAFO QUARTO: Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigará-se a apresentar ao **LOCADOR**, o comprovante de pagamento da última parcela. Poderá o **LOCADOR** solicitar a apresentação do pagamento a qualquer tempo após o seguro contratado.

CLÁUSULA OITAVA

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do poder público, a que por causa, e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção e renovação de alvarás expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sobre as despesas do **LOCATÁRIO**. O **LOCADOR** deverá apresentar os documentos necessários, se sua responsabilidade, para a regularização e obtenção dos alvarás e licenças. Devendo claro que estes documentos e autorizações são relativos a situação atual, atualmente não compreendendo as modificações feitas pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, o **LOCATÁRIO** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais, a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de outro estabelecimento comercial, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento. Devido a isso, o **LOCATÁRIO** apresentar a alteração de endereço e comprovante de baixa do estabelecimento perante a JUCEP.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se o **LOCATÁRIO** a apresentar comprovação dos pagamentos de todos os encargos referentes ao imóvel com relação a taxas fiscais, de âmbito municipal, que porventura possam vir a ser devidas, das datas em que

CLÁUSULA NONA

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado o **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver de indenização a que por ventura lhe for devida, em virtude da interrupção da locação.

CLÁUSULA DEZ

O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (SIRIS) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, a ser pago pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instalados a tanto será comunicado às entidades administradoras, quer pelo **LOCADOR** quer pela administradora.

CLÁUSULA ONZE

Nenhuma intimação do serviço sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo por decisão vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando a vida.

CLÁUSULA DOZE

Fica estabelecida a multa correspondente a 03 (Três) meses de aluguel, vigência da locação, em qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição do presente contrato, e a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, indenizada, sem qualquer formalidade. A multa será paga proporcionalmente ao tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isenta o **LOCATÁRIO** de

multa citada no "caput" desta cláusula, desde que o LOCATÁRIO notifique o LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias de sua intenção de desocupação e ou rescisão deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer estragos ocasionados no imóvel, bem como as despesas com o LOCADOR for obrigado por esses estragos não ficam compreendidas na multa prevista nesta cláusula, mas será pagas a parte.

CLÁUSULA TREZE

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não compromete o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do 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, independentemente de procedimento judicial.

CLÁUSULA QUATORZE

Fica, desde já, o LOCADOR autorizado pelo LOCATÁRIO, independentemente de qualquer forma da posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas deste contrato, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO, estando esta em mora com aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA QUINZE

FIADORES: WAGNER GARCIA, brasileiro, casado, de sentença, portador de carteira de identidade nº 15.937.741-4 e do CPF nº 099.376.518-90 e OLINDA CRISTINA RODRIGUES G. KALY, brasileira, casada, aposentada, portadora da cédula de identidade RG 2.136.060 e do CPF nº 106.991.068-69, ambos domiciliados à Avenida Vinícius de Moraes, Parque São Bento - Saracá, CEP 18072-060.

Neste ato oferece como garantia, um imóvel Sob o nº 5 - B, "a quadra" "B" do loteamento denominado "PARQUE SÃO BENTO", Bairro da Cruz de Ferro, medindo 125,00 M² de área total, com divisas e confrontações considerando-se de quem da frente para o imóvel: para a direita medindo 5,00 metros; fundos com o lote nº 32, medindo 8,00 metros; para a esquerda medindo 25,00 metros; e lado esquerdo com o lote nº 31, medindo 25,00 metros.

Matrícula: -43361- folha -1- PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - ANEXO LIVRO NÚMERO 2 - REGISTRO GERAL.

CLÁUSULA DEZESSEIS

O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeito de direito, que recebe o imóvel locado, que se encontra de conservação e uso, obrigando-se a conservá-lo e a usá-lo, 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, ou de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DEZESSETE

Quando do término ou da rescisão deste contrato, o LOCATÁRIO, obrigando-se a fazê-lo com 30 (trinta) dias de antecedência, a solicitar do LOCADOR ou de seus representantes, a entrega do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e sétima.

PARÁGRAFO ÚNICO: Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a danos materiais, encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou danos materiais ocasionados pelo LOCATÁRIO, devendo ainda a fiança ser integralmente restituída.

JA/SP-087

CLÁUSULA DEZOITO

Autorizam as partes, quando se fizer necessário a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO PRIMEIRO: administração fica a cargo da Jafio Casas Inovadoras e Comércio de Varejo Ltda., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPEL) para o nome da atual inquilina data.

CLÁUSULA DEZENOVE

Fica expressamente eleito o foro da comarca de SOROCABA, que é o da eleição dos juízes em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer dúvida decorrente deste contrato, qual se obrigam as partes e seus sucessores assim como os herdeiros e 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, no ato presente.

Sorocaba, 20 de Março de 2023.

LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA

LOCATÁRIO: GABRIEL MATEUS PRACHEDES DA SILVA

FIADORES: WAGNER GARCIA

OLINDA CRISTINA RODRIGUES GARCIA

TESTEMUNHAS

1-

RG:

End.:

2-

RG:

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do
2º SUBDISTRITO DE SOROCABA/SP
Gerson Maia da Silva

Rua Comendador Oeteier, nº 981
Vila Carvalho CEP 18060-070
Sorocaba/SP - Fone/Fax: (15) 3231-1230

Reconheço por semelhança 03 firmas com Valor econômico de WAGNER GARCIA, GABRIEL MATEUS PRACHEDES DA SILVA e OLINDA CRISTINA RODRIGUES GARCIA e dou fé.
Sorocaba, 17 de março de 2023
Em testemunho da verdade.
MARCELLA FULCO DOS SANTOS FLORES - Escrevente - 28
Valor 36,54 Cart. 1137 Data: 11 Hr: 10:40

VALOR ECONÔMICO COM SEMELHANÇA DE IDENTIDADE

C11137AA0255221