

# 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 à Av. Presidente Altino, 455, Jaguare – São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**:

**LOCATÁRIO:** CIRO RIBEIRO, brasileiro, casado, advogado, nascido em 25/03/1964, portador da cédula de identidade RG nº. 11.616.308-2 e do CPF/MF nº. 051.522.508-88, residente à Rua Tuffy Abussamra Nº 67 Jd. Maria Antônia Prado - Sorocaba/SP, CEP 18076-020, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

## II – DO IMÓVEL LOCADO

**IMÓVEL LOCADO:** O **LOCADOR** é proprietário e possuiuor do imóvel comercial, situado à Av. Itavuvu nº 2810, 1º Andar, Sala 13 - Sorocaba/SP, (Advogado: Ciro Ribeiro)

## 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 nº. 2810, 1º Andar, Sala 13 - Sorocaba/SP.

**1.1.** A locação tratada por este instrumento é para fim não residencial. O **LOCATÁRIO** desenvolverá no imóvel atividades comerciais de Advogado Ciro Ribeiro.

**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 21/02/2023 e a se encerrar em 24/02/2024.

**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 acordado pelas partes com relação ao imóvel locado é de R\$ 900,00 (novecentos 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 trinta e cinco, 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 Pasehoai nº. 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 aluguéis, 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 aluguéis por parte do **LOCATÁRIO**, acarretará a este uma 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 aluguers, em prazo superior a 10 (dez) dias após o seu vencimento, facultará ao **LOCADOR**, através de seu corpo jurídico, proceder à 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 avencido 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 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-I/IPE - 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, em 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\$ 1800,00 (hum mil e oitocentos 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 consequente despejo dos(a) **LOCATÁRIOS(a)**, nos seguintes casos:

- Desapropriação total ou parcial do imóvel.
- Incêndio ou acidente que importe em obras no imóvel.
- 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**.
- 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.



**AO DE NOTAS  
GABARIAI SP  
QUE SANTOS DOS REIS  
LEVENTE**

13.11. O LOCATÁRIO somente poderá colocar placas, fletreiros 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, 2<sup>o</sup> de Março de 2023.

**LOCADOR: FREILOUR REDONDO GARCIA**

**LOCATÁRIO: CIRO RIBEIRO**

Testemunhas

Nome: Hélio Santos  
RG: 0046874164

Nome: Renanir Apolinário Ribeiro  
RG: 15.9136.733-4

REGISTRO POR SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO A(S) FIRMA(S) DE: CIRO  
RIBEIRO, DOU FE. - SELO(S): AA0397030  
Data: 27 de março de 2023  
VINDICUS PERPETUO SANTOS DOU REIS - PREÇO TOTAL: R\$ 12,15  
SOROCABA - SP, 27 de março de 2023.  
CÓDIGO DE SEGURANÇA 5033451304650143052574846.7100

