



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: **THELMA CAPRA FERREIRA**, brasileira, divorciada, Aposentada, usufrutuaria, portadora da cédula de identidade, RG. nº 8.271.822-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 999.984.328-04;

2ª. LOCATÁRIO: **OSVALDO PEREIRA NETO**, Brasileiro, Casado, Empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 24.483.961-X - SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob o nº 135.566.678-35 com endereço residencial na Rua Francisco Cruz, nº 446 - CEP 04117-091- Bairro Vila Mariana - São Paulo-SP;

3ª. OBJETO: O Imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Conde de Irajá, nº 123** – compreendendo: **Fração ideal do terreno de 52,76% e a construção no pavimento térreo com área total aproximada de 155 m2, compreendendo salão, sala, 2(dois) banheiros, 06(seis) comôdos, nos fundos do terreno, edícula com depósito, banheiro e salão, imóvel cadastrado junto a PMSP pelo contribuinte nº 042.012.0157-0- para uso não residencial, no Bairro Vila Mariana- São Paulo – SP;**

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins não residenciais, sendo para exploração por parte do locatário do ramo de distribuição de água, pela sua micro empresa com o mesmo nome, cadastrada no CNPJ sob nº 06.165.212/0001-05 registrada NIRE nº 35.119.901.764 em 04 de março de 2004, cuja empresa funcionará sob inteira e exclusiva responsabilidade do locatário; inclusive quanto a permissão de funcionamento do estabelecimento no local do imóvel objeto deste contrato;

5ª. FIANÇA: Como garantia desta avença locatícia, neste ato o Locatário entrega a Locadora a importância de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), correspondente a 03 (três) meses de alugueres como caução, nos termos do artigo.38 § 2ª da Lei nº 8.245/91, devendo a locadora prestar contas pelo índice da poupança, quando da efetiva devolução do imóvel e adimplidas as demais obrigações contratuais e legais;

PARÁGRAFO ÚNICO: A juízo da locadora caso esta caução se mostre inadequada ou insuficiente para garantia da locação, poderá a locadora exigir do locatário em qualquer momento, a substituição da modalidade da garantia locatícia, além das situações previstas no Art. 40 e incisos da Lei 8245/91.

6ª. REGÊNCIA: A presente Locação é regida pela legislação em vigor e as demais disposições legais aplicáveis à espécie;

7ª. PRAZO: O prazo inicial do presente contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, iniciando-se em **15 de abril de 2007** terminando, portanto em **14 de abril de 2009**, data em que o locatário se compromete a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplidas todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial as previstas nas cláusulas: 11ª(décima primeira) e § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)** e será reajustado pela variação do **IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)** pela periodicidade mínima permitida por Lei, a contar da assinatura deste contrato e até a efetiva e formal rescisão deste instrumento, sendo certo que, na falta deste índice, o aluguel será corrigido pelo **IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas)** e, também, na falta deste último, pelo índice oficial que os órgãos governamentais venham oficializar;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será concedido ao Locatário, durante os 06 (seis) primeiros meses da locação, um desconto de R\$ 100,00 (cem reais) no aluguel mensal, para compensar pequenas benfeitorias a serem realizadas pelo locatário sem direito de retenção e para pagamento do aluguel até a data de seus respectivos vencimentos;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se, em virtude da Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passe automaticamente a ser feito pelo menor prazo que for permitido por referida Lei a contar do mês do último reajuste aplicado no valor do aluguel vigente à época.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O vencimento do aluguel mensal será sempre até todo o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano cível, sendo, portanto, acertados portanto os dias do primeiro mês da locação, devendo ser pago no endereço da Administradora e Procuradora da Locadora, **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, situada nesta Capital de São Paulo, na Av. Ipiranga, nº 1.100 – 12º andar, Centro, de segunda a sexta-feira, no horário das 8:30 às 12:00 e das



14:00 às 17:00 horas, através de seu recibo personalizado ou até a data do vencimento, através do boleto/ficha de compensação bancária expedida pela administradora da rede bancária a qual mantenha convênio, ou ainda, em outro endereço que venha a ser indicado por escrito ao Locatário;

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, ou seja dia 10(dez) de cada mês, o Locatário poderá efetuar o pagamento através do Banco conveniado, diretamente no caixa do Banco ou via internet pelo Código de Barras impresso no mesmo boleto/ficha de compensação emitido pela administradora, não se aceitando em hipótese alguma o pagamento, principalmente após o vencimento da obrigação, de qualquer valor, de outra forma qualquer, a exemplo de depósito bancário, inclusive por caixas rápidos ou transferências eletrônicas em conta corrente da Administradora ou da Locadora, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo o locatário pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro. Após o vencimento o pagamento só poderá ser efetuado nos escritórios da Administradora, com os acréscimos legais e contratuais;

Alínea "b". Os pagamentos deverão ser efetuados na ordem cronológica dos vencimentos e o pagamento de qualquer mês não quita o anterior eventualmente não quitado, nem qualquer das cominações que incidem sobre eventual mora.

Alínea "c". A quitação do aluguel e dos encargos mensais se dará automaticamente pela autenticação automatizada no recibo personalizado da administradora, no boleto/ficha de compensação da rede Bancária conveniada, ou autenticação eletrônica via internet. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão do Locatário, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO QUARTO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, o locatário pagará todos os encargos da locação, tais como: impostos (IPTU e outros), Seguro, despesas com correio, xerox, taxas de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUINTO: O Locatário será diretamente responsável pelos pagamentos das contas de energia elétrica, água e esgoto, gás e outras a que der causa, aos órgãos competentes, mantendo-os rigorosamente em dia, devendo conservar em seu poder, os respectivos comprovantes de pagamento para exibi-los quando exigidos pela Locadora;

PARÁGRAFO SEXTO: O Locatário fica obrigado a efetuar em nome da locadora o seguro do imóvel contra os riscos de incêndio e danos no imóvel, ora locado, em empresa seguradora idônea e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização automática, devendo o Locatário enviar a apólice do seguro a locadora no prazo de 30(trinta) dias do início da locação, ficando o locatário responsável pelo pagamento do prêmio diretamente à Seguradora, devendo, ainda, conservar em seu poder os respectivos comprovantes de pagamento para exibi-los quando exigidos pela Locadora. O locatário fica responsável civil e criminalmente pelo que possa ocorrer com as pessoas que ocupam ou freqüentem o imóvel.

PARÁGRAFO SETIMO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, o Locatário suportará a título de multa, um acréscimo de 20% (**vinte por cento**) do valor devido, em decorrência da mora. Na hipótese do atraso ser superior a 30 (trinta) dias, ficará também sujeita ao pagamento da correção monetária com base na variação nominal do índice legal e juros de mora de 1% (**hum por cento**) ao mês sobre o valor de débito atualizado, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pela Locadora, ficará também obrigado o Locatário no pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO OITAVO - Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará a Locadora inibida, nos prazos legais, de denunciar a locação, ou ajuizar a ação revisional de alugueres, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel em nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado;

PARÁGRAFO NONO: Caso venha a ser admitida a substituição da fiança, para fiador, se no curso da locação mesmo no período do contrato por prazo indeterminado, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo, com o locatário, relativo a avença locatícia, ficará desde já, a cargo do locatário dar conhecimento deste aos fiadores;

9ª. MULTA: A multa convencionada, em caso de infração de qualquer cláusula do presente instrumento, será igual e equivalente a 03(três) aluguéis vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do presente contrato, sem prejuízo da rescisão contratual;



10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Em caso de utilização da garantia oferecida ou esta venha a se mostrar insuficiente, o Locatário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, será obrigado a reforçar ou substituir a modalidade de garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança reforçada ou substituída no prazo concedido, ficará a Locadora, sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizada a ingressar com a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação ao Locatário, passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o artigo 42 da Lei nº 8.245/91, até que a nova garantia seja apresentada e aceita;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria seja qual for a sua espécie, poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expresso consentimento da Locadora;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização ao Locatário, podendo a Locadora exigir, a seu exclusivo critério, que o imóvel lhe seja restituído nas mesmas condições do início da locação;

12ª. MANUTENÇÃO - Ficarão a cargo do Locatário os reparos de conservação e manutenção do imóvel e de seus acessórios;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, ao Locatário, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, obrigando-se expressamente a mantê-lo em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa, inclusive da pintura, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, janelas, esquadrias, vitraux, vidros, plafons, etc., de modo que, finda ou rescindida a locação, restitua o imóvel em perfeitas condições de utilização, sem qualquer despesa para a Locadora, nas mesmas condições que **confessa recebê-lo, inclusive com a pintura nova na cor padrão.** Os materiais empregados nos consertos e reparos que o Locatário venha a efetuar, deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel e os **defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel ao Locatário, poderá ser por esta última, denunciado por escrito a Locadora, no prazo máximo de 05(cinco) dias do início da locação, sendo que a falta desta denúncia importará em reconhecimento por parte do locatário da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;**

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locatário responderá, também, por todas as exigências dos poderes Públicos, a que der causa,

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação, subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade do Locatário quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for repostado no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito os acréscimos legais e contratuais previstos neste contrato, principalmente juros e correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, não assistirá ao Locatário qualquer direito à indenização por parte da Locadora;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado ao Locatário, ceder ou transferir a presente locação, a título gratuito ou oneroso, bem como sublocar o imóvel no seu todo ou em parte, ou mesmo autorizar a utilização do imóvel por pessoas estranhas a este contrato, não lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: O Locatário faculta, desde já, a Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação do Locatário entregar a Locadora, através de sua procuradora, num prazo máximo de até 05(cinco) dias antes do vencimento, as intimações e avisos das autoridades públicas, bem como, guias do Imposto Predial, Multas, Taxas Municipais, Estaduais ou Federais e demais tributos de responsabilidade da locadora, sob pena de responder por eventuais multas ou prejuízos a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO - O Locatário será responsável único e exclusivo pela obtenção das exigências dos poderes públicos competentes para funcionamento de seu estabelecimento comercial, bem como, por qualquer multa a que der causa, por desrespeito as Leis Federais, Estaduais, Municipais ou das Autarquias,

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou de futuros Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado à Locadora, através de sua procuradora. Qualquer das partes co-obrigadas por este instrumento, não



sendo encontradas nos endereços mencionados no presente contrato ou tendo mudado o domicílio para outra cidade, será citada, notificada ou intimada, nos termos do artigo 58 parágrafo IV da Lei nº 8.245/91, na pessoa de qualquer dos demais co-obrigados, concedendo-se mutuamente para tal fim, neste ato, poderes bastante, em caráter irrevogável, enquanto perdurarem as obrigações decorrentes deste contrato, de tal maneira que o chamamento de todos a juízo seja efetivado na pessoa de qualquer dos co-obrigados;

18ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, o locatário deverá avisar com antecedência de 48(quarenta e oito) horas, não computando sábados, domingos e feriados, à locadora através de sua procuradora para a realização da vistoria prévia conjunta, devendo o imóvel estar livre de pessoas coisa e bens, bem como, pintado pela melhor técnica e na cor padrão do imóvel e ainda, faxinado. Após a vistoria e encontrado em ordem o imóvel as chaves deverão ser entregue nos escritórios da Administradora e Procuradora da locadora, LARCON IMÓVEIS E ADM. LTDA., para os acertos das contas com o pagamento no ato pelo total do débito apresentado. O Locatário deverá fornecer prova documental de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, água, gás e outros, e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU e outros), devendo ainda o Locatário caucionar, por um prazo de 30 (trinta) dias, o equivalente a 1,5(uma e meia) vezes o valor médio das últimas 03(três) contas, em mãos da Locadora, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

19ª. AVISO PRÉVIO: Se por força da Lei, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, o Locatário para a rescisão do mesmo, deverá notificar por escrito a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena da locadora poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

20ª. CORRETAGEM: A Locadora desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro – São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

21ª. DECLARAÇÃO: O Locatário declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pela Locadora, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor com relação às mesmas, tendo sido discutida exaustivamente a avença locatícia para os seus exatos termos;

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

E, por estarem assim justos e contratados, assinam, o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 05 de abril de 2007

Thelma Capra Ferreira
Locadora:
 Thelma Capra Ferreira

Osvaldo Pereira Neto
Locatário:
 Osvaldo Pereira Neto

TESTEMUNHAS:

Antonio

W



 **Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo**
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5765
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) de: OSVALDO PEREIRA NETO, a qual
Confere com padrão depositado em cartório.
SP - Paulo, 10 de abril de 2007 - 09:40:45
Código: D62F462A Em Testemunho da verdade, Total R\$ 4,50
Tabelião: CRISTIANO LEONARDO OCTAVIO BARROS FRANCO - ESCRIVENTE

"Qualquer emenda ou alteração invalida o documento" "Ativa de fraude"

 **Colégio Notarial do Brasil**
Arden - SP
Estado de São Paulo
FIRMA VALOR ECONÔMICO 1
1097AA723551