



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAL

1ª. **LOCADOR:** CICERO FERREIRA FORTES, Brasileiro, Casado, Advogado, portador da cédula de identidade, RG. nº 2.149.776-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob. o nº 065.268.108-53;

2ª. **LOCATÁRIOS:** ANDRE LUIS BORBA MARTINS, Brasileiro, Casado, Engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG. nº 20.660.098-7 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 176.031.528-10 e sua esposa HELENA DO CARMO BORBA MARTINS, Brasileira, Casada, Professora, portadora do RG. nº 18.313.975-6 SSP/SP e do CPF/MF nº 155.022.938-90, ambos com endereço residencial na Rua Dom Antônio de Alvarenga, nº 320 - CEP 04129-030 - Vila Gumerindo - São Paulo-SP, solidários entre si;

3ª. **OBJETO:** O Imóvel para uso não residencial situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Dom Antônio de Alvarenga, nº 307 - compreendendo somente ao salão com banheiro e sala menor, com aproximadamente 125 m², registrado junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, na matrícula nº 64.440 registro número 07(sete) e cadastrado na PMSP pelo contribuinte nº 046.026.0064-6;**

4ª. **FINALIDADE:** A presente locação será destinada para fins não residenciais, para funcionamento da empresa HBM Comércio e Serviços EIRELI, NIRE 3.560.018.630-9 de 04/12/2012 cadastrada no CNPJ sob nº 10.420.031/0001-55 sendo para exploração por parte dos locatários no ramo da comunicação visual sendo sob inteira e exclusiva responsabilidade dos locatários toda a documentação necessária para funcionamento legalizado do estabelecimento, inclusive quanto à obtenção de alvarás, licenças, etc. no local do imóvel objeto deste contrato, sem quaisquer ônus ao Locador;

5ª. **FIANÇA:** Assina também, o presente instrumento, na qualidade de fiadora dos locatários, a Sra. **QUITÉRIA MARIA BORBA MARTINS**, Brasileira, Viúva, Aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 9.169.998-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 135.540.108-98, residente e domiciliado na Rua Dom Antônio Alvarenga, nº 326 Vila Gumerindo - São Paulo - SP - CEP 04129-030; **cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel com conseqüente distrato, sendo que a fiadora renuncia integralmente aos benefícios dos artigos 827 e § único, 835, 837, 838 e incisos I, II, III e o 839 do Código Civil Brasileiro;**

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 **08 de abril de 2019** terminando, portanto em **07 de abril de 2021**, data em que os locatários se comprometem 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 §§, 17ª(décima sétima) e § único e 19ª(décima nona);

8ª. **PREÇO E REAJUSTE:** O aluguel mensal livremente ajustado é de **RS 800,00 (oitocentos reais)** e será reajustado pela variação positiva do **IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)** pela periodicidade mínima permitida por Lei, atualmente anual, a contar da assinatura desde 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 - 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 e sobre o valor do aluguel vigente à época.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O vencimento do aluguel mensal será sempre até todo o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano civil, sendo, portanto acertados os dias proporcionais do primeiro mês da locação, devendo ser pago no endereço da Administradora e Procuradora do Locador, **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 aos Locatários;

[assinatura]
[assinatura]
[assinatura]
[assinatura]



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDÔMINIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, ou seja, até o dia 10 (dez) de cada mês, os Locatários poderão 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 do Locador, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo os locatários pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro. Após o vencimento da obrigação 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 dos Locatários, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, os locatários pagarão todos os encargos da locação, tais como: impostos (IPTU e outros), Seguro, despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e tarifas bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: Os Locatários serão diretamente responsáveis pelos pagamentos das contas de energia elétrica, água, 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 exibí-los quando exigidos pelo Locador;

Alínea "a". Os locatários se obrigam no prazo de até 30(trinta) dias do início da locação a transferir para os seus nomes as contas de energia elétrica, água e gás, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª(nona) com conseqüente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: Os Locatários ficam obrigados a efetuar em nome do locador 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 os Locatários enviar à apólice do seguro ao locador ou seu procurador, no prazo de 30(trinta) dias do início da locação, ficando os locatários responsáveis pelo pagamento do prêmio diretamente à Seguradora, devendo conservar em seu poder os respectivos comprovantes de pagamento para exibí-los quando exigidos pelo Locador;

PARÁGRAFO SEXTO: Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, os Locatários suportarão 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 20(vinte) dias, ficará também sujeito 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 do débito atualizado, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através de Advogados contratados pelo Locador, ficará também obrigado os Locatários no pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se, no curso do contrato de locação, celebrar as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o Locador inibido, 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 OITAVO: Se no curso da locação, mesmo no período do contrato, por prazo indeterminado, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo, com os locatários, relativo à avença locatícia, que o fiador não tenha participação, ficará a cargo dos locatários darem conhecimento deste a fiadora, que desde já aceita e concorda;

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, valendo inclusive no caso devolução do imóvel pela rescisão antecipada, ou seja, antes do prazo final do contrato no período determinado;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDÔMINIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Em caso de morte ou insolvência da Fiadora e outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, ou ainda, caso a garantia oferecida venha a se mostrar inadequada, os Locatários, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, serão obrigados a apresentar substituto idôneo com a necessária garantia, a juízo do Locador, e se não for a fiança substituída no prazo concedido, ficará o Locador, sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizado a ingressar com a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação aos Locatários, 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 do Locador;

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, aos Locatários, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos Locatários, 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 o Locador, nas mesmas condições que **confessa recebê-lo, inclusive com a pintura nova na cor padrão do imóvel**. Os materiais empregados nos consertos e reparos que os Locatários venham a efetuar deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel;

Alínea "a". Os defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel aos Locatários, poderá ser por este último, denunciado por escrito ao Locador, no prazo máximo de 05(cinco) dias do início da locação, sendo que a falta desta denúncia importará em reconhecimento por parte dos locatários da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os Locatários responderão, também, exclusivamente por todas as exigências dos poderes Públicos a que der causa, principalmente quanto ao funcionamento legal da atividade exercida no imóvel;

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação, subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade dos Locatários 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 aos Locatários qualquer direito à indenização por parte do Locador;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado aos Locatários, 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 o Locador demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. DIREITO DE PREFERÊNCIA E PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO NA ALIENAÇÃO: O direito de preferência previsto no artigo 27 da Lei 8245/91 não alcança os casos previstos no artigo 32 e §§, principalmente na doação, fidúcia, leilão extrajudicial, ainda, na perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia envolvendo o imóvel objeto da presente locação;

PARÁGRAFO ÚNICO: Preterido o direito de preferência e sendo o imóvel objeto deste, alienado durante esta locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, ficando obrigado a respeitar o prazo do período determinado deste contrato, sendo que para isso os locatários deverão providenciar às suas expensas a necessária averbação deste, junto a matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDÔMINIOS – LOCAÇÕES - VENDAS

16ª. VISTORIA: Os Locatários facultam, desde já, ao Locador e a sua Administradora e Procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação dos Locatários entregarem ao Locador 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 do locador, sob pena de responder por eventuais multas ou prejuízos a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO – Os Locatários serão responsáveis, única e exclusivamente 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; Ainda, e principalmente por infração quanto ao horário de funcionamento da empresa;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou da Fiadora deverá ser imediatamente comunicado ao Locador, através de sua procuradora. Qualquer das partes coobrigadas 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 coobrigados, 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 em juízo seja efetivado na pessoa de qualquer dos coobrigados;

19ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, observado o prazo de aviso prévio conforme cláusula 21ª (vigésima primeira), os locatários deverão avisar ao locador através de sua Administradora e procuradora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do termo final, não computando sábados, domingos e feriados, para a realização da vistoria prévia conjunta, devendo o imóvel estar livre de pessoas coisa e bens, bem como, pintado **pela melhor técnica na cor padrão do imóvel e ainda faxinado**. Após a vistoria e encontrando-se em ordem o imóvel as chaves deverão ser entregues nos escritórios da Administradora e Procuradora do locador, LARCON IMÓVEIS E ADM. LTDA., e neste ato ser efetuado o acerto das contas com o efetivo pagamento total dos dias do aluguel e dos encargos. Neste ato, os Locatários deverão fornecer prova escrita de que pediram 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 os Locatários 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 do Locador, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando os LOCATÁRIOS em mora com os alugueis e encargos, e abandonando o imóvel, caracterizado por não utilizar o imóvel por mais de sessenta dias sem qualquer comunicação ao locador ou sua procuradora, fica desde logo o LOCADOR autorizado a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte dos locatários e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

21ª. AVISO PRÉVIO: Durante a vigência do contrato ou se por força da Lei, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, os Locatários para a rescisão do mesmo, deverão notificar por escrito ao Locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de do locador poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

22ª. CORRETAGEM: O Locador desobriga os locatários do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que os mesmos pagarão 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;

23ª. DECLARAÇÃO: Os Locatários declaram neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentada pelo Locador, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor ou objetar com relação às mesmas, tendo sido discutida exaustivamente a avença locatícia para os seus exatos termos aqui transcritos;

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:



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

São Paulo, 02 de abril de 2019.

Dr. Cicero Ferreira Fortes.
Locador:

André Luiz Borba Martins
Locatário:

Helena do Carmo Borba Martins
Locatária

Quitéria Maria Borba Martins
Fiadora

TESTEMUNHAS:

Walterton Gonçalves do Silveira
Nome
RG. 36.403.279-0

Dimas Almeida Silva da Costa
Nome
RG. 63.571.259-3

