

Contrato de Locação de imóvel Não Residencial

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **LOCADORES, MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO**, do lar, inscrita no CPF sob o nº 340.190.306-34, e **CÉSAR EDUARDO GALVÃO**, Engenheiro aposentado, inscrito no CPF sob o nº 148.606.946-00, brasileiros, casados entre si, domiciliados em Poços de Caldas-MG, na Rua Thereza Matricardi Ferraz, 234, Chácara Poços de Caldas, CEP 37701-970.

LOCATÁRIO, G13 SPORTS ACADEMIA DE GINASTICA – EIRELI – EPP, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 17.828.789/0001-76, com seu ato de constituição registrado na JUCESP NIRE 356.002.583-00 em sessão de 12/03/2013 e com sede social na Avenida Nova Independência, 708, Brooklin, cep: 04.570-001, São Paulo/SP, neste ato representada por seu sócio, **Jurandir Vieira da Conceição**, brasileiro, solteiro, professor, portador da cédula de identidade RG nº 716.802-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº: 395.013.428-08, residente e domiciliado na Rua Kansas, 1.222, Brooklin, São Paulo/SP, cep: 04558-003.

, resolvem celebrar o presente contrato de locação, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

As partes supra qualificadas, resolvem ajustar a locação do imóvel adiante descrito, que ora contratam, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA I - OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 583, devidamente descrito e caracterizado na matrícula 109.614, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito no Contribuinte (IPTU) sob o nº 085.434.0103-8. Faz parte integrante deste contrato, o laudo de vistoria prévia, realizado e assinado pelas partes contratantes.

CLÁUSULA II - PRAZO: O prazo de locação é de 60 meses, tendo início em **1º/07/2014** e término previsto para o dia **30/06/2019**, devendo o LOCATÁRIO restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA III - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e deve ser efetuado **até o dia 1º do mês subsequente ao vencido, passando para o dia útil seguinte caso incida em final de semana ou feriado**, de cada mês vencido, a favor da Locadora **MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO**, mediante depósito/transfêrencia para sua conta poupança de nº 57225-X, da agência 0309-3, do Banco do Brasil, em nome de quem deverão ser declarados todos os pagamentos.

Parágrafo Único: Ocorrerá a isenção de 3 (três) meses de aluguel, referente às parcelas 2/60, 3/60 e 4/60. As demais parcelas, ou seja, a parcela 1/60 e da parcela 5/60 em diante, respeitará o valor estipulado da locação, descrito nesta cláusula.

CLÁUSULA IV – REAJUSTE DO ALUGUEL: O aluguel descrito na cláusula III será reajustado na periodicidade anual, ou no menor período que a legislação vier a permitir, com base no índice IGP-M editado pela Fundação Getúlio Vargas ou outro que a lei determinar.

CLÁUSULA V – ENCARGOS E ADEQUAÇÕES - Além do aluguel, são encargos do LOCATÁRIO, o pagamento do imposto predial (IPTU), o seguro de incêndio e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, como, luz, gás, água, saneamento, esgoto, etc, as quais deverão ser pagas diretamente às respectivas repartições arrecadadoras. O Locatário também deve ligar, em seu nome, os serviços de fornecimento de água, energia elétrica, gás e demais serviços relativos ao imóvel, sendo que, para que ocorram tais transferências, deve o LOCADOR apresentar toda documentação em ordem.

CLÁUSULA VI – EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS: O Locatário, desde já, declara ter ciência das regras que regem o zoneamento onde situa-se o imóvel locado, comprometendo-se a observá-la e cumpri-las, declarando ainda ter diligenciado perante os órgãos públicos, orientando-se sobre a legislação pertinente quanto à viabilidade do pleno funcionamento de sua atividade especificamente para o imóvel ora locado.

Parágrafo Único: É de inteira responsabilidade do Locatário obter o alvará de obra, reforma, reconstrução, regularização, funcionamento do estabelecimento e demais exigências, responsabilizando-se, contudo, por eventuais multas e despesas ocasionadas.

CLÁUSULA VII - ATRASO NO PAGAMENTO: A eventual tolerância em relação a qualquer atraso ou demora no pagamento dos aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerado como modificação das condições contratadas.

Parágrafo Primeiro: No caso de atraso na quitação das obrigações pactuadas, a partir do vencimento da locação, implicará na multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, atualização monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além dos encargos e todos os ônus incidentes do atraso.

Parágrafo Segundo: O recebimento de quaisquer aluguéis por parte da LOCADORA, após o prazo previsto no Item 3 desta, será considerado mera tolerância para com o LOCATÁRIO, quanto ao disposto nas condições contratuais, não constituindo, assim, precedente a ser invocado por não ter a virtude de alterar as obrigações estipuladas neste Instrumento e nem, tampouco, novação.

Parágrafo Terceiro: Com fulcro na Lei 13.160/08, o LOCATÁRIO autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (SCPC, SERASA, etc.), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação.

CLÁUSULA VIII - USO DO IMÓVEL, CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: O LOCATÁRIO não poderá sublocar ou ceder o imóvel, sem prévia autorização por escrito do Locador, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança.

CLÁUSULA IX – VISTORIA: O LOCATÁRIO recebe o imóvel no estado de conservação em que se encontra, conforme laudo de vistoria incluso, parte integrante deste contrato e obriga-se pela sua conservação e melhorias.

Parágrafo Primeiro: Rescindida ou finda a locação, o LOCADOR dará quitação através de recibo definitivo de devolução das chaves, somente depois de vistoriar o imóvel. Caso sejam constatados defeitos, falta de peças ou avarias, o LOCATÁRIO deverá proceder aos reparos/reposições e entregar as chaves aos LOCADORES para uma segunda vistoria no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Segundo: O LOCADOR, por si ou por seu preposto, poderá visitar o imóvel durante a locação, inclusive para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato e exigir, mensalmente, a exibição dos comprovantes de pagamentos dos impostos, taxas, seguro e demais compromissos da locação.

CLÁUSULA X – DA CAUÇÃO - O LOCATÁRIA, concorda desde já, em depositar à título de caução, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), equivalente a 3 (três) meses de aluguel, em até 24 horas úteis subsequentes à assinatura do presente contrato, na conta poupança da Locadora **MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO** de nº 57225-X, da agência 0309-3, do Banco do Brasil.

Parágrafo Único: O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o LOCATÁRIO realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, de acordo com o rendimento da caderneta de poupança, ou descontado do remanescente e demais acertos, a critério das partes.

CLÁUSULA XI - A título de comissão pela presente intermediação, o primeiro aluguel será pago no ato da assinatura do presente contrato pelo **LOCATÁRIO** diretamente a **Paulo Roberto LEARDI**, inscrita no **CNPJ 11.360.144/0001-75 – CRECI/SP 22005-J**, com sede nesta Capital, na Rua Nebraska, 67, Brooklin, São Paulo, à favor da conta nº 021600-4, agência 0988, da Caixa Econômica Federal, em nome de seu responsável técnico; **FELIPE TOMAZ ANDRADE SILVA**; CRECI nº 131485, inscrito no CPF/MF sob nº. 230.799.018-60, haja vista que a referida imobiliária é intermediadora da presente locação, cuja as partes acordaram com o mencionado. Posteriormente, o segundo aluguel, será pago nos moldes da cláusula terceira e seu parágrafo único, cujo vencimento se dará após a isenção prevista.

CLÁUSULA XII – CITAÇÕES E OUTRAS NOTIFICAÇÕES: Para efeitos do artigo 58, IV, da Lei nº 8245/91, fica expressamente acordado pelas partes que as citações, intimações ou

notificações referentes aos direitos e obrigações estipulados neste Contrato, bem como a quaisquer ações fundadas na mencionada lei, poderão ser efetuadas mediante correspondência pelo correio, fax ou emails, sendo certo que, eventual alteração de endereço, deverá ser comunicado às demais partes. Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, os LOCADORES e o LOCATÁRIO, poderão ser citados pelo correio, com AR.

CLÁUSULA XIII - INFRAÇÃO CONTRATUAL – As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer cláusulas contidas neste contrato.

Parágrafo Único: Antes do prazo do término da vigência do contrato, não poderá o LOCATÁRIO, devolver o imóvel aos LOCADORES, sob pena de pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel e não poderá restituí-lo, durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar os LOCADORES, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso.

CLÁUSULA XIV - DA RESCISÃO CONTRATUAL: Ficará o presente contrato, rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer direito a indenização nos seguintes casos: a) acidente natural, ou fortuito que impeça o uso do imóvel; b) desapropriação do imóvel; c) infração de quaisquer das cláusulas e condições do presente contrato; d) uso ou destinação do imóvel diverso da permissão legal;

CLÁUSULA XV – BENFEITORIAS: Conforme convencionado pelas partes ora contratantes, todas as benfeitorias, principalmente as caracterizadas como necessárias, como hidráulica, elétrica, telhados, etc, correrão às expensas, exclusiva, do LOCATÁRIO, sendo certo que quaisquer benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, que porventura forem realizadas, ainda que autorizadas, aderem ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, em qualquer caso, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO se responsabiliza, perante aos órgãos públicos, por qualquer irregularidade cometida na execução das obras e/ou modificações que vierem a ser executadas no imóvel, ainda que autorizada pelos LOCADORES.

Parágrafo Segundo: Finda a Locação, poderá o Locador aceitar as modificações, benfeitorias e demais alterações praticadas, incorporando-se ao imóvel.

CLÁUSULA XVI – SEGURO CONTRA INCÊNDIO: É de responsabilidade do LOCATÁRIO a contratação e o pagamento do seguro anual de incêndio do imóvel locado, em favor dos LOCADORES, que garanta o seu valor de mercado.

CLÁUSULA XVII – FORO: Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, obrigando-se a parte vencida a pagar

UNIDADE BROOKLIN
Tel.: +55 11 2659 6450
Rua Nebraska, 67
São Paulo- SP CEP: 04560-010
www.leardi.com.br

PAULO ROBERTO
LEARDI
Tradição notarial desde 1918

as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, por estarem, assim ajustados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

São Paulo, 01 de julho de 2014.

Locadores:

MARIANGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO

CÉSAR EDUARDO GALVÃO

Locatário:

G13 SPORTS ACADEMIA DE GINASTICA – EIRELI – EPP

Jurandir Vieira da Conceição

Testemunhas:

CPF: 667.775-428-63

CPF: 409.668.428-73

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04563-004 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 4506-3030
REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO

Reconheço, por semelhança a firma de: (1) JURANDIR VIEIRA DA CONCEIÇÃO, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 30 de junho de 2014.
Em teste da verdade. Cód: [1920240412495101053103-0060]

CRISTIANO GUERREIRO LARDOSO - ESCRIVENTE (010 1: total R\$ 5,00)
Selo(s): 1 R\$ 982298

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
Rua Paraíba, 245 Sala 02 - Centro (35) 3722-2243
Reconheço por SEMELHANÇA as(1) firma(s) abaixo:
MARIANGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO
CÉSAR EDUARDO GALVÃO
Pocos de Caldas, 07/07/2014 13:25:28 30232
Em testemunho da verdade

Vanessa Maria da Silva

