

### 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.

**LOCATÁRIOS, RODRIGO CABRAL DA SILVA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.227.726-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº: 280.691.218-07, e sua esposa **RENATA MABEL URQUIZA DA SILVA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº: 29.048.361-X, inscrita no CPF sob o nº: 279.351.358-00, residentes e domiciliados à Rua Luciano FelicioBiondo, 92, cs 33, Jardim Cristal, cep: 04777-140, São Paulo/SP.

, 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 26/09/2014 e término previsto para o dia 26/09/2019, devendo o LOCATÁRIOS restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial. A entrega das chaves do imóvel e, por consequência, a posse dos LOCATÁRIOS, ficarão condicionadas à comprovação do pagamento integral do prêmio do seguro fiança por parte do LOCATÁRIOS.

**CLÁUSULA III - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor do aluguel mensal é de R\$ 7.000,00 (sete 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, a favor da Locadora **MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO**, mediante depósito/transferência 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.

**Paragrafo Único:** A título de carência, durante os 7 (sete) primeiros meses de aluguel, com relação às parcelas 1/60 à 7/60, os Locatários gozarão mensalmente de um desconto de R\$

2.000,00 (dois mil reais). Posteriormente, os demais aluguéis deverão respeitar 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 dos LOCATÁRIOS, 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. Os Locatários também devem 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, devem os LOCADORES apresentar toda documentação em ordem.

**CLÁUSULA VI – EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS, TITULARIDADE E REGULARIZAÇÕES DO IMÓVEL:** Os LOCADORES apresentam-se como detentores dos direitos e da posse do imóvel alugado, não possuem Escritura Definitiva de Venda e Compra, nem Registro de Propriedade do imóvel em seus nomes. Ademais, declaram que o imóvel locado não foi objeto de pesquisa junto à PMSP e demais órgãos competentes, que referido imóvel está irregular, que a edificação não possui ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO, muito menos HABITE-SE, portanto, não regularizado para quaisquer fins, atividades ou requerimentos, sejam em órgãos públicos ou privados.

**Parágrafo primeiro:** Declara-se cientes ainda os LOCATÁRIOS, para todos os fins, 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, inclusive em ter se instruído sobre as atuais condições do imóvel junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como nos demais órgãos e instituições pertinentes.

**Parágrafo segundo:** É de inteira responsabilidade do Locatários obter todas as regularizações, alvarás de construção, HABITE-SE, alvarás de reforma, reconstrução, regularizações, funcionamento do estabelecimento e demais exigências, sejam públicas ou privadas, responsabilizando-se, contudo, desde o presente momento, por todos os custos provenientes destas possíveis regularizações que pendem sobre o imóvel. Responsabiliza-se também o LOCATÁRIOS, por eventuais multas e despesas ocasionadas em razão da vigência da presente locação/ocupação do imóvel.

**Parágrafo terceiro:** eventuais reformas, construções e adequações deverão ser realizadas em conformidade com as especificações e normas técnica regulamentares da construção civil, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**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 dos LOCATÁRIOS, em hipótese alguma poderão ser considerados 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 dos LOCADORES, após o prazo previsto, será considerado mera tolerância para com os LOCATÁRIOS, 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 Municipal 13.160/08, os LOCATÁRIOS autorizam 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:** Os LOCATÁRIOS não poderão 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:** Os LOCATÁRIOS recebem 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, os LOCATÁRIOS deverão 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.

**Parágrafo Terceiro:** Caso exista interesse de venda e compra do imóvel para o locatário, a intermediação imobiliária deverá ser realizada em caráter de exclusividade pela imobiliária, ora intermediadora, discriminada na cláusula XI, a qual proporá por escrito aos LOCATÁRIOS, que se obrigarão a emitir resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial, obrigando, desta forma, os locadores a não tratar sobre a venda, direta ou indiretamente, com outrem, sob pena de pagar os honorários a intermediadora, como se esta tivesse concretizado o negócio.

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

PAULO ROBERTO  
**LEARDI**  
Tradição imobiliária desde 1918

**Parágrafo Quarto:** Os LOCATÁRIOS comprometem-se a enviar aos LOCADORES, mensalmente, por e-mail, os comprovantes de pagamentos dos aluguéis, impostos, taxas, seguro e demais compromissos da locação.

**CLÁUSULA X – DA GARANTIA CONTRATUAL** - A garantia deste Contrato de Locação, ora contratado pelo Segurado (Locador), através do seguro Fiança Locatícia Mapfre Aluguel, emitido pela **MAPFRE SEGUROS GERAIS S/A** cuja vigência da apólice será anual ou plurianual seguida de renovações obrigatórias a cada período de vigência da apólice, garantirá esta locação, conforme Condições Gerais do Seguro, coberturas / franquias especificadas na proposta do seguro e o respectivo pagamento do prêmio. Para validade desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do Seguro Fiança Locatícia, serão calculados em normas vigentes, e deverão ser pagos pelo(s) locatários(s), de acordo com Inciso XI, do artigo 23 da Lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro, sendo parte integrante do contrato de locação.

Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(s) Locatários(s), após regularmente instado(s) a tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, ACSPC, etc.) quer pelos Locadores quer pela Seguradora. Os signatários do presente contrato de locação declaram expressamente ter tomado conhecimento das Condições Gerais do Seguro do contrato de seguro fiança locatícia, as quais prevalecerão no que pertine a garantia, sobre as disposições previstas no presente contrato.

Na existência de mais de um locatários, estes nomeiam e constituem seus bastantes procuradores uns aos outros, outorgando expressamente, poderes especiais para receberem notificações, intimações ou citações referentes a quaisquer procedimentos ou processos judiciais ou extrajudiciais relativos às obrigações oriundas deste contrato."

Excepcionalmente, nos casos em que o Segurado comunicar a inadimplência do garantido à Seguradora após o prazo de 90 dias, o período a ser indenizado iniciará na data de comunicação do evento, ficando o período anterior a cargo do Segurado a título de participação obrigatória.

A MAPFRE Seguradora reserva-se no direito de recusar a aceitação do seguro, se constatar a falta de qualquer documento ou houver divergências de informações entre o estudo em referência e a proposta de seguro, sem prejuízo do prazo de validade.

**CLÁUSULA XI – DA COMISSÃO IMOBILIÁRIA** A título de comissão pela presente intermediação, conforme convencionado pelas partes, o valor de R\$ 2.333,33 (dois mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), serão deduzidos de cada um dos três primeiros aluguéis (parcelas 1/60 a 3/60), totalizando R\$ 7.000,00, e pagos pelos **LOCATÁRIOS** 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-corrente nº: 01046708-3, agência 4621, Banco Santander, 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 quitação será conferida aos LOCADORES após as devidas compensações. O saldo remanescente destes 3 primeiros aluguéis, devem ser depositados a favor da conta dos LOCADORES, supra informada (cláusula III).

**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 os LOCATÁRIOS, poderão ser citados pelo correio, com AR.

**CLÁUSULA XIII - INFRAÇÃO CONTRATUAL** –As partes estipulam o pagamento da multa no valor equivalente a 15% (quinze por cento) do valor total do contrato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer cláusulas contidas neste contrato.

**Parágrafo Único:** Antes do prazo do término da vigência do contrato, não poderão os LOCATÁRIOS devolverem o imóvel aos LOCADORES, sob pena de pagamento da multa prevista nesta cláusula e, na hipótese de prorrogação por prazo indeterminado, não poderão restituí-lo 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 aos LOCATÁRIOS quaisquer direitos 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. Ficam os LOCADORES autorizados a ocupar o imóvel locado, independentemente de Ação de Imissão de Posse ou outra formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas contratuais ou disposições legais, caso o imóvel venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIOS, estando este em mora com os aluguéis.

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

**Parágrafo Primeiro:** Os LOCATÁRIOS se responsabilizam, 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.

