

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

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.

LOCATÁRIA: **TONNY S BAR E RESTAURANTE BERRINI LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.329.037/0001-33, neste ato representada por seu sócio administrador **ANTOINE EL HAGE**, canadense, solteiro, empresário, portador do Registro Nacional Migratório (RNM) nº F322526-I, inscrito no CPF sob o nº 244.770.578-65, domiciliado nesta cidade, na Rua Indiana, nº 1.165, apto. 1.103.

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, que se regerá pelo Código Civil, pela Lei nº 8.245/91, e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

CLÁUSULA I - OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel não residencial 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 perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 085.434.0103-8.

CLÁUSULA II - PRAZO: O prazo de locação é de **60 meses**, tendo início em 1º/01/2022 e término previsto para o dia 31/12/2026, devendo a LOCATÁRIA restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

Parágrafo único – Caso a Locatária não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará, enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado e todos demais encargos até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

CLÁUSULA III - VALOR E FORMA DE PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 9.000,00** (nove mil reais) e deverá ser efetuado até o **primeiro dia útil do mês subsequente ao vencido**, a favor da Locadora **MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO**, mediante crédito na sua conta poupança de nº 57225-X, da agência 0309-3, do Banco do Brasil, em nome de quem, para efeitos fiscais, deverão ser declarados todos os pagamentos.

Parágrafo Único: A título de coparticipação dos Locadores para reforma e adequação do imóvel ao objeto da locação, a Locatária gozará de isenção do pagamento do aluguel e IPTU dos 03 (três) primeiros meses de contrato, assim considerado como período de carência o de 1º/01/2022 a 31/03/2023, sendo devidos os aluguéis e IPTU a partir de 1º de abril de 2.022.

CLÁUSULA IV – REAJUSTE DO ALUGUEL: O aluguel será reajustado com periodicidade anual, ou no menor período que a legislação vier a permitir, com base no índice IGP-M (FGV) positivo acumulado nos doze meses anteriores ao reajuste ou por outro índice que a lei determinar como substituto obrigatório.



A MEH 1

CLÁUSULA V – ENCARGOS - Além do aluguel, são encargos da LOCATÁRIA, o pagamento do imposto predial (IPTU), o seguro complementar contra 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, serviços estes cuja instalação/ligação deverá ser solicitada em nome da locatária.

Parágrafo primeiro: Quanto ao pagamento do IPTU, independentemente do parcelamento facultado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o valor deverá ser pago pela Locatária diretamente aos Locadores juntamente com o aluguel mensal, em doze parcelas, a partir de janeiro do respectivo exercício, sendo que até a divulgação pela PMSP do valor exato devido, as parcelas deverão ser pagas com base no valor do ano anterior, com a eventual compensação nos meses seguintes caso o valor seja alterado.

Parágrafo segundo: Caso a LOCATÁRIA faça a opção pelo pagamento à vista do IPTU, disponibilizará o valor aos Locadores com antecedência de 10 (dez) dias úteis para que façam a quitação, compensando-se os valores eventualmente já pagos a título de IPTU do mesmo exercício.

Parágrafo terceiro: É de responsabilidade da LOCATÁRIA a contratação e o pagamento do seguro anual de incêndio do imóvel locado, em favor dos LOCADORES, que garanta o seu valor de mercado.

Parágrafo Quarto: A LOCATÁRIA se compromete a enviar aos LOCADORES, mensalmente, por e-mail, os comprovantes de pagamentos dos aluguéis, impostos, taxas, seguro e demais obrigações da locação.

CLÁUSULA VI – EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS, TITULARIDADE E REGULARIZAÇÕES DO IMÓVEL: Os LOCADORES são detentores dos direitos e da posse do imóvel objeto desse contrato, não possuindo Escritura Definitiva de Venda e Compra, nem Registro de Propriedade do imóvel em seus nomes.

Parágrafo primeiro: Declara-se ciente a LOCATÁRIA, para todos os fins, das regras que regem o zoneamento onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las 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 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 da Locatária a obtenção todas as regularizações, alvarás de construção e de reforma, reconstrução, regularizações, funcionamento do estabelecimento e demais exigências, sejam públicas ou privadas, responsabilizando-se por todos os custos provenientes dessas possíveis regularizações, bem como por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

Parágrafo terceiro: Eventuais reformas, construções e adequações deverão ser realizadas em conformidade com as especificações e normas técnicas regulamentares da construção civil, estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que a LOCATÁRIA se responsabiliza, perante aos órgãos públicos e terceiros, por qualquer irregularidade ou dano cometido na execução das obras e ou modificações que vierem a ser executadas no imóvel, ainda que autorizadas pelos LOCADORES.

 AEH 
2



Parágrafo quarto: Todas as benfeitorias eventualmente realizadas pela Locatária, ainda que autorizadas, ficarão incorporadas ao imóvel se de interesse dos Locadores, independentemente de sua natureza (úteis, necessárias ou voluptuárias), renunciando expressamente a LOCATÁRIA, em qualquer caso, ao direito de retenção ou de indenização, mesmo que a introdução de tais benfeitorias tenham sido realizadas exclusivamente às suas expensas.

CLÁUSULA VII – INADIMPLÊNCIA OU MORA: Os aluguéis que não forem pagos nas datas dos seus respectivos vencimentos, sofrerão multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o seu valor, além de juros de 1% ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo Primeiro: A falta de pagamento dos aluguéis e encargos nos seus respectivos vencimentos, por si só constituirá a LOCATÁRIA em mora, independentemente de qualquer Notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Segundo: Se os LOCADORES admitirem, em benefício da LOCATÁRIA, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais encargos que lhe incumbam, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 838-I do Código Civil Brasileiro por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberdade.

Parágrafo Terceiro: Faculta-se aos LOCADORES a inclusão do nome da LOCATÁRIA e do seu fiador em bancos de dados de proteção ao crédito (SCPC, SERASA, etc.), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, o mesmo se aplicando ao protesto.

CLÁUSULA VIII - USO DO IMÓVEL, CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: O imóvel ora locado terá finalidade exclusivamente comercial (Restaurante e outros serviços de alimentação e bebidas), sendo expressamente vedado à LOCATÁRIA sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso da finalidade do previsto neste contrato, sem prévia anuência por escrito dos LOCADORES.

CLÁUSULA IX – VISTORIAS: Declara a LOCATÁRIA que vistoriou o imóvel ora locado, recebendo-o no estado de conservação em que se encontra, sem qualquer oposição ou ressalva.

Parágrafo único: Os LOCADORES, por si ou por seu preposto, poderá visitar o imóvel durante a locação, inclusive para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

CLÁUSULA X –GARANTIA CONTRATUAL – Estipula-se a **FIANÇA** como garantia de pagamento de todas as obrigações ora constituídas, sendo fiador **ANTOINE EL HAGE**, canadense, solteiro, empresário, portador do Registro Nacional Migratório (RNM) nº F322526-I, inscrito no CPF sob o nº 244.770.578-65, domiciliado nesta cidade, na Rua Indiana, nº 1.165, apto. 1.103, sendo solidário com a LOCATÁRIA em todas as obrigações aqui assumidas, além das legais.

Parágrafo primeiro - Fica, desde já, expressamente convencionado que, em qualquer hipótese, a responsabilidade do fiador permanecerá integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva devolução do imóvel locado, em

A AEH
3

igualdade de condições com a LOCATÁRIA afiançada, também na hipótese de vir a se prorrogar a presente locação, **renunciando o fiador, expressamente, às faculdades previstas nos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro**, declarando ainda estar ciente da impossibilidade de alegar a impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90 por força do disposto no seu art. 3º, inciso VII.

Parágrafo segundo – A não substituição do fiador ou da modalidade de garantia nas hipóteses do art. 40 da Lei 8.245/91, no prazo de 15 (quinze) dias, configurará infração contratual.

CLÁUSULA XI – CITAÇÕES E OUTRAS NOTIFICAÇÕES: Para efeitos do artigo 58, IV, da Lei nº 8245/91, fica acordado pelas partes que as citações, intimações ou notificações referentes aos direitos e obrigações estipulados neste Contrato, bem como a quaisquer ações judiciais, poderão ser efetuadas mediante correspondência com comprovante de recebimento, devendo ser previamente comunicada eventual alteração de endereço à outra parte.

CLÁUSULA XII – CLÁUSULA PENAL – Fica estipulada a multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único – A multa será paga proporcionalmente ao cumprimento da obrigação, sendo que a sua satisfação não eximirá a parte infratora da satisfação das obrigações de pagar e ou fazer, além das eventuais despesas inerentes.

CLÁUSULA XIII - RESCISÃO CONTRATUAL: Rescindida ou finda a locação, os LOCADORES darão quitação através de recibo definitivo de devolução das chaves somente depois de vistoriar o imóvel e, caso sejam constatados defeitos, falta de peças ou avarias, a LOCATÁRIA deverá proceder aos reparos/reposições e entregar as chaves aos LOCADORES para uma segunda vistoria no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sendo devidos os aluguéis e encargos até a efetiva devolução do imóvel.

Parágrafo primeiro – No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, os LOCADORES ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se à LOCATÁRIA a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

Parágrafo segundo – Na hipótese de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, a LOCATÁRIA poderá denunciar a locação mediante aviso prévio por escrito aos LOCADORES com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sob pena de lhe serem exigidos os valores correspondentes aos encargos locatícios do referido período nos valores vigentes quando da rescisão.

Parágrafo terceiro: Na hipótese de a LOCATÁRIA pretender desocupar o imóvel, a partir da respectiva notificação os LOCADORES estarão autorizados a promover a publicidade, por todo e qualquer meio, inclusive com afixação de placas/faixas/banners na fachada, para divulgação da disponibilidade do referido imóvel para locação, permitindo ainda a visita de eventuais interessados na locação do imóvel, mediante agendamento prévio.

4 AEH

CLÁUSULA XIV - NEGÓCIOS PROCESSUAIS - Estabelecem as partes os seguintes negócios processuais, nos termos do art. 190, do CPC:

Parágrafo primeiro - Na hipótese de discussão judicial sobre o presente contrato, as partes renunciam, expressamente, à realização de audiência de conciliação prévia.

Parágrafo segundo - 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 ou desocupado pelo Locatário, estando em mora com os aluguéis e ou encargos.

Parágrafo Terceiro - O recurso de apelação que for interposto contra sentença proferida em ação judicial que verse sobre o objeto deste contrato será recebido apenas e tão somente no efeito devolutivo, sendo, ademais, a execução provisória realizada nos exatos moldes da definitiva, inclusive com a dispensa de caução para o levantamento de valores e ou execução provisória de despejo.

Parágrafo Quarto - Fica dispensada a caução prevista no § 1º, do art. 59, da Lei 8.245/91, para qualquer uma das suas hipóteses.

CLÁUSULA XV – 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 as custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato de Locação, as partes por si, seus herdeiros e sucessores, assinam este instrumento, redigido em cinco laudas, em 2 (duas) vias.

São Paulo, 13 de dezembro de 2021.

Locadores:

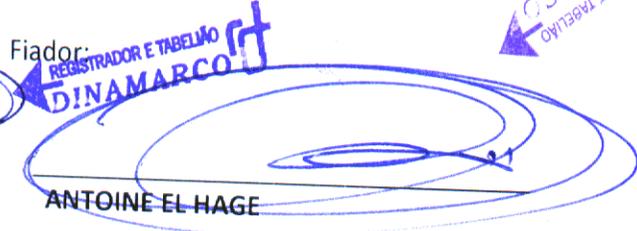
MARIÂNGELA MARQUES CINCOETTI GALVÃO

CÉSAR EDUARDO GALVÃO

Locatária:

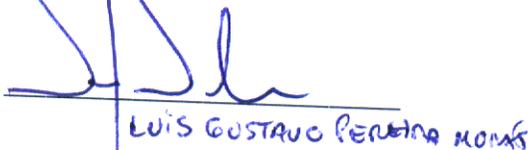


Fiador:

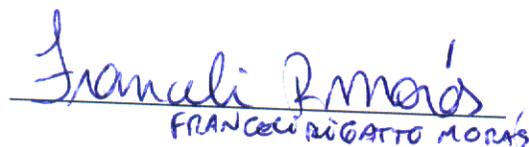

ANTOINE EL HAGE

TONNY S BAR E RESTAURANTE BERRINI LTDA.

Testemunhas:



LUIS GUSTAVO PEREIRA MORAIS



FRANCIELI RIGATTO MORAIS



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) ANTOINE EL HAGE, em documento com valor econômico, dou fé, São Paulo, 04 de fevereiro de 2022.
Em Teste _____ da verdade. Cód. [1895815111242001295572-001171]

RAFAEL GUSTAVO MENDES MIGUEL - ESCRIVENTE (Qtd 1: Total R\$ 11,40)
Selo(s): 1 Ato: AD-0623458

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Rafael Gustavo Mendes Miguel
Escrivente Autorizado



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) ANTOINE EL HAGE, em documento com valor econômico, dou fé, São Paulo, 12 de janeiro de 2022.
Em Teste _____ da verdade. Cód. [1898952712381601295572-000175]

CRISTIANO GUERRI REIRO CARDOSO - ESCRIVENTE (Qtd 1: Total RS 11,40)
Selo(s): 1 Ato: AD - 0619687

REGISTRADOR E TABELIÃO DINAMARCO
Cristiano Guerreiro Cardoso
Escrivente Autorizado

