

**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL-
SEM GARANTIA CONTRATUAL**

NESTE ATO denominado(s) LOCADOR: **HELOISA DALTO ADABO**, brasileira, portadora do RG nº 46.895.907-5 e inscrita no CPF nº 357.618.638-71, residente à Rua Alice Moreira, 103, Centro, Pedreira/SP,

DE OUTRO LADO, denominado(s) LOCATÁRIO(S): **CONFRARIA DA COMUNICAÇÃO LTDA**, Cnpj nº 07.624.200/0001-64, Localizada na Rua Holanda , nº 167, Santa Cruz, Jaguariuna/SP, CEP 13919-066,

As partes acima identificadas têm justo e contratado, por este instrumento e na melhor forma de direito, o seguinte:

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª: O presente contrato tem por objeto o imóvel comercial situado na Rua quinze de novembro, 64, sala 01, Centro, Pedreira SP

Cláusula 2ª: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de fotografias, apresentando-se em boas condições de uso, higiene, limpeza e conservação, como também todos seus acessórios.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª: A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins **COMERCIAIS** restando proibido ao LOCATÁRIO, de sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sem a devida autorização do PROPRIETÁRIO ou LOCADOR, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo único: A presente locação terá o prazo descrito na cláusula 28ª, devendo ser devolvido ao seu término ao LOCADOR, completamente desocupado, livre e desembaraçado de objetos, pessoas ou animais, em perfeita ordem, da mesma maneira em que foi locado, conforme laudo de vistoria assinado por ambas às partes, quitando todos os aluguéis e encargos incidentes sobre a locação, independente de qualquer aviso ou notificação.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES E DA HIGIENE DO IMÓVEL

Cláusula 6ª: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

Cláusula 7ª: Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da

maneira que lhe foi entregue. Caso assim não proceda, autoriza o LOCADOR que faça as obras necessárias, ficando responsável pelo pagamento dos materiais e da Mão de obra necessárias, além do aluguel pelo tempo gasto com a recuperação do imóvel, até que tudo esteja conforme entregue e constante no laudo de vistoria anexo.

Cláusula 8ª: As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não devendo nada a ser pago a título de direito de retenção ou indenização sobre a mesma, ficando incorporadas ao imóvel, renuncia-se o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização.

Cláusula 9ª: É dever do LOCATÁRIO toda e qualquer manutenção do imóvel para que lhe sejam preservadas as características de quando foi celebrada a locação constante nos termos de vistoria anexo, ainda que eventuais danos causados ao imóvel sejam decorrentes de fatos da natureza ou atos humanos causados por terceiro, ficando o Locador, nesses casos, isento de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos sofridos pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 10ª: O LOCATÁRIO deverá levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito do imóvel, eventuais turbacões de terceiros ou qualquer ocorrência que seja interesse deste último, sob pena responsabilizar-se pelos prejuízos advindos do retardamento da comunicação.

Cláusula 11ª: O LOCATÁRIO deve contratar, às suas expensas, seguro contra incêndio, raios, desmoronamento e outros danos que possam ser ocasionados no imóvel, cuja cobertura seja suficiente para o ressarcimento dos prejuízos causados do imóvel. Não o contratando, o LOCATÁRIO assume integral responsabilidade por referidos danos que vierem a ser causados ao imóvel.

Cláusula 12ª: O LOCATÁRIO não poderá praticar qualquer ato ilícito civil, penal ou contravencional no imóvel ou utilizando-se dele de qualquer forma, caso em que incorrerá em causa de rescisão da locação e despejo, independente da tipificação do ilícito ou da possibilidade de transação penal.

Cláusula 13ª: O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel em boas condições de higiene e limpeza com os aparelhos sanitários, pintura, telhado, vidraça, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 14ª: O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora previamente combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, a LOCADOR ficará



facultada rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

Cláusula 15ª: O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 16ª: O LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias.

Cláusula 17ª: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, deverá permitir que interessados façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE CONTRATANTES

Cláusula 18ª: As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito (mensagens de sms ou whatsapp ou e-mails) ou através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

VALOR DO ALUGUEL DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 19ª: Como aluguel ao LOCATÁRIO pagará o valor de **R\$ 500,00** (Quinhentos reais) e **R\$50,00** (Cinquenta reais) referente iluminação da área comum, totalizando R\$550,00 (Quinhentos e cinquenta reais) a ser efetuado por depósito bancário na seguinte conta corrente: **Banco do Brasil, agência 2427-9, conta nº 31.237-1**, ou excepcionalmente diretamente a LOCADORA.

O Pagamento no valor acima deverá ser feito todo dia **15** de cada mês. Será cobrada multa de 10% para pagamento feito após prazo de tolerância de 02 dias úteis da data de vencimento, além de correções e outras despesas previstas por lei.

Cláusula 20ª: Fica obrigado a LOCADORA, após o pagamento do valor total, a emitir recibo ou se pagamento for através de cheque ou depósito, logo após o mesmo ser compensado, servirá o comprovante como **RECIBO DE PAGAMENTO**.

Cláusula 21ª: O LOCATÁRIO responsabiliza-se a pagar todos os serviços públicos e despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como; seguro de incêndio e enchente, taxa de luz, saneamento, esgoto, gás, telefone entre outras.

Parágrafo único: Os pagamentos dos encargos previstos neste contrato deverão ser feitos até a data do respectivo vencimento perante aos órgãos credores, correndo,

também a cargo do LOCATÁRIO, as multas, juros, correção monetária e outras majorações a que der causa por não pagar e/ou reter em seu poder os respectivos avisos de lançamento. Ainda, o não pagamento por mais de 30 (trinta) dias, atribui a LOCADORA a possibilidade de cobrar 20% de multa sobre o aluguel, pela falta do pagamento do encargo.

Cláusula 22ª: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual de IGPM, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do na corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

Parágrafo único: Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 23ª: As partes estipulam multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 26.

Cláusula 24ª: O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais recebeu, COM pintura nova, devendo, entretanto, pintá-lo da mesma cor recebida, caso esta venha a ser modificada. Ainda, restituirá os móveis contidos no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórias deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

O LOCADOR concorda que objeto de locação será entregue limpo e em condições de perfeito funcionamento, tais como instalações elétricas e hidráulicas, portas, portões e acessórios, cômodos em bom estado e com todas as despesas e tributos pagos. O LOCATÁRIO assume responsabilidade em manter o imóvel locado desta forma e o restituirá nas mesmas condições, salvo a deterioração decorrente do uso normal do mesmo.

Cláusula 25ª: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste, caso aconteça qualquer sinistro que venha a impossibilitar o uso do imóvel, também em caso de desapropriação do mesmo.

A LOCADORA ficará facultado RESCINDIR O CONTRATO DE ALUGUEL, se dito conserto não for efetuado no prazo determinado, sem multa ou indenização previstas neste.

Cláusula 26ª: O imóvel sendo utilizado de forma diversa da descrita por este instrumento de locação, bem como em casos de pagamento dos valores devidos a título

de obrigações principais e acessórias, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

Cláusula 27ª: A presente locação tem prazo de 30 (trinta) meses, a iniciar-se em **01/07/2022** e findar-se em **01/07/2023**, data da qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na cláusula 25ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único: A cada período de 12 meses, fica estipulado que, qualquer das partes poderá, SEM a incidência de multa rescisória, pedir a rescisão contratual, desde que, observando-se o prazo de 30 (trinta) dias, para desocupação.

Cláusula 28ª: Fica estipulado multa rescisória de **três meses de aluguel vigentes a época do pagamento**, caso não sejam respeitados os prazos de vigência contratual previsto na cláusula anterior.

Cláusula 29ª: Acordam as partes que decorridos cada 12 (doze) meses de locação contratual, o preço ajustado na cláusula 19ª será reajustado e corrigido pelo IGPM, para manutenção dos parâmetros contratuais ajustados inicialmente.

Cláusula 30ª: Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo renovação, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

Cláusula 31ª: Vigorando a locação por prazo indeterminado, qualquer das partes poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação pela parte contrária, sob pena de pagamento de 01 mês de aluguel vigente a título de indenização, em conformidade com o artigo 6º, parágrafo único da Lei 8245/91.

Cláusula 32ª: Não é permitida a transferência deste contrato em sublocação, cessão ou empréstimo, no todo ou em parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do locador, sob pena de ser considerada infração contratual e rescindida a Locação, sujeitando os ocupantes ao despejo.

RESCISÃO CONTRATUAL E MULTA RESCISÓRIA

Cláusula 33ª: A infração a qualquer das cláusulas deste contrato importa na sua automática rescisão independentemente de qualquer notificação ou aviso sujeitando a parte infratora ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

Cláusula 34ª: Além das perdas e danos a ser apurados, a parte contratante que der causa à rescisão contratual fica sujeita ao pagamento em favor da parte inocente da multa

rescisória prevista na cláusula 29ª, a qual será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo de cumprimento do presente contrato.

Cláusula 35ª: Fica desde já justo e acertado que o pedido de desocupação emitido pelo LOCADOR em razão da prática de infração contratual pelo LOCATÁRIO, não gera direito deste último a receber multa, nem o isenta de pagamento se desocupar o imóvel antes do prazo que lhe foi concedido.

Cláusula 36ª: No caso de desapropriação do imóvel locado ocorrerá à rescisão contratual, ficando a LOCADORA desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, inclusive ao pagamento de multa rescisória, restando às partes, tão somente, a faculdade de pleitear do poder desapropriante eventual indenização que tiverem direito.

DO ABANDONO DO IMÓVEL

Cláusula 37ª: Em caso de desocupação do imóvel por abandono do LOCATÁRIO, sem que tenha rescindido formalmente a locação, a qualquer tempo, fica desde já, autorizada o LOCADOR a imitir-se na posse do imóvel locado, independente de notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outro procedimento judicial cabível.

Cláusula 38ª: Em decorrência do abandono do imóvel a LOCATÁRIA não se exime do cumprimento das condições contratualmente previstas para a devolução do imóvel, tampouco foge ao pagamento dos alugueis e encargos de locação e de quaisquer danos a que der causa.

DA GARANTIA CONTRATUAL

Cláusula 39ª: Ajustam as partes, que o presente contrato será feito com um depósito caução de R\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais) que pode ser descontado nos últimos três meses de aluguel caso não aconteça renovação.

Como o presente contrato é celebrado sem a contratação de garantias contratuais na forma do art. 37 e seguintes da Lei 8245/91, fica desde já justo e acertado que a falta de pagamento de aluguel e acessórios de locação no vencimento sujeitará o LOCATÁRIO ao DESPEJO LIMINAR, a ser realizado no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do art. 59, § 1/ da Lei 8245/91 com a redação dada pela Lei 12112/09 independentemente de qualquer outro motivo.

Cláusula 40ª: Durante a vigência da locação, caso o LOCATÁRIO se encontre em mora por mais de 10 (dez) dias, deverá o Locador dar quitação aos meses cabíveis, compensando para tanto os valores até o montante da quantia dada a título de caução, sendo somente possível o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento após a extinção de tais valores.

Parágrafo único: Ao final da locação, deverá a quantia paga em caução ser abatida em meses proporcionalmente cabíveis, ou não sendo possível, deverá ser devolvida ao




LOCATÁRIO, em conta a ser por ele a época apresentada, servindo o comprovante como depósito.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 41ª: Os herdeiros, cessionários ou sucessores das partes vinculadas neste contrato de aluguel se obrigam desde já ao teor completo deste contrato.

Cláusula 42ª: A presente locação será regida pela Lei Federal nº 8245/91 e suas alterações, em especial as realizadas pela Lei Federal nº 12112/09, aplicando-se supletivamente as disposições do Código Civil e da Teoria Geral dos Contratos, sendo inaplicável à presente as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Cláusula 43ª: As partes elegem o foro da cidade de Pedreira/SP, onde está situado o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do presente contrato.

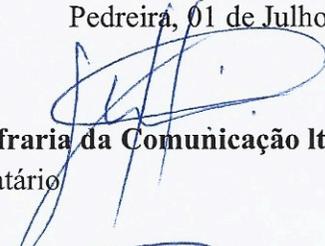
O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

De maneira acordada e justa, LOCATÁRIO, LOCADOR assinam, juntamente com 02 testemunhas(s), o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO COMERCIAL, que passa a vigorar e fica desde agora aceito, pelas cláusulas acima descritas.

Pedreira, 01 de Julho de 2022.



HELOISA DALTO ADABO
Locadora


Confraria da Comunicação Ltda
Locatário

Testemunha1

Nome: Milena Maul Marina Assinatura: 

Testemunha2

Nome: Leticia Donato Afonso Assinatura: Leticia Donato Afonso

07.624.200/0001-64
CONFRARIA DA COMUNICAÇÃO LTDA

Rua Holanda, nº 167-Sala 04 e 05
Bairro: Santa Cruz - CEP: 13919-066
JAGUARIÚNA - SP