

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

ITEM 01: LOCADOR

Nome: Kelvin Alencar

RG: 38.471.363-4 – SSP/SP
Brasileiro, casado, Economista.

CPF: 421.634.788-66 **Qualificação:**

ITEM 02: LOCATÁRIO

Nome: Andressa da Silva Caldeira

RG: 49.261.225-0 SSP/SP
Brasileira, solteira, cirurgião dentista.

CPF: 403.058.828-05 **Qualificação:**

ITEM 03: OBJETO: SALA COMERCIAL

Localização: Rua Arcipreste Andrade, 727 – conjunto 95 **Bairro:** Ipiranga

Município: São Paulo – SP

ITEM 04: VALOR DO ALUGUEL

Aluguel mensal: R\$ 1.700,00 (Hum mil e setecentos reais), com desconto de R\$ 100,00 (cem reais) válido para os próximos 12 meses. Sendo o valor líquido portanto de R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais). Mais o valor do condomínio que atualmente em média R\$590,00 (quinhentos e noventa reais), incluindo Condomínio, Fundo de reserva, Consumo geral de água consumo geral de energia elétrica. OBS: Os valores de água, luz são variados mês a mês, sendo geral do condomínio, o consumo pessoal da sala 95 fica por conta da locatária.

ITEM 05: DO PAGAMENTO

Todo dia 10 de cada mês subsequente ao vencido, efetuado via boleto bancário, ou de outra forma estabelecida exclusivamente pelo LOCADOR.

ITEM 06: REAJUSTE

Prazo de Reajuste: Anual

Índice: IPCA/IBGE

ITEM 07: PRAZO DO CONTRATO POR TEMPO DETERMINADO

Período: 30 (trinta) meses Início: 01.02.2024 Término: 01.08.2026

ITEM 08: GARANTIA: CAUÇÃO

R\$ 4.800,00 (Três mil, quatrocentos e cinquenta reais)

Os signatários deste instrumento particular, devidamente qualificados nos itens “**LOCADORA**” “**LOCATÁRIOS**” e “**GARANTIA**”, tem entre si, justo e acertado o presente contrato de Locação, que se rege pela lei 8.245/91 e as demais aplicáveis à matéria e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

1 – DO IMÓVEL LOCADO:

O **LOCADOR** é senhor e legítimo representante do imóvel, cuja localização é definida no item 03, do quadro resumo.

2 – CLÁUSULAS CONTRATATUAIS

CAPÍTULO PRIMEIRO – DO ALUGUEL, ENCARGOS E SEUS PAGAMENTOS:

CLÁUSULA 1ª – Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, o **LOCADOR** loca à **LOCATÁRIA** o imóvel, pelo prazo determinado de início e término definidos no **item 07** do quadro resumo,



CLÁUSULA 2ª – O valor do aluguel do imóvel ora locado é aquele definido no **item 04** do quadro resumo, devendo seu pagamento ser efetuado tão somente da forma indicada e no dia determinado conforme **item 05**.

§ PARÁGRAFO 1º - O aluguel deve ser pago impreterivelmente conforme disposto no **item 05** do quadro resumo. Não serão aceitos depósitos bancários, direto nas contas bancárias de forma indiscriminada.

§ PARÁGRAFO 2º - O valor do aluguel será corrigido monetariamente. O índice de correção e a periodicidade dos reajustes estão definidos no **item 06** do quadro resumo. Sendo que por alteração nas regras de reajuste, o referido aluguel acompanhará as novas regras e normas do mercado, e mesmo se em virtude de Lei superveniente, vier a ser admitida a correção do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente á época de sua celebração, concordam as partes, desde já em caráter irrevogável, que o reajuste passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

§ PARÁGRAFO 3º - Na hipótese de ocorrer prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado em acordo comum entre as partes, dentro das precificações de mercado vigente á época da prorrogação. Todavia, a prorrogação somente será efetivada com a emissão de novo instrumento de contrato, devidamente assinado por todas as partes.

CLÁUSULA 3ª - Além do aluguel mensal estipulado obriga-se o **LOCATÁRIO**, a pagar junto ao aluguel os tributos municipais, mais os estaduais ou federais que incidem ou que venham a incidir sobre o imóvel ora locado. Fica ainda, a cargo do **LOCATÁRIO**, o pagamento das contas normais de consumo, como: energia elétrica, telefone, água, consumido no imóvel, além das despesas ordinárias de condomínio, bem como multas e majorações a que der causa, seja pela retenção de avisos ou atrasos nos pagamentos.

CLÁUSULA 4ª - A falta de pagamento do aluguel mensal e dos encargos previstos neste contrato, dentro da data fixada, acarretará a aplicação de uma multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, devidamente atualizada PRO-RATA-DIE, desde a data do vencimento, pela variação do índice mencionado no **item 06** do quadro de resumo.

§ PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sobre o débito referido no parágrafo anterior, proveniente de atraso no pagamento de aluguéis e encargos, incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito corrigido. Esta porcentagem será devida mesmo que a responsabilidade seja liquidada amigavelmente, independente de qualquer procedimento judicial, não podendo o **LOCATÁRIO**, sob qualquer pretexto se opor a esse pagamento e se for o caso, custas judiciais e despesas extrajudiciais, sem que tal recebimento, a ser aceito por mera liberalidade, implique em aquisição de direitos, novação ou alteração do presente contrato.

§ PARÁGRAFO SEGUNDO – O **LOCATÁRIO**, está ciente e autoriza a inclusão de seu nome junto aos órgãos e serviços de proteção de crédito que o **LOCADOR** resolver incluir (SPC, SERASA, Boa Vista, etc), caso o atraso no pagamento da locação superar 15 dias após o vencimento.

CAPÍTULO SEGUNDO – DO DESTINO DO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 5ª – A presente locação destina-se a USO ESTRITAMENTE COMERCIAL, para fins comerciais do **LOCATÁRIO**, constituindo grave infração legal e contratual o seu desvirtuamento.

CLÁUSULA 6ª – O **LOCATÁRIO** declara que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e limpeza, conforme laudo de vistoria e entrega de chaves, quando da entrega do imóvel à posse do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 7ª – Fica o **LOCADOR**, por si, ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, dentro do horário marcado antecipadamente, bem como, no caso de o imóvel ser colocado a venda, exibi-lo os interessados em dias e horários a ser definido, respeitados o direito de preferência de lei e manifestado seu interesse na compra do mesmo.



§ PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de ocorrer o previsto na cláusula acima e nos estritos termos do artigo 27 e de seu parágrafo único da Lei 8.245/91, o **LOCATÁRIO** terá seu direito de preferência integralmente respeitado, em todos os aspectos, inclusive no que se refere ao preço de venda do imóvel.

CLÁUSULA 8ª – Se o **LOCADOR**, pela vistoria que fizer no imóvel, encontrar qualquer defeito ou estrago no mesmo, poderá intimar o **LOCATÁRIO** para que execute o reparo necessário dentro de dez dias, sob pena de mandar executá-los, sendo que se o **LOCATÁRIO** não procederem em quarenta e oito horas ao reembolso das despesas, será ajuizada a cabível ação de despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA 9ª – O **LOCATÁRIO** somente poderá introduzir benfeitorias no imóvel, com autorização escrita do **LOCADOR** e desde que observadas as exigências competentes e a legislação em vigor, arcando com todos os impostos, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias introduzidas.

§ PARÁGRAFO 1º - Todas as reformas, benfeitorias ou construções introduzidas no imóvel locado ficarão integradas ao mesmo, sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, sem que tenha o **LOCATÁRIO** qualquer direito à retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento.

§ PARÁGRAFO 2º - Não sendo o interesse do **LOCADOR**, a manutenção de qualquer alteração não autorizada no imóvel, ao término do contrato é responsabilidade única do **LOCATÁRIO**, em repor o imóvel nas mesmas condições anteriores a alteração.

§ PARÁGRAFO 3º - Quando do término da locação, o **LOCATÁRIO** deverão restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebe agora, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o **LOCADOR** estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do **LOCATÁRIO**, a importância gasta, como encargos de locação, mediante tomada de preço de três empresas especializadas, servindo de título hábil recibo passado pelo executante dos serviços.

CAPÍTULO TERCEIRO – DA CESSÃO, RESCISÃO, RESOLUÇÃO OU RESILIÇÃO DESTE CONTRATO

CLÁUSULA 10ª - A presente locação não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, no todo ou em parte, inadmitindo-se a sublocação, a cessão ou empréstimo de qualquer espaço, área ou dependência do imóvel, sem o expresse consentimento do locador, não constituindo o decurso de tempo anuência por parte do **LOCADOR** à infração cometida.

CLÁUSULA 11ª – A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato incorrerá em **multa penal** desde já estipulada em valor equivalente a **03 (três)** aluguéis vigentes na época da infração, ressalvada a parte inocente o direito de, simultaneamente, poder considerar rescindida a locação, independentemente de quaisquer formalidades judiciais ou extrajudiciais.

CLÁUSULAS 12ª – Rescindir-se-á a presente locação, de pleno direito, se o imóvel vier a sofrer dano estrutural que exija a desocupação, por imposição do Poder Público, sem qualquer direito do **LOCATÁRIO** e indenização, bem como no caso de incêndio, falência ou insolvência do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 13ª – Quando da desocupação do imóvel, o ato deverá ser comunicado por escrito, sob pena de responder o **LOCATÁRIO** pelos valores locativos referentes ao período decorrido até o dia em que o imóvel chegue à efetiva disponibilidade física do **LOCADOR**, sendo que a entrega das chaves deverá ser precedida da imprescindível vistoria e acompanhada de documentos comprobatórios da quitação das contas incidentes sobre o imóvel.

§ PARÁGRAFO 1º - **Desocupação no curso contratual:** salvo o que se determina no PARÁGRAFO ÚNICO do artigo 4º da Lei 8.245 de 18/10/1991, o **LOCATÁRIO** poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no Artigo 924 do Código Civil Brasileiro, com prévio aviso de 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena de incidir na responsabilidade de pagar mais um mês de aluguel.



§ PARÁGRAFO 2º - Desocupação após o período contratual determinado: Se a desocupação ocorrer em período de prorrogação por tempo indeterminado, o **LOCATÁRIO** deverá cientificar por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de incidir na responsabilidade de pagar mais um mês de aluguel, consoante dispõe a lei.

§ PARÁGRAFO 3º - Na hipótese de o imóvel objeto da presente locação vir a ser desocupado pelo **LOCATÁRIO** em qualquer período da locação, por qualquer que seja o motivo da desocupação, o **LOCATÁRIO** deverá pagar o valor dos aluguéis e dos encargos da locação, devidos do mês da desocupação, bem como das outras contas de consumo e de eventuais ressarcimentos de danos ou recuperação do imóvel, ou ainda, quando em mora com os aluguéis, venha o imóvel a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO**, fica desde já autorizada o **LOCADOR** a ocupar independentemente de ação de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas aqui estabelecidas ou disposições legais pertinentes ao objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 14ª - Se o imóvel vir a ser devolvido com danos, o **LOCATÁRIO** responderá integralmente pelas despesas efetuadas para reconduzir o imóvel ao estado em que se encontrava no início da locação.

§ PARÁGRAFO ÚNICO – O **LOCATÁRIO** responderá ainda pelo valor do aluguel correspondente ao tempo de duração da indisponibilidade do uso do imóvel decorrente da coleta de preços e da realização das obras de pintura e reparação.

CLÁUSULA 15ª – Nenhuma intimação dos Poderes Públicos será motivo para que o **LOCATÁRIO** denuncie este contrato, salvo prévia vistoria judicial que comprove estar o imóvel ameaçado de ruína ou perigo iminente.

CLÁUSULA 16ª – No caso de desapropriação do imóvel objeto do presente contrato, ficará o **LOCADOR**, seus administradores e procuradores, exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente do mesmo, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, unicamente, a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

CAPÍTULO 5º - DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 17ª - O **LOCATÁRIO** e as pessoas que utilizarem o imóvel deverão respeitar o direito de vizinhança e a lei do silêncio, bem como, as disposições da municipalidade no que tange a higiene e limpeza dos mesmos, na sua integridade.

§ PARÁGRAFO 1º - Fica proibida, no imóvel, a prática de qualquer jogo de azar, leilões, bingos, atos contrários a moral e os bons costumes, bem como reuniões de fundo religioso e outros que possam causar perturbação aos demais condôminos.

§ PARÁGRAFO 2º - Barulho excessivo, ofensas pessoais ou desordens praticadas pelos **LOCATÁRIOS**, familiares, visitantes e empregados, ensejarão a rescisão deste contrato. A prova dessas irregularidades se fará através de Boletim de Ocorrência no Distrito Policial ou declaração escrita de 03 (três) testemunhas, que corroborarão em Juízo, se necessário.

CAPÍTULO QUARTO – DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA 18ª – Consoante dispõe o inciso IV do artigo 58 da lei nº8.245, de 18/10/91, ficam autorizados pelo **LOCATÁRIO**, que se nomeiam procuradores, para fim especial de receber as citações, intimações ou notificações judiciais ou extrajudiciais, mediante correspondência, com aviso de recebimento, bem como renunciarem expressamente ao direito do Benefício da Ordem, nos termos do artigo 827 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA 19ª – No prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** deverá acusar, por escrito e sob protocolo, quaisquer defeitos não relacionados no termo de vistoria para a entrega inicial das chaves ao **LOCATÁRIO**, assinado pelos mesmos, em poder do **LOCADOR**.



§ PARÁGRAFO ÚNICO – Fica, assim, expressamente ajustado que o **LOCATÁRIO** deverá indenizar os eventuais danos existentes por ocasião da entrega das chaves que não constarem do referido termo de vistoria.

CLÁUSULA 20ª – Fica eleito o foro da Freguesia do Ó – SP, na comarca desta capital, para serem dirimidas quaisquer dúvidas e para a propositura de quaisquer ações oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA 21ª – O **LOCATÁRIO** declara expressamente que tendo lido atentamente as cláusulas e condições estipuladas no presente contrato, estando de pleno acordo com as mesmas, em todos os seus termos, bem como o **LOCADOR** manifesta expressamente ter conhecimento das informações cadastrais do **LOCATÁRIO**, NADA TENDO A OPOR OU RECLAMAR, as quais ficam fazendo parte integrante do presente instrumento.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas, que também abaixo assinam.

São Paulo, 01 de Fevereiro de 2024

LOCADOR: Kelvin Alencar
CPF: 421.634.788-66

LOCATÁRIA: Andressa da Silva Caldeira
CPF: 403.058.828-05

Testemunha 1: Vanessa de Souza Fontes
CPF: 313.917.168-41

Testemunha 2: Kelly Aparecida de Alencar
CPF: 408.300.358-85





Verifique este documento

CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE

Documento assinado digitalmente em conformidade com a Lei Federal nº 14.063/2020. Sua autenticidade pode ser confirmada por meio do código QR acima ou acessando o endereço <https://assinador.aasp.org.br/#/valida/7159-5647-3932-2839>.

Código de verificação do documento FuD65

Informações do documento:

Título: **Kelly - Contrato Locação**

Data de criação: 03/02/2024 12:15:04 Criado por: VANESSA DE SOUZA FONTES

Signatário(s):

Nome: VANESSA DE SOUZA FONTES; CPF: 313.917.168-41; Data de nascimento: 12/03/1983; Data de assinatura: 03/02/2024 12:18:45; E-mail confirmado: van.souza.fontes@gmail.com; Endereço de internet: 177.26.241.104; Localização geográfica: Não informado

Nome: Kelly Aparecida Alencar; CPF: 408.300.358-85; Data de nascimento: 06/06/1990; Data de assinatura: 03/02/2024 12:23:43; E-mail confirmado: kel_sas@hotmail.com; Endereço de internet: 179.242.242.232; Localização geográfica: -23.594635025497617,-46.60694371104501

Nome: Kelvin Alencar; CPF: 421.634.788-66; Data de nascimento: 21/01/1995; Data de assinatura: 04/02/2024 14:52:00; E-mail confirmado: kalencar@live.com; Endereço de internet: 179.228.90.240; Localização geográfica: -23.499222216975504,-46.69975335482249

Nome: Andressa da Silva Caldeira; CPF: 403.058.828-05; Data de nascimento: 06/07/1991; Data de assinatura: 04/02/2024 14:57:00; E-mail confirmado: andressasilvacaldeira@gmail.com; Endereço de internet: 189.40.74.89; Localização geográfica: -23.603603603603602,-46.503182926799646