

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Por este instrumento particular, as partes logo adiante nomeadas ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FIM COMERCIAL, na forma da Lei nº 8245/91, alterada pela Lei nº 12112/09 e pelo Código Civil Brasileiro no que couber à espécie, mediante as cláusulas e condições que a seguir reciprocamente aceitam e se outorgam.

### LOCADOR (ES)

Razão Social.....: OTERO ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.  
CNPJ.....: 11.571.514/0001-13  
Endereço.....: Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, 531, apto. 14.  
Bairro/Município.....: Sumarezinho, São Paulo/ SP, CEP 05435-060

### REPRESENTANTE LOCADOR 01

Nome.....: FABIO DE OTERO  
Nacionalidade.....: Brasileira  
Estado Civil.....: Casado  
Profissão.....: Engenheiro  
R.G.....: 3.528.840  
C.P.F.....: 485.689.378-53

### LOCATÁRIO(S)

Razão Social.....: LEANDRO LOURES DOS SANTOS BACCARI – ME  
CNPJ.....: 24.270.454/0001-40  
Endereço.....: Avenida das Nações Unidas, 18.801, Conjunto 317.  
Bairro/Município.....: Vila Almeida, São Paulo/ SP, CEP 04795-100

### REPRESENTANTE LEGAL 01

Nome.....: LEANDRO LOURES DOS SANTOS BACCARI  
Nacionalidade.....: Brasileira  
Estado Civil.....: Casado  
Profissão.....: Empresário  
R.G.....: 35.774.843-8  
C.P.F.....: 353.894.528-44  
Endereço.....: Avenida Doutor Mario Vilas Boas Rodrigues, 175, apto. 192 Windsor  
Bairro/Município.....: Jardim Dom Bosco, São Paulo/ SP.

### DO IMÓVEL EM LOCAÇÃO

Tipo de Imóvel.....: Sala comercial com 02 vagas na garagem rotativa do Condomínio.  
Endereço.....: Avenida das Nações Unidas, 18.801, Conjunto 219  
Bairro/Município.....: Vila Almeida, São Paulo/ SP, CEP 04795-100

Rúbricas



Tipo de Imóvel.....: Sala comercial com 02 vagas na garagem rotativa do Condomínio.

Número Contribuinte.....: 087.315.1406-5

#### DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Uso.....: Exclusivamente Comercial

Atividade Comercial.....: Administradora de Bens Imóveis.

#### DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Meses.....: 36 meses

Início.....: 01/03/2017

Término.....: 29/02/2020

#### DO ALUGUEL INICIAL

Aluguel R\$.....: 2.000,00 (Dois mil reais)

#### Cláusula Primeira – DO VALOR DA LOCAÇÃO E REAJUSTES

1. Do aluguel e encargos estabelecido:

- a) O aluguel mensal é de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais), líquido de impostos;
- b) O aluguel e os encargos da locação (IPTU, taxas, tributos de qualquer natureza, seguros e despesas condominiais) deverão ser pagos até o dia 10 (dez) de cada mês através de transferência bancária na c/c. 00386-9 - ag. 3795 do Banco Itaú, titular **OTERO ADMINISTRAÇÃO**, anteriormente já qualificado, ou local indicado pelo Locador; Caso não o faça, na data e forma convencionadas, caracterizar-se-á em mora, ficando sujeito às multas e penalidades previstas no presente contrato.
- c) O aluguel e encargos não pagos até a data do seu vencimento serão acrescidos de multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

2. Dos reajustes:

- a) O aluguel será reajustado automaticamente de acordo com a periodicidade estabelecida em lei vigente, anualmente, aplicando-se como índice o IGP-M da FGV, ou não sendo este calculado, por qualquer outro índice oficial que reflita a variação dos preços;
- b) Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da celebração deste contrato, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido por lei posterior.
- c) O valor do condomínio poderá sofrer alteração de acordo com as normas condominiais, reuniões decididas em assembleias de condomínio, intervenção necessária em ocasião específica, ficando o Locatário responsável pelo pagamento destas atualizações.
- d) O valor de IPTU poderá sofrer alteração anualmente conforme Legislação Tributária do Município de São Paulo vigente, ficando o Locatário responsável o pagamento;

#### Cláusula Segunda - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E SUA MANUTENÇÃO

3. Locatário declara, para todos os fins e efeitos de direito, que receberá o imóvel, estando com todos os seus pertences no estado em que se encontram de conservação e uso identificado na "VISTORIA INICIAL", obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.
4. A Vistoria Inicial que é parte integrante deste contrato será realizada na data de 24/02/2017 e na oportunidade entregue ao Locador ou pessoa indicada e para o Locatário, sendo eleita pelas partes como meio apto para demonstrar o exato cumprimento das obrigações daqui decorrentes.
5. A partir da entrega das chaves o Locatário contará com o prazo de 10 (dez) dias corridos para comunicar, por escrito,

Rúbricas

qualquer divergência constatada na descrição da vistoria inicial.

6. Tendo em vista tratar-se de relação direta de consumo com os respectivos fornecedores, caberá ao Locatário, providenciar junto às concessionárias de energia elétrica, gás e água, a contratação do fornecimento do serviço e/ou transferência de titularidade, contados do termo inicial da locação, sob pena de responder pelos prejuízos que vier a causar e/ou ficar sem o fornecimento dos mesmos diante do pedido de corte pelo antigo consumidor. Resta esclarecido ainda, que os locativos correrão na forma ajustada neste contrato, de sorte que não haverá a suspensão da obrigação de pagamento do aluguel durante o período necessário a reativação/religação do fornecimento dos serviços pelas concessionárias.
7. Fica o locatário totalmente responsável pela verificação da voltagem da corrente elétrica existente no imóvel, em todos os seus pontos, assumindo para si eventuais danos em aparelhos e/ou equipamentos que sejam ligados sem a devida checagem.
8. Locador declara que está entregando o imóvel sem nenhum débito anterior com relação às despesas de condomínio, IPTU, energia (AES ELETROPAULO), gás (se houver), informando que, caso surja alguma conta do período anterior, será apurada e quitada pelo Locador. O Locatário fica responsável pelos pagamentos a partir da vigência do presente contrato.
9. Na vigência deste contrato ou na eventual prorrogação o Locatário manterá o imóvel nas condições em que o recebeu, zelando pela sua conservação e o bom funcionamento, observando-se ainda que:
  - a. Qualquer modificação que venha a alterar o destino, a aparência, ou a estrutura do imóvel, e ainda as benfeitorias voluptuárias, poderão ser realizadas com autorização do Locador;
  - b. Ao Locatário caberá a responsabilidade de executar a manutenção preventiva no imóvel e nos equipamentos porventura existentes, em especial, aparelhos de ar condicionado, aquecedores de água, equipamentos contra incêndio e segurança, quadros de distribuição de energia/telefonias, antenas, bem como pela manutenção das instalações hidráulicas e elétricas em geral, sob pena de responder pelos danos decorrentes de sua omissão;

#### **Clausula Terceira - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

10. Durante a vigência da locação compete o Locatário:

- a. Arcar com as despesas e todos os encargos relativos ao imóvel ora locado, a partir da vigência do contrato, 01/03/2017, tais como água, luz, gás consumidos no imóvel e, em especial, Imposto Predial Territorial Urbano, despesas com o condomínio (se houver), ou qualquer outro tributo que recaia sobre o imóvel, desde que seja de responsabilidade ou consumo dos que utilizam o imóvel, caso surja deverá ser feito um adendo neste instrumento;
- b. Entregar ao Locador ou a quem este determinar o carnê de IPTU tão logo à prefeitura municipal o envie para o imóvel; sendo certo que é de responsabilidade do Locatário as multas e majorações que der causa pela retenção de avisos de lançamentos de encargos;
- c. Assegurar ao Locador e ou representante o direito de visita ao imóvel para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato, mediante combinação prévia de dia e hora;
- d. Comunicar por escrito ou via mensagem eletrônica à Administradora do Imóvel o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, em especial aquelas que possam colocar em risco a integridade física de seus ocupantes ou do próprio imóvel;
- e. Manter seus dados cadastrais atualizados, bem como, renová-los quando solicitado pelo Locador.

#### **Clausula Quarta - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

11. Compete ao Locador:

- a. Entregar o Locatário o imóvel alugado em condições ao fim a que se destina;
- b. Providenciar reparos de defeitos ou vícios anteriores à locação;
- c. Arcar com as despesas de taxas de intermediação e administração imobiliária;
- d. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;
- e. Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas pelo Locatário.

Rúbricas

#### **Cláusula Quinta - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

12. Fica estabelecido que ao término da locação as chaves do imóvel serão entregues respeitando-se os seguintes critérios:
- O imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas, totalmente limpo e asseado, no mesmo estado de conservação constante na "VISTORIA INICIAL", com as benfeitorias que tenham sido contratadas e autorizadas, principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas e fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, enfim, em condições de uso imediato;
  - O imóvel está sendo entregue sem pintura nova, com furos e sujeiras, portanto, não será necessário receber nova pintura no final da locação;
  - As chaves serão entregues ao Locador ou à Administradora do imóvel pelo próprio Locatário, acompanhadas das contas de água, luz e condomínio dos últimos três meses devidamente quitadas;
  - Se na "VISTORIA FINAL" for constatada qualquer anormalidade, devido ao mau uso e conservação do imóvel, o Locatário será notificado para reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos por sua conta e risco. Não atendida esta notificação, ficará o Locador autorizado a providenciar os serviços, cobrando do Locatário os valores gastos com material e mão-de-obra, respondendo ainda o Locatário pelos alugueres e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado.

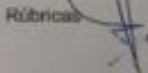
#### **Cláusula Sexta - DAS PENALIDADES**

13. A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 03 (três) alugueres mensais, em benefício da parte prejudicada sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento, e dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa.
14. Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual estabelecido o Locatário pagará a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel vigente calculada proporcionalmente ao prazo não cumprido.
15. Caso o imóvel venha ser abandonado pelo Locatário ou no caso de despejo coercitivo, fica desde já o Locador autorizado a ocupar de imediato o imóvel locado, sem imissão de posse ou qualquer outra formalidade judicial, bem como descartar ou doar os bens móveis existentes no imóvel à instituição de caridade a escolha do Locador, sem que haja qualquer direito de indenização o Locatário, respondendo ainda o Locatário pelas despesas com a remoção, caso houver.
16. Prorrogado o contrato de locação, após o seu término na forma da Lei, o Locatário, desejando restituí-lo, deverá comunicar sua intenção com antecedência de 30 (trinta) dias.
17. Caracterizará grave infração contratual podendo o Locador, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, se ocorrer:
- Utilização do imóvel objeto deste contrato para fim diverso daquele para o qual foi locado;
  - Impedimento de vistoria no imóvel;
  - A guarda de combustível, explosivo ou material inflamável no interior do imóvel locado, a não ser que seja para esta finalidade a presente locação.

#### **Cláusula Sétima - DISPOSIÇÕES GERAIS**

18. Fica acordado entre as partes que qualquer citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial será feita através de carta com aviso de recebimento nos termos do inciso IV, do artigo 58 da Lei do Inquilinato.
19. O Locatário autoriza a inclusão de seu nome em bancos de proteção ao crédito (SCPC) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente do presente contrato.
20. O Locatário, devidamente qualificado neste instrumento outorga entre si, neste ato e através da presente cláusula, recíproca procuração para o fim específico de receberem citações e intimações em quaisquer processos judiciais decorrentes do presente contrato, bem como notificações ou avisos de qualquer espécie, relativamente às obrigações deste instrumento, conferindo mutuamente, ainda, poderes para assinarem termo de entrega de chaves, distrato do presente contrato, enfim todo e qualquer ato que envolva as obrigações oriundas deste ajuste locacional e do pacto acessório de fiança.
21. O Locatário se responsabiliza civil e criminalmente pela autenticidade dos documentos apresentados e de suas assinaturas, bem como, da veracidade dos reconhecimentos de suas firmas.

Rúbricas



22. O Locatário poderá ceder, sublocar ou emprestar, todo ou parte do imóvel locado, em caso de sublocação, o valor de rendimento não poderá superar o valor de aluguel do presente contrato.
23. O Locatário declara e confessa que verificou junto ao poder público a possibilidade de utilizar o imóvel para a finalidade desejada, que constatou ser possível o uso do imóvel para a finalidade em questão de acordo com as normas vigentes, inclusive no tocante a lei de zoneamento, uso, ocupação e restrições, e à regularidade da edificação. Dessa forma, o Locatário obriga-se a satisfazer, por sua conta exclusiva, toda e qualquer exigência em razão da atividade exercida, isentando o(s) Locador (es) de toda e qualquer responsabilidade, caso seja ou venha a ser impossível utilizar o imóvel para a finalidade em questão. Todavia, se constatada a impossibilidade da utilização do imóvel para o fim a que se destina arcará o Locatário com a responsabilidade de toda e qualquer penalidade aplicada em decorrência.
24. Desejando o LOCADOR vender o imóvel deverá notificar expressamente o LOCATÁRIO para exercer o seu direito de preferência, conforme previsto na legislação aplicável. Outrossim, não querendo o LOCATÁRIO exercer o seu direito de preferência, o NOVO LOCADOR deverá respeitar o prazo contratual estabelecido no presente.
25. A locação será igualmente considerada rescindida se o seu objeto vier a ser expropriado pelos poderes públicos, não respondendo o LOCADOR por qualquer prejuízo advindo à LOCATÁRIA.
26. O LOCATÁRIO poderá desocupar o imóvel ora locado, isento do pagamento da multa compensatória estipulada na Cláusula Sexta parágrafo "2" (dois) após o 12º (décimo segundo) mês de locação, desde que comunique a sua intenção por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias e que o imóvel esteja em condições de uso conforme a Vistoria Inicial.

#### Cláusula Oitava - DO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

27. Considerando tratar-se o imóvel ora locado de "Propriedade em Regime Condominial" o Locatário observará a Legislação vigente, além de:
- a. Acatar e respeitar a convenção condominial, os regulamentos internos do condomínio e as decisões das assembleias gerais do condomínio, os quais estão à disposição na administração do Condomínio;
  - b. Responder por penalidades impostas pelo condomínio por infrações ou descumprimento das Normas Regulamentares;
  - c. Arcar com as despesas de condomínio como: vigias, serviços personalizados, faxineiros, demais empregados, compreendendo salários, indenizações e demais encargos trabalhistas e de previdência social, limpeza, materiais e utensílios, empregados ou consumidores, reparos ou consertos e trocas de cabo e taxas de conservação de elevadores, consumo de água, luz, seguros e despesas de administração do condomínio;
  - d. No caso do imóvel locado com vaga na garagem em local determinado ou indeterminado, sua utilização ocorrerá de forma a não prejudicar os demais condôminos.

#### Cláusula Nona - DO IMÓVEL E SEUS ACESSÓRIOS

28. O Locatário declara que recebe o imóvel com os acessórios mencionados na "VISTORIA INICIAL" que faz parte integrante deste contrato.
29. Na restituição do imóvel, no que diz respeito à mobília (se houver) e acessórios, deverão ser observadas também as condições contratuais estabelecidas na cláusula segunda e quinta do presente contrato.

#### Cláusula Décima - CONCESSÃO DE ABONO

30. Ao Locatário será concedido um abono no aluguel durante 03 (três) primeiros meses de locação, nos aluguéis que vencerão de 10/04/2017 a 10/06/2017, no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) para cada mês, totalizando R\$ 6.000,00 (seis mil reais), e um desconto mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais) nos aluguéis que vencerão a partir do dia 10/07/2017 a 10/04/2018;
31. Este abono é concedido em caráter de proposta comercial.

Rúbricas

E por estarem assim justas e contratadas as partes elegem o Foro de Santo Amaro da Comarca de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas oriundas deste contrato, ratificando-se a alínea "c", §1º da cláusula terceira, firmando-o em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de testemunhas.



*[Handwritten signature]*



São Paulo, 24 de Fevereiro de 2017.

**OTERO ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**

*[Handwritten signature]*



**LEANDRO LOURES DOS SANTOS BACCARI - ME**

TESTEMUNHAS:

*[Handwritten signature]*  
NOME: *[Handwritten name]*  
RG: *[Handwritten RG]*

*[Handwritten signature]*  
NOME: *[Handwritten name]*  
RG: *[Handwritten RG]*

ORCPN - 28.7 SUBDISTRITO DO JARDIM PAULISTA  
RELA COMENDADOR BRUNO LUIZ DE OLIVEIRA MACHADO FILHO - CEP: 04021-000  
CONE: 1101 8845-024 - FAX: 1101 8845-025 - E-MAIL: BRUNO@BRUNOOLIVEIRA.COM.BR  
Reconheço, por semelhança, a firma de **FABIO DE OTERO**.  
São Paulo, 03 de março de 2017.  
Em testemunho da verdade.  
Valida somente com o selo de autenticação.  
Frasco por firma R\$ 8,70 Total R\$ 8,70 (20170303133550/DP40T)

**WILSON ROBERTO DAS NEVES**  
OFICIAL DESIGNADO

*[Handwritten signature]*  
Eva Souza Melo  
Emprego Autônomo

**TABELIONATO DE NOTAS FRANCA** JOSÉ ROBERTO FRANCA  
R. Avenida Engenheiro, nº 240 - Chacara Engenheiros - CEP: 04715-000 - Fone: 11 3040-0100  
Doc. por semelhança / FIRMAS: LEANDRO LOURES DOS SANTOS BACCARI / UNICO SEMPRE COM SELO DE AUTENTICIDADE - Doc. com valor escato. Carilabot 2704420 - SÃO PAULO, 03 de março de 2017. Valor R\$ 8,70 En test. da Verdade Algoritmo: 495957779510 Conf... Denival DENIVAL BAYRUS DE OLIVEIRA - Valor R\$ 8,70  
Selos: 1032AA0816950 AC992639

Rúbricas