

UMA LOCATÁRIO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO, de um lado como LOCADOR (a) JOSIAS SIMÕES DE MORAIS, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 14.241.261-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 014.552.358-65 residente e domiciliado nesta cidade de São José dos Campos/SP, e de outro, como LOCATÁRIO (a) JOSNIR JOSÉ BISONI, brasileiro, casado, representante comercial, portador da cédula de identidade RG nº 36.416.478-5 e inscrito no CPF/MF sob o nº 464.817.619-72, e LUCIENE JUNQUEIRA BISONI, brasileira, casada, micro empreendedora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.633.786-SSP/MG, e inscrita no CPF/MF sob o nº 786.348.576-20, ambos residentes e domiciliados à Rua Massaguaçu nº 179, Jardim Satélite, nesta cidade de São José dos/SP, têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente outorgam e aceitam, prometendo cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

1. O LOCADOR (a) aluga ao LOCATÁRIO (a) o imóvel de sua propriedade UMA CASA situada à RUA ANÁPOLIS Nº 765 PARQUE INDUSTRIAL, nesta cidade de São José dos Campos, para fins exclusivamente NÃO RESIDENCIAIS, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas.

Parágrafo Único: O LOCADOR (a) não se responsabiliza pela obtenção de Alvará de Funcionamento ou quaisquer outras concessões do Poder Público, cuja admissibilidade deverá ser objeto de informação pelo LOCATÁRIO (a) antes da contratação, não estando, por isso mesmo, isento do pagamento da multa contratual em caso de impossibilidade de instalação ou funcionamento.

2. O prazo da locação será de 12 (Doze) meses, iniciando-se em 10 JUNHO 2023 E A TERMINAR EM 10 JUNHO 2024, data em que o LOCATÁRIO (a) restituirá o imóvel nas condições em que recebeu, de acordo com a vistoria realizada, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único: Concomitante a entrega das chaves, o LOCATÁRIO (a) deverá promover todos os atos necessários à alteração de endereço da pessoa jurídica junto a órgãos municipais, estaduais e federais, responsabilizando-se pelo pagamento de aluguéis e encargos até que efetivamente livre e desembaraçado.

3. O aluguel será de R\$ 2.300,00 (DOIS MIL E TREZENTOS REAIS), reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV que o LOCATÁRIO pagará pontualmente, em horário comercial sempre de segunda a sexta feira, ou a quem este indicar TODO DIA 01 (Primeiro) de cada mês, no Escritório do Corretor de Imóveis ALEXANDRE DE ARO BRITO - CRECI 49925-F, situado à Rua Mario Valério Camargo nº 37 Sala 04 Piso Superior, Floradas de São José, nesta cidade de São José dos Campos/SP.

Parágrafo Primeiro: Caso seja autorizado reajuste por período inferior ao acima estabelecido, a periodicidade mínima permitida será automaticamente aplicada a este contrato.

Paragrafo Segundo: O LOCADOR dará ao LOCATARIO bonificação de pagamento do aluguel do dia 09/06 a 30/06 de 2023 Total de (21 dias), e também bônus de R\$ 100,00 por 6 (Seis) Meses, sendo que o pagamento do aluguel terá início de cobrança em 01/07/2023 e primeiro aluguel será pago em 01/08/2023.

Paragrafo Terceiro: Fica acertado que o LOCATARIO deverá fazer a Transferência junto a EDP BANDEIRANTE para nome dele no prazo de 48 horas da entrega das chaves no qual a Instalação é nº 35364688 e também junto SABESP nº PDE/RGI 0379778149, caso a transferência não seja feita o LOCADOR poderá pedir desligamento de ambas instalações.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

Parágrafo Quarto: O LOCADOR está dando a Bonificação de 21 (vinte e um) dias para que o LOCATÁRIO venha fazer eventuais reparos, pinturas etc... e fica ciente o LOCATÁRIO que o LOCADOR não irá fazer exatamente nada no imóvel e LOCATÁRIO conferiu e não poderá reclamar de nada.

4. Todos os pagamentos devidos pelo LOCATÁRIO (a), incluindo os encargos, serão efetuados pontualmente na data de seus vencimentos. O atraso implicará em juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, além de acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, a título de multa moratória.

Parágrafo Primeiro: O recibo de parte do aluguel não exime o LOCATÁRIO (a) ao pagamento do restante, devendo efetuar assim que for solicitado, para obter quitação do total.

Parágrafo Segundo: A eventual tolerância no prazo para pagamento dos alugueis será considerada como ato de simples liberalidade e não poderá em hipótese alguma, ser considerada como precedente.

5. Como principais pagadores do LOCATÁRIO (a) e com ela solidariamente responsável por todas as obrigações decorrentes deste contrato, até a entrega das chaves, mediante termo, mesmo após o decurso do prazo contratual, inclusive custas processuais e honorários advocatícios, ainda que não cientificados da ação, assinam LUIZ ANTONIO JUNQUEIRA, brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG nº. 9.147.833-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 739.085.178-34, e WILMA MARTINS JUNQUEIRA, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.720.518-X-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 043.238.336-01, residentes e domiciliados na Rua Cisne nº 290, Jardim Satélite, nesta cidade de São José dos/SP, doravante denominado simplesmente FIADORES.

Parágrafo Primeiro: No caso de morte, falência ou insolvência dos FIADORES, o LOCATÁRIO (a), dentro de 30 (trinta) dias será obrigado a dar-lhe substituto idôneo, a juízo do LOCADOR (a) sob pena de incorrer na multa contratual prevista abaixo.

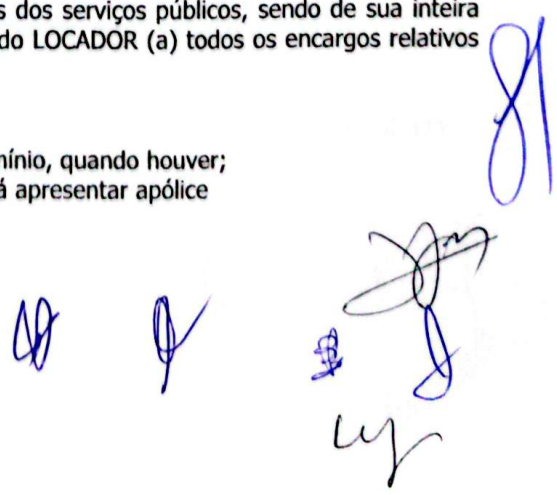
Parágrafo Segundo: Declaram ainda os FIADORES que, havendo reajuste acima do índice legal, sua responsabilidade incidirá sobre o valor total do aluguel e demais encargos, à vista da dinâmica do contrato de locação (que não poderá ser interrompido até a assinatura do termo aditivo).

Parágrafo Terceiro: Na condição de principal pagador e devedor solidário, os FIADORES deverão acompanhar o desenvolvimento regular do contrato, outorgando poderes a LOCATÁRIO (a) para realização de acordos, isentando o LOCADOR (a) da obrigação de proceder a avisos, comunicações ou obtenção de anuência (art. 366 do Código Civil).

Parágrafo Quarto: Declara, finalmente, os FIADORES, sob as penas da lei, que são legítimos proprietários de: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado a Rua Cisne nº 190, com seu respectivo terreno, que é constituído pelo lote 06, Quadra nº 07, do loteamento denominada "SATELITE INDUSTRIAL", desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP, e melhor descrito e caracterizado na MATRICULA Nº 34.471 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos /SP; Os Fiadores deixam o imóvel com Garantia desta Locação.

6. O LOCATÁRIO (a) se obriga a satisfazer, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte do LOCADOR (a) a todas as intimações e notificações dos serviços públicos, sendo de sua inteira responsabilidade, ainda que os lançamentos estejam em nome do LOCADOR (a) todos os encargos relativos ao imóvel, tais como:

- A) contas de água, esgoto e luz;
B) imposto predial e territorial, tributos e taxas municipais, e Condomínio, quando houver;
C) prêmio de seguro contra incêndio no prazo de 72 (horas) e deverá apresentar apólice



Parágrafo Primeiro: O não pagamento e comprovação dos valores acima implicarão em justa recusa no recebimento do aluguel.

7. O LOCATÁRIO (a) efetuará diretamente o pagamento dos encargos referidos na cláusula anterior, responsabilizando-se pelas multas ou majorações a que der causa pela retenção em seu poder de avisos de cobranças ou lançamentos desses encargos. O LOCATÁRIO (a) será reembolsado das importâncias que despende para o fim retro, se necessário, o que deverá ocorrer concomitante com o pagamento do aluguel do mês seguinte, sendo assegurado ao LOCADOR (a) o direito de recusar o recebimento do aluguel sem o cumprimento dos encargos, cujos comprovantes de pagamento serão exibidos mensalmente, ou quando solicitados.
8. O LOCATÁRIO (a) salvo as obras que importem na segurança do imóvel obriga-se por todas as demais, devendo trazer e conservar o mesmo em boas condições de higiene e limpeza (aparelhos sanitários e de iluminação, bem como os demais acessórios em perfeito estado de funcionamento) para assim restituí-los quando da entrega das chaves, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, confessando haver procedido à vistoria nesta oportunidade e encontrar-se o mesmo em perfeitas condições de uso e funcionando.

Parágrafo Primeiro: Quanto às obras que incumbam ao LOCADOR (a), o LOCATÁRIO (a) deverá levar ao seu conhecimento por escrito, imediatamente, sob pena do ser responsabilizado pelos prejuízos.

Parágrafo Segundo: Qualquer que seja a natureza das benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), não poderá ser realizada sem o consentimento do LOCADOR (a), e as mesmas se incorporam ao imóvel não tendo o LOCATÁRIO (a) direito à indenização ou retenção (art. 35 e 36 Lei nº 12.112/09).

9. Não poderá o LOCATÁRIO (a), exceto com expressa anuência do LOCADOR (a), modificar a disposição interna dos cômodos, a fachada ou qualquer parte externa do imóvel, devendo manter as cores originais e a mesma qualidade das portas, janelas e batentes.
10. O LOCATÁRIO (a) não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, nem tampouco transferir este CONTRATO a outrem, sem o consentimento, por escrito do LOCADOR (a) (art. 13º da Lei nº 12.112/09).
11. O LOCATÁRIO (a) deverá cumprir o Regulamento e a Convenção do Condomínio, devendo fazer observação a todos aqueles que direta ou indiretamente estiverem ligados ao imóvel, sob pena de infração contratual, além de eventuais combinações impostas pelo Condomínio. Deverá, ainda, proibir a prática, dentro dos limites do imóvel, de jogos de azar, leilões a atos contrários aos bons costumes, à moral e à ordem pública.
12. Obriga-se, o LOCATÁRIO (a), a não praticar e proibir a prática, dentro dos limites do imóvel, de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes, à moral e à ordem pública.
13. O LOCADOR (a) não se responsabiliza por furto ou roubo que venha a ocorrer dentro do imóvel, sendo vítima, inquilino ou qualquer pessoa, em quaisquer circunstâncias.
14. O LOCATÁRIO (a) responderá por todo e qualquer dano que vier a sofrer o prédio (fogo, água ou outro agente), salvo por força maior.
15. Em caso de desapropriação, ficam as partes desobrigadas ao cumprimento deste Contrato, ressalvada o LOCATÁRIO (a) as defesas de seus interesses junto ao poder expropriante.

16. O LOCATÁRIO (a) desde já faculta o LOCADOR (a), ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel quando este entender conveniente, caso o imóvel seja colocado à venda durante a locação, permitirá, depois de cientificado por escrito, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente indicados, sempre, todavia, entre 10 e 18 horas.

17. Para devolução do imóvel e entrega das chaves, mesmo que no vencimento do prazo contratual, deverá haver notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da desocupação (art. 6º da Lei nº 12.112/09), marcando dia e hora para realização de vistoria e comprovação de pagamento de aluguéis e encargos, sob pena de recusa no recebimento das chaves.

Parágrafo Primeiro: A ausência de notificação implicará no pagamento do valor correspondente a um mês de aluguel e encargos (art. 6º Lei 12.112/09).

Parágrafo Segundo: Todos os estragos avarias ou danos porventura existentes no imóvel, constatados na vistoria por ocasião da desocupação, deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO (a), notadamente quanto às cores originais, facultando-se o LOCADOR (a) o direito de recusar a devolução das chaves, ficando o LOCATÁRIO (a), neste caso, responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos, assim como os reparos, até que estes sejam concluídos.

18. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais atualizados proporcionalmente ao tempo que faltar para o término do contrato, na qual incorrerá a parte que deixar de cumprir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar rescindido, independente de qualquer formalidade ou aviso.

Parágrafo Primeiro: Durante o prazo estipulado da locação (cláusula 2º) o LOCATÁRIO (a) poderá devolver o imóvel, pagando a multa ora pactuada (art. 4º da Lei 12.112/09).

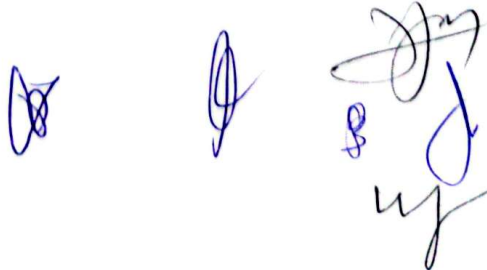
Parágrafo Segundo: O pagamento da multa não exime o LOCATÁRIO (a) e os FIADORES do pagamento de aluguéis vencidos, encargos ou ressarcimento dos reparos eventualmente necessários à reposição do imóvel nas condições em que foi recebido.

Parágrafo Terceiro: O abandono do imóvel caracteriza infração contratual, incidindo o LOCATÁRIO (a) na multa prevista nesta cláusula, além do pagamento do aluguel até a data da efetiva entrega das chaves ou imissão na posse.

19. Qualquer procedimento judicial em decorrência deste contrato será realizado, no foro de São José dos Campos, ora eleito pelas partes, como renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que sejam, correndo por conta do devedor o principal e todas as despesas judiciais, inclusive honorários advocatícios, de 20% (vinte por cento), o qual será reduzido para 10% (dez por cento) se a dívida for liquidada amigavelmente, anterior a qualquer procedimento judicial.

20. O LOCATÁRIO (a) nomeia e constitui seu bastante procurador o primeiro FIADORES, o cônjuge do LOCATÁRIO (a), se casada ou qualquer pessoa que esteja ocupando o imóvel, para o fim de, em nome do mesmo, receber toda e qualquer CITAÇÃO, INTIMAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO, judicial ou não, decorrente de qualquer ação proposta para cumprimento do presente contrato, mesmo que este passe para tempo indeterminado.

Parágrafo Único: Nos precisos termos do disposto no inciso IV, do art. 58 da Lei 12.112/09, fica acordado que eventual CITAÇÃO, INTIMAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO, far-se-á mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou ainda, sendo necessário pelas formas previstas no Código de Processo Civil.



21. Em caso de ação revisional, o não pagamento do aluguel provisório ou das diferenças, implicará em despejo por falta de pagamento, sem prejuízo da cobrança posterior, inclusive contra os FIADORES, ainda que não seja cientificado do processo.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo nomeadas, a tudo presentes.

São José dos Campos, 07 Junho de 2023.

LOCADOR:

Josias Simões de Moraes
JOSIAS SIMÕES DE MORAIS
CPF/MF: 014.552.358-65

LOCATÁRIO:

Josnir Joé Bisoni
JOSNIR JOÉ BISONI
CPF/MF: 464.817.619-72

LOCATÁRIO:

Luciene Junqueira Bisoni
LUCIENE JUNQUEIRA BISONI
CPF/MF: 786.348.576-34

FIADORES:

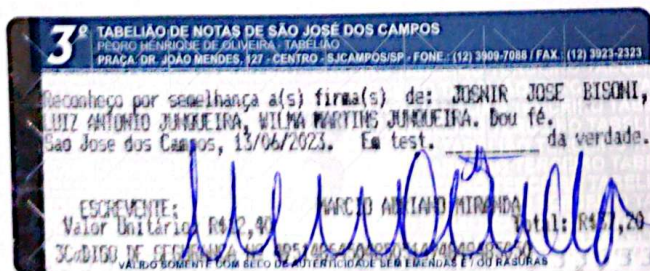
Luiz Antônio Junqueira
LUIZ ANTÔNIO JUNQUEIRA
CPF/MF: 739.085.178-20

Wilma Martins Junqueira
WILMA MARTINS JUNQUEIRA
CPF/MF: 043.238.336-01

Testemunhas:

Alexandre de Aro Brito
ALEXANDRE DE ARO BRITO
RG. 18.728.147-6 SSP/SP

Ana Cristina Pinto da Cunha de Aro Brito
ANA CRISTINA PINTO DA CUNHA DE ARO BRITO
RG. 20.609.048-1-SSP/SP



TERCEIRO TABELÃO DE NOTAS
Márcio Adriano Miranda
Escrivente Habilitado