

Contrato de Locação de Sala Comercial

LOCADOR: Wagner Alves da Silva, comerciante, portador do RG nº 25311233 SSP/SP e do CPF nº 160.634.708-08.

LOCATÁRIO: Luis Alves Caris, comerciante, portador do RG nº 406714769 e do CPF nº 357283478-35.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

OBJETO

Cláusula 1ª - Locação de uma sala comercial situado na Rua Floriano Peixoto, nº 873 (sala 05), Centro, Santa Barbara d'Oeste - SP.

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª - O imóvel destina-se única e exclusivamente a fins comerciais da parte do locatário.

Cláusula 3ª - O locatário não poderá ceder, sublocar ou transferir a outros o presente contrato ou imóvel sem o prévio consentimento expresso do locador.

PRAZO DO CONTRATO

Cláusula 4ª - O prazo de locação será de 1 (um) ano, iniciando-se em 02 de Janeiro de 2020 e terminando em 02 de Janeiro de 2021, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

Cláusula 5ª - As chaves ficam disponíveis a partir de 02 de Janeiro de 2020.

VALOR DO ALUGUEL

Cláusula 6ª - O aluguel mensal será de R\$ 600,00 (Seiscentos Reais), a vencer pontualmente no dia 10 de cada mês. O aluguel e encargos deverão ser pagos em depósitos bancários ou diretamente com Locador.

Banco Santander S/A

Ag: 0210

C/C: 01046091-2

Nome: Wagner Alves da Silva

Cláusula 7ª - O locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis. A multa por mora no cumprimento da obrigação será de 10% do valor do aluguel bem como os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.



TRIBUTOS E DESPESAS

Cláusula 8ª - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do locatário, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

REAJUSTE

Cláusula 9ª - O aluguel mensal fixado na cláusula 6ª será reajustado anualmente, com base no IGP/FGV, ou outro item que porventura venha a substituí-lo. Ficando a critério do locador renovar o contrato de locação.

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 10ª - O imóvel está sendo entregue pintado e em perfeitas condições de uso conforme termo de vistoria anexo, que faz parte integrante do presente contrato, devendo o locatário manter e entregar o imóvel ao final da locação em perfeito estado de conservação e funcionamento, como recebido neste ato.

Cláusula 11ª - O locatário fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do locador.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 12ª - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do locador. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao locador aceitá-la ou não, restando o locatário em caso do locador não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a locatária o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E VENDA DO IMÓVEL:

Cláusula 13ª - Na hipótese de interesse na venda do imóvel, obriga-se o locatário a permitir visitas, mediante ajuste de dia e hora, devendo ser oferecido o imóvel ao locatário previamente.

Cláusula 14ª - Caso o locador manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito a locatária que se obrigará a emitir a resposta no prazo legal.

RESCISÃO DO CONTRATO

Cláusula 15ª - Caso venha o locatário a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, a mesma pagará, a título de multa, o valor de 03 (três) salários mínimos, vigentes na data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 7ª e 11ª.

Cláusula 16ª - Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, salvo autorização expressa do locador, restará facultado a este, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte

deste último, sem prejuízo da obrigação da locatária de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 7ª.

Cláusula 17ª - Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da locatária, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da locatária; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

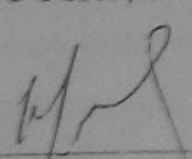
DO FORO

Cláusula 18ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Santa Barbara d'Oeste, São Paulo.

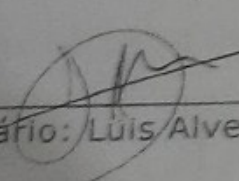
Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

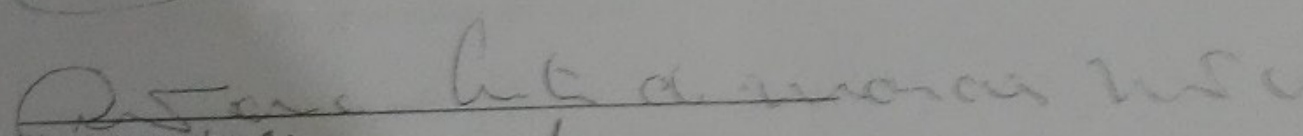
Santa Barbara d'Oeste, 02 de Janeiro de 2020



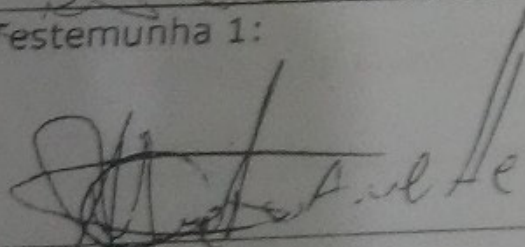
Locador: Wagner Alves da Silva



Locatário: Luis Alves Caris



Testemunha 1:



Testemunha 2:

LAUDO DE VISTORIA

Objeto do presente laudo: É a vistoria de um imóvel constituído pelo imóvel comercial situada à Rua Floriano Peixoto, nº 873 (sala 05), Centro, Santa Barbara d'Oeste - SP

Locador: Wagner Alves da Silva

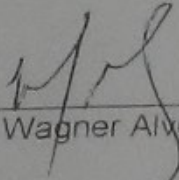
Locatário: Luis Alves Caris

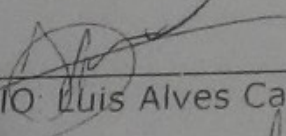
O presente laudo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre o locador e o locatário. Qualquer restrição ao presente laudo, ou qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste laudo, deverá ser comunicado à locador por escrito, dentro de 15 (quinze) dias, a 02 de Janeiro de 2020.

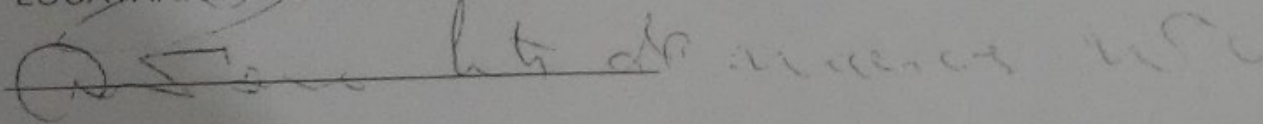
Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo encontra-se em bom estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, assim a locatária se compromete a devolvê-lo findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

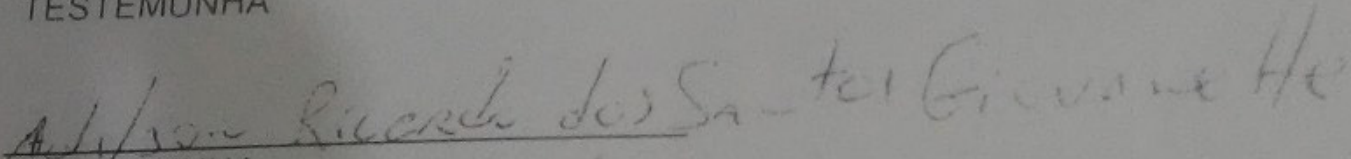
- 1) PINTURA: Todas as paredes internas foram pintadas com tinta látex. As portas são de vidro temperado
- 2) TRINCOS, FECHADURAS: Estão em bom estado de conservação e funcionamento
- 3) PARTE HIDRÁULICA: Está em bom estado de conservação e funcionamento
- 4) PISOS: Os pisos estão em bom estado de conservação
- 5) PARTE ELÉTRICA: Está em bom estado de conservação e funcionamento
- 6) VIDRAÇAS: o vidro da porta, não apresentam nenhum trincado

Santa Barbara d'Oeste, 02 de Janeiro de 2020.


LOCADOR: Wagner Alves da Silva


LOCATÁRIO: Luis Alves Caris


TESTEMUNHA


TESTEMUNHA