

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - FINS COMERCIAIS

**LOCADOR: TARCÍSIO LUIZ DA SILVA**, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta capital, CPF nº 113246003-49 RG Nº 100626-SSP-CE.

**LOCATÁRIA: IFP - PROMOTORA DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 02.759.908/0001-09, estabelecida à Av. Paulista nº 1793, Bela Vista, em São Paulo - SP, neste ato representada por seus diretores **SALIM DAYAN**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, residente em São Paulo - SP, com domicílio à Avenida Paulista, nº 1793 Bela Vista, em São Paulo - SP, portador do RG nº 14.516.400-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 105.410.718-15 e **MORRIS DAYAN**, brasileiro, casado, operador de valores, residente em São Paulo - SP, com domicílio à Avenida Paulista, nº 1793, Bela Vista, em São Paulo SP portador do RG nº 8.595.549 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 195131.528-63 doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

### **OBJETO DA LOCAÇÃO:**

**CLÁUSULA 1º** - Constitui objeto da locação uma loja comercial, situada na R. Major Facundo, 981 loja-D Centro, Fortaleza-CE.

**CLAUSULA 2º** - O Imóvel objeto do presente contrato destina-se a finalidade de Representante Bancário.

Paragrafo 1º - **O LOCATÁRIO** utilizará o imóvel objeto do presente contrato com fiel observância da cláusula 2º, deste bem como de acordo com as posturas determinadas pelas autoridades públicas. Parágrafo 2º - **O LOCATÁRIO** exonera expressamente o **LOCADOR** de se imiscuírem em questões de vizinhança, empreendendo sob a sua responsabilidade as reclamações cabíveis para resguardar sua comodidade, respondendo perante os vizinhos e terceiros pelos danos os estragos à que der causa. Parágrafo 3º - Qualquer eventual infringência ao caput desta cláusula, por parte do **LOCATÁRIO**, na utilização do imóvel, ou utilização deste sem a fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades públicas, importará imediata resolução do presente contrato de locação, incidindo o **LOCATARIO**, nas multas e demais ônus e penalidades constantes da cláusula 13.

### **PRAZO DE LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA 3º** - O prazo da presente locação será de 03 (três) anos, iniciando-se em: 01/11/2011 e a terminar em: 01/11/2014.

### **PRORROGAÇÃO**

**CLÁUSULA 4º** - O presente contrato poderá ser prorrogado anualmente após o prazo final da locação, devendo o **LOCATÁRIO** comunicar, por escrito, ao locador com antecedência mínima de 30 dias do término deste contrato, se é o seu interesse utilizar a referida prorrogação.

Parágrafo 1º - Caso as partes desejem prorrogar a relação locatícia, dever-se-à proceder à elaboração de aditivo.



VALOR MENSAL DOS ALUGUÉIS

Cláusula 5º - O valor do aluguel total do presente contrato será de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais), por mês, já descontado IR do locador, pagável no dia 05 (cinco) de cada mês vincendo, em espécie ou depósito bancário mediante recibo do LOCADOR.  
Parágrafo 1: Será concedido ao LOCATÁRIO um desconto no valor do aluguel de R\$ 500,00 (Quinhentos Reais) no 1º ano de locação.  
Parágrafo 2: O locatário depositará em caução, na assinatura do presente Contrato, a importância de R\$ 14.000,00 (Quatorze mil reais) correspondente a 4 meses de aluguel, a qual será restituída quando da rescisão, acrescida de juros e correção da Caderneta de Poupança.

CORREÇÃO

Cláusula 6º - O aluguel será corrigido pelo IGPM, do dia anualmente ou, na ausência ou extinção deste, por outro índice oficial a combinar.

ENCARGOS E TRIBUTOS

Cláusula 7º - O LOCATÁRIO

Além do aluguel devido, a locatária pagará em caráter exclusivo, nas datas dos respectivos vencidos, os seguintes encargos: Contas de consumo de água, luz e telefone e demais serviços por ventura utilizados no imóvel locado, qualquer que seja a modalidade de sua cobrança, obrigando-se a efetuar quaisquer cauções exigidas pelos órgãos competentes; Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), demais impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, durante o período da locação e restrito ao tempo em que a locatária estiver na posse direta do imóvel

MANUTENÇÃO

Cláusula 8º - O LOCATÁRIO recebe o imóvel no estado que se encontra. Assim, o LOCATÁRIO fará a sua própria custa, todos os reparos e obras, que venha necessitar o imóvel, sem direito a reembolso.

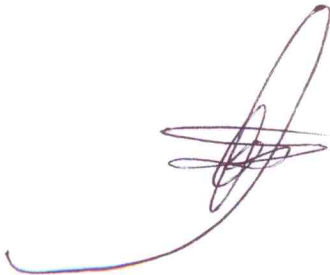
BENFEITORIAS

Cláusula 9º - Todas e quaisquer benfeitorias que o LOCATÁRIO fizer ficarão, desde logo, incorporada ao imóvel, não podendo ser desfeitas, renunciando expressamente, o LOCATÁRIO, a quaisquer indenizações ou composições e ao direito de retenção, salvo se o LOCADOR preferir receber o imóvel no seu estado original, importando a reposição em encargos exclusivos do LOCATÁRIO.

Cláusula 10º - O LOCATÁRIO se obriga à satisfazer, ainda a suas custas, todas as exigências das autoridades Federais, Estaduais, Municipais, Autárquicas e Fundacionais, sem direito à qualquer indenização pelas obras que executar, as quais ficarão, desde logo, incorporadas ao imóvel.

TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO

Cláusula 11º - É vedado o LOCATÁRIO sublocar, dar em comodato ou arrendar o imóvel, no todo ou em partes, e ceder ou transferir a terceiros o presente contrato, sem aviso prévio e expresse consentimento por escrito do LOCADOR.



  
CARTÓRIO DO 12º TABELIÃO DE NOTAS  
NOMERO SANTI - TABELIÃO AL. Santos, 1470  
AUTENTICAÇÃO - Autenticada presente  
cópia reprográfica extraída destas notas,  
conforme original apresentado, dou fé.  
S. Paulo, 27 FEV. 2013  
12º  
Coleção Notarial  
Estado de São Paulo  
Município de São Paulo  
AUTENTICAÇÃO ESCRITURA AUTORIZADO  
1042AU569043  
CUSTAS CONTRIB. PIVERGA R\$ 2,60  
TOMADO SOMENTE  
COM O SELLO DE  
AUTENTICAÇÃO

  
I.F.P.  
DEPTO. JURIDICO



## TOLERÂNCIA

Cláusula 12º - Qualquer tolerância dos LOCADORES, de seus procuradores ou prepostos, não se estenderá como renovação ou modificação de quaisquer cláusulas deste contrato.

## MULTA CONTRATUAL

Cláusula 13º - A parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, estará sujeita à aplicação de multa correspondente à quantia de 03 (três) vezes os valores dos aluguéis mensais vigentes, com a faculdade, ainda, de a parte inocente considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula 14º - A multa a que se refere a cláusula anterior, de caráter penal e não indenizatório, será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, e no caso deste não ser considerado rescindido pela parte inocente, será de logo a multa paga tantas vezes quantas forem as violações da parte infratora.

## VISTORIA

Cláusula 15º - O LOCADOR, ou quem este indicar poderá visitar o imóvel em quaisquer dias úteis, no horário comercial, com prévio aviso ao locatário ficando declarado que a negativa do LOCATÁRIO em permitir a visita do LOCADOR ou das pessoas por ele indicado importará em imediata rescisão deste contrato, sujeitando-se o LOCATÁRIO, ainda, ao imediato despejo do imóvel locado, ao pagamento de multa correspondente à quantia de 03 aluguéis vigentes e a imediata prestação de contas para com o LOCADOR.

## RESCISÃO

Cláusula 16º - O presente contrato será imediatamente rescindido, a par das situações expressas em outras cláusulas, nos seguintes casos:

- a) impontualidade no pagamento dos aluguéis e demais encargos e tributos;
- b) inadimplemento de quaisquer das cláusulas;
- c) ocorrências de sinistro que tornem o imóvel inabitável;
- d) desapropriação;
- e) transgressão de dispositivos legais.

Cláusula 17º - A rescisão do presente contrato importará, ainda, no pagamento, pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR do valor dos aluguéis e demais ônus incidentes sobre imóvel locado, referente ao mês em que se deu a rescisão.

Cláusula 18º - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas do presente contrato ressalvado o LOCATÁRIO, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura tiver direito.

## MULTA MORATÓRIA

Cláusula 19º - Se o LOCATÁRIO atrasar o pagamento dos aluguéis e demais encargos financeiros e tributários previstos neste contrato, constituir-se-à, de pleno direito, independentemente de notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, em mora, devendo pagar em favor do LOCADOR os alugueis ou demais encargos em atraso, acrescidos de multa de 10% (dez por cento), crescidos de juros de 1% (hum por cento), pró-rata dia honorários advocatícios de 15% (quinze por cento), se cobrado amigavelmente, e de 20% (vinte por cento), se judicialmente além dos ônus daí decorrentes, sem que isso constitua tolerância ou novação, permanecendo íntegras as demais disposições deste contrato.

Parágrafo 1º - No caso de atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento dos alugueis e demais encargos financeiros e tributários previstos neste contrato, sem embargo do preceituado nesta cláusula, fica ressalvado o LOCADOR, rescindido o presente contrato, incidindo



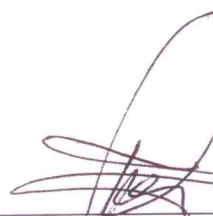



o LOCATÁRIO, no caso, nas penalidades estatuídas na cláusula 14º, sem prejuízo das obrigações vencidas e da plena indenização por perdas e danos cabíveis ao LOCADOR, sendo legítimo ainda, o imediato despejo do LOCATÁRIO do imóvel locado.

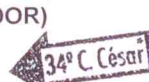

#### FORO

Cláusula 20º - As partes contratantes elegem o foro desta cidade para dirimir quaisquer questões de correntes do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem de pleno acordo com as cláusulas acima descritas, têm-se as partes por justas e contratadas, pelo o que assinam o presente termo, em 02 vias de igual teor e forma, na presença de 02 testemunhas, abaixo assinadas para que surta seus jurídicos e legais efeitos.


Fortaleza, 01 de Novembro de 2011.

  
TARCÍSIO LUIZ DA SILVA  
(LOCADOR)

  
IFP PROMOTORA DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA LTDA.  
(LOCATÁRIO)

#### TESTEMUNHAS:

- 1)   
Luiz Roberto Franchim  
RG. 5.974.428-4 - CPF: 010.559.488-13
- 2) \_\_\_\_\_

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CESAR - SAO PAULO/SP  
RUA FREI CANECA, 374 - CEP: 01307-001 - FONE: (11) 3171-1433 - FAX: (11) 3171-1074 / 3171-3514 - E-MAIL: sacccesar@terra.com.br

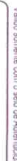
Reconheço por semelhança as assinaturas de SALIM DAYAN e MORRIS DAYAN, na  
presença de VALDIR RODRIGUES, em 29 de Novembro de 2011.  
Valor Econômico: R\$ 11,00

  
Alfredo Henrique Galisi  
Escrevente Autorizado

  
1028AA162604

CARTÓRIO MELO JÚNIOR  
6º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS ESPECIAIS TD  
Rua Major Facundo, 660 - Centro - Cep 60025-100 - Fortaleza - CE - Brasil  
CNPJ: 06.573.034/0001-51 - Fones: (0xx85) 3252-2112 / 3231-0492

Reconheço por semelhança as firmas de: Tarcísio Luiz da Silva  
Fortaleza/CE 29 DE NOVEMBRO DE 2011.  
Op.: 14 Jeferson Feitosa - Escrevente Autorizado

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS  
HOMERO SANTI - TABELÃO AL. Santos, 1470  
AUTENTICAÇÃO: Autêntico a presente  
cópia reprográfica extinta nestas notas,  
conforme original apresentado, dou fé.

  
CR1042AU569045  
CUSTAS CONTRIB. PI VERBA R\$ 2,50

