

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 INTERMEDIAÇÃO 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.

Parágrafo 1º - **O LOCATÁRIO** utilizará o imóvel objeto do presente contrato com fiel observância da clausula 2º, deste bem como de acordo com as posturas determinadas pelas autoridades públicas. Parágrafo 2º - **O LOCATÁRIO** exonera expressamente o **LOCADOR** de se imiscuirem 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 infrição 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 expresso consentimento por escrito do LOCADOR.



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-á, 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 ~~que não incide o presente contrato, incidindo~~ AUTENTICAÇÃO - TABELAO M. Santos, 1470 cópia reprodutiva autêntica a presente conforme original apresentado, dou fé.





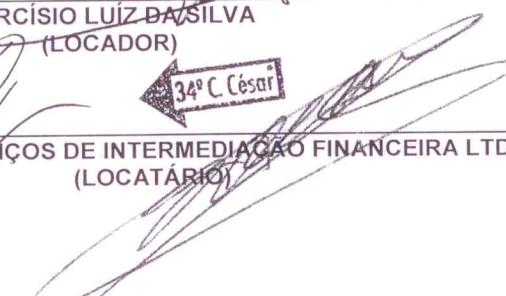
o LOCATÁRIO, no caso, nas penalidades estatuídas na cláusula 14º, sem prejuízo das obrigações vencidas e da plena indenização por perdas e danos cabíveis ao LOCADOR, sendo legítimo ainda, o imediato despejo do LOCATÁRIO do imóvel locado.

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 discriminadas, 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.

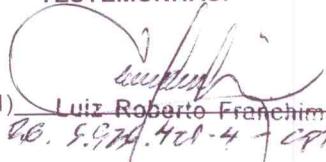

TARCÍSIO LUÍZ DA SILVA
(LOCADOR)


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

34º C. César

34º C. César

TESTEMUNHAS:

1) 
Luiz Roberto Franchim
RG. F.G.M. 421-4 - CPF: 010.559.488-13

2) _____

34º OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CESAR - SÃO PAULO/SP
REL ADOLPHO JOSE BASTOS DA CUNHA - OFICIAL
RUA FREI CANECA, 371 - CEP: 01301-001 - FONE: (11) 3171-1433 - FAX: (11) 3171-3514 - E-MAIL: 34ccesar@terra.com.br

Reconheço por semelhança as firmas de: SALIM DAYAN e MORRIS DAYAN, RA
DOCUMENTO DE VALOR ECONÔMICO
ADOLPHO JOSE BASTOS DA CUNHA - OFICIAL
Valido somente para prova de autenticidade. (34º 2) Total R\$ 11,00
Alfredo Henrique Galisi
Escrevente Autorizado

CERQUEIRA CESAR
34º SUBDISTRITO
CARTÓRIO DO 34º TABELIÃO DE NOTAS
HOMERO SANTI - TABELIÃO AI. Santos, 1470
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente
cópia reprodutiva extraída nestas notas,
conforme original apresentado, dou fé.
1028AA 162604

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: Tarcisio Luiz
da Silva
Fortaleza/CE 29 DE NOVEMBRO DE 2011.
Op.: 14 Jeferson Feitosa - Escrevente Autorizado

S. S. 27/11/2011
CARTÓRIO DO 6º TABELIÃO DE NOTAS
ESTADO DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
AUTENTICAÇÃO
Padilha dos Santos
CRÉDITO AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. P/ VERBA R\$ 2,50
1042AU569045
VALIDO SOLENTE

1º DEPTO. JURÍDICO