

CONTRATO DE LOCAÇÃO

MÁRCIA HARUMI SAITO, brasileira, solteira, advogada (CPF 073.028.458-16; **SÉRGIO HENRIQUE TOSHIO SAITO** (CPF 154.195.828-48), brasileiro, casado, advogado e **CESAR AUGUSTO SHIGUEO SAITO** (CPF 193.914.168-02), brasileiro, solteiro, arquiteto, todos residentes nesta Capital daqui por diante designados de "LOCADORES", e, de outro lado

ROGVELL MOTORS COMÉRCIO, LOCAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA EPP, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 37.164.375/0001-05, neste ato representado pelos sócios **IVAN JULIANO ALARCON**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG: 11.540.207 SSP/SP e CPF/MF 049.430.428-64 residente e domiciliado na Avenida do Cursino 104 apartamento 63 bloco B Saúde CEP 04132-000 São Paulo-SP e **MARLY APARECIDA DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG 002.126.911-6 SSP/SP e CPF/MF 072.795.338-92 residente e domiciliada na Rua Assungui 000 apartamento 273 Vila Gumerindo CEP 04131-001 São Paulo-SP daqui por diante designado de "LOCATÁRIA", tem entre si justos e contratados o seguinte que mutuamente outorgam e aceitam a saber:

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª:: Através deste Contrato os LOCADORES cedem em locação a LOCATÁRIA, o imóvel situado na Avenida do Cursino 104 Saúde CEP 04132-000 São Paulo-SP, na proporção de 4/9 (quatro nove avos) para os LOCADORES Marcia e Sérgio e 1/9 (um nono) para o LOCADOR César.

CLÁUSULA 2ª:: O imóvel objeto da presente locação destina-se exclusivamente para fins comerciais, exploração do comércio varejista de veículos novos e usados bem como a prestação de serviços de representação comercial e agentes do comércio varejista de veículos automotores não podendo ser alterado a sua destinação sem o consentimento expresso dos LOCADORES.

2.1) A LOCATÁRIA não poderá transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito dos LOCADORES.

2.2) Para fins tributários e fiscais deverá enviar Informe de Rendimento em tempo hábil até 28.02.

2.3) A LOCATÁRIA declara que recebeu, antes a celebração deste instrumento, todos os dados do imóvel objeto deste contrato para fins de constatar o uso permitido pela Municipalidade, motivo pelo qual assume todos os riscos da locação, principalmente no que diz respeito à utilização futura do imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, mesmo em caso de ser impedido o uso do imóvel pela Municipalidade.

2.4) A LOCATÁRIA não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção, de deficiência nas

instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel ora locado, especialmente na impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pela Prefeitura Municipal.

2.5) Será de responsabilidade e ônus da LOCATÁRIA a obtenção de todos os requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada no imóvel locado, tais como alvará, licença, vistorias, autorização e atendimento às exigências perante o órgão público competente, corpo de bombeiros, prefeitura, laudo de acessibilidade e demais órgãos, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução de suas atividades.

2.6) Na condição de sucessora do anterior LOCATÁRIO do imóvel FERNANDO DE ABREU FARIAS EPP a LOCATÁRIA permanece responsável por eventuais débitos deixados em decorrência da locação anteriormente vigente, tais como contas de luz, água, tributos ou eventuais multas aplicadas pelo Poder Público referentes ao período de duração do anterior contrato de locação com aquela empresa.

2.7) Havendo necessidade de alteração na edificação do imóvel para a efetividade da atividade comercial a ser realizada no imóvel locado, este somente será permitido se houver a anuência dos LOCADORES.

CLÁUSULA 3ª: O prazo de locação é de 24(vinte e quatro) meses, iniciando dia **01 de agosto de 2022** a terminar em **31 de julho de 2024**, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado de pessoas e coisas.

3.1) Findo o prazo contratual ajustado, se a LOCATÁRIA, permanecer no imóvel locado por mais de 30(trinta) dias sem oposição dos LOCADORES, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas todas as demais cláusulas e condições do contrato, o qual poderá ser posteriormente denunciado por qualquer das partes na forma prevista na lei 8.245/91. Nessa hipótese, desejando a LOCATÁRIA devolver o imóvel locado, deverá comunicar por escrito e com antecedência de 30 (trinta) dias a sua intenção de desocupar o imóvel, sob pena de ficar sujeito ao pagamento do valor correspondente a 1(um) mês de aluguel e encargos, nos termos do artigo 6º parágrafo único, da Lei 8.245/91.

3.2) Obriga-se a LOCATÁRIA no ato da devolução das chaves do imóvel ora locado, à comprovação de todas as contas por ela pagas.

CLÁUSULA 4ª. O aluguel mensal, ora livremente convencionado, é o de R\$ 7.500,00 (sete mil, quinhentos reais) para os 12(doze) primeiros meses de locação. A partir do 13º (décimo terceiro) mês inclusive, e em cada período de 12(doze) meses que se seguirem, o aluguel mensal então em vigor será reajustado nas mesmas porcentagens da variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas. Em caso de extinção deste índice, serão adotados sucessivamente o IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas, o IPC da FIPE, INPC do IBGE, o outro índice que reflita a desvalorização da moeda. O aluguel e demais encargos deverão ser pagos pela LOCATÁRIA mediante boleto bancário enviado pela administradora

Brasnippon Prime Consultoria Imobiliária Ltda até o dia **05(cinco) do mês seguinte ao vencido**, não se aplicando nesta relação a presunção do artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

4.1) Por mera liberalidade dos LOCADORES, fica a LOCATÁRIA dispensado do pagamento somente do aluguel correspondente ao **período 01.08. à 31.08.22 (1º mês) vencimento dia 05.09.22** por conta reformas, reparos e adaptações (sem aumento de área) tais como: reparo das infiltrações no telhado, lixar e pintar os tetos com umidade com tinta anti-mofo e pontos de infiltração. A LOCATÁRIA deverá comprovar no prazo de até 30 dias as reformas, reparos e adaptações acima por meio de fotos.

4.2) Na eventualidade de o boleto não chegar a tempo o LOCATÁRIA este deverá efetuar o pagamento até as 15:00 horas do dia do vencimento, na sede da administradora Brasnippon Prime Imobiliária localizada na Rua Tabatinguera 140 cj 701 Liberdade São Paulo-SP, mediante prévio agendamento no local previsto. Se o pagamento for em cheque, este deverá ser de emissão do próprio LOCATÁRIO. Em caso de emissão de boleto bancário ficam os LOCADORES ou administradora autorizada a cobrar da LOCATÁRIA a taxa bancária e as despesas de emissão e remessa.

4.3) No caso do dia convencionado para pagamento recair em sábados, domingos e feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil.

4.4) Caso a LOCATÁRIA venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado aos LOCADORES emitir os recibos de pagamento somente após a compensação.

4.5) Fica pactuado entre as partes que todas as despesas bancárias, postais (com aviso de recebimento ou carta simples), notificações, fotocópias ou outras despesas ocasionadas por envio de documentação de interesse da LOCATÁRIA/FIADORA, serão cobradas da LOCATÁRIA.

4.6) O não pagamento do aluguel e encargos até a data de vencimento, ensejará a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, cobrados dia a dia, mais correção monetária pelo índice legal, média do IGP-DI, conforme preconiza o Dec. B n.º 1.544/95 e multa de 10% (dez por cento). Decorrido o prazo de 10(dez) dias do vencimento da obrigação, será o aviso de cobrança encaminhado ao departamento jurídico para serem adotadas as medidas cabíveis. Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável sejam devidos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), sobre o montante, que serão pagos pela LOCATÁRIA, uma vez que ela mesmo deu causa a contratação de profissional de Direito através da inadimplência. Contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20% (vinte por cento) do valor do débito – artigo 62, inciso II, letra “d” da Lei n.º 8.245/91.

4.7) O pagamento de quaisquer dos alugueres e encargos não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças que não foram oportunamente quitados.

4.8) A LOCATÁRIA não terá direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outras quantias devidas ao LOCADOR, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas, razão pela qual, procedendo a LOCATÁRIA desta forma, o contrato estará rescindido por culpa da LOCATÁRIA e os LOCADORES encaminhará a negociação diretamente ao Departamento.

4.9) Corre por conta da LOCATÁRIA o pagamento do IPTU e das despesas contas de energia elétrica, água gás, telefone, internet e eventuais outras despesas relacionadas ao normal uso do imóvel.

4.10) A LOCATÁRIA pagará o IPTU por meio de reembolso, juntamente com o boleto de cobrança dos aluguéis. O IPTU será pago por um dos LOCADORES, que não receberá nenhuma remuneração por isso, ou alternativamente, a seu exclusivo critério, pela administradora da locação - Brasnippon Prime Consultoria e Assessoria Imobiliária Ltda EPP - que fará jus ao recebimento de um percentual sobre o valor do IPTU, que será o mesmo incidente sobre o valor dos aluguéis, a título de taxa de administração.

4.11) No prazo de 30 dias, a contar da data da assinatura do contrato de locação, a LOCATÁRIA se obriga a transferir as contas de luz e gás para o seu nome e a encaminhar uma cópia das contas já em seu nome para a administradora desta locação sob pena de incorrer em infração contratual.

4.12) Para cumprimento do disposto acima, a LOCATÁRIA se obriga a encaminhar, ao endereço previsto no item 4.1 acima, ou a outro endereço o qual os LOCADORES expressamente determinarem por correspondência e com aviso de recebimento, a notificação de lançamento do IPTU anualmente, por ocasião do seu recebimento.

CLÁUSULA 5ª: A LOCATÁRIA declara que vistoriou o imóvel locado, aceitando a locação no estado que se encontra, ficando obrigado a partir deste momento a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo à revisão, manutenção e limpeza de calhas, bocas ladeiras e registros, inclusive telhado, restituindo-o em perfeito estado quando encerrar este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões, assumindo diretamente com seus fiadores a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato tal qual em perfeitas condições de uso.

5.1) Se compromete a LOCATÁRIA a devolver o imóvel pintado, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

5.2) As benfeitorias, consertos ou reparos (material e mão de obra) farão parte integrante do imóvel, não assistindo o locatário direito de retenção ou indenização sobre os mesmos, ao qual expressamente renúncia.

5.3) Antes de entregar as chaves do imóvel deverá a LOCATÁRIA, solicitar a realização da vistoria de saída junto aos LOCADORES com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, agendando data e horário e nela comparecer para apurar a existência ou não de danos.

5.4) Havendo danos, a LOCATÁRIA se obriga a repará-los em 48 (quarenta e oito) horas. Caso não efetue os reparos neste prazo, obriga-se juntamente com os fiadores a indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor que forem gastos pelos LOCADORES.

5.5) Os dias necessários aos reparos, serão cobrados aluguéis até a efetiva entrega das chaves quando da rescisão do contrato. Depois de finalizadas as reformas serão efetuadas nova vistoria para constatar se o imóvel foi posto em seu estado inicial, com pintura nova na cor originária.

5.6) Feita a vistoria final deverá a LOCATÁRIA entregar todas as chaves, quer interna ou externas, bem como os comprovantes do consumo final da luz, água, bem como indicar seu novo endereço e telefone e de seus fiadores.

5.7) Não solicitada a vistoria de saída, mesmo assim sendo entregue as chaves, comprometem-se, a LOCATÁRIA, a aceitar aquela que será realizada pelos LOCADORES e, constatado danos, a indenizá-los pelo valor correspondente ao orçamento solicitado pelos LOCADORES e empresas de reformas ou profissionais autônomos, orçamentos estes que ser-lhe-ão apresentados para pagamento quando da assinatura da rescisão contratual.

5.8) Na hipótese de a LOCATÁRIA abandonar o imóvel ficam os LOCADORES autorizados a imitir-se na sua posse para fim de evitar a depreciação ou invasão do mesmo.

CLÁUSULA 6ª: Assinam também o presente, como fiadores e principal pagadora solidariamente com a LOCATÁRIA, por todas as obrigações contradas neste contrato, **IVAN JULIANO ALARCON**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade 11.540.207 SSP/SP e CPF/MF 049.430.428-64 residente e domiciliado na Avenida do Gursino 194 apartamento 63 bloco B Saúde CEP 04132-000 São Paulo-SP e **MARLY APARECIDA DE ALMEIDA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG 002.111.111-11 e CPF/MF 072.795.338-92 residente e domiciliada na Rua Assungui 700 apartamento 273 Vila Gumercindo CEP 04131-001 São Paulo-SP e **GUSTAVO TEIXEIRA DE LIMA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG 25.071.365 SSP/SP e CPF/MF 06.511.298-40 residente e domiciliado na na Rua Assungui 700 apartamento 273 Vila Gumercindo CEP 04131-001 São Paulo-SP cuja responsabilidades, entretanto, perdurarão até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado

No caso de morte, ausência, ou insolvência dos fiadores, a LOCATÁRIA ficará obrigado dentro do prazo de 30(trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo dos LOCADORES, sob pena de cometer infração contratual e se sujeitar às penas previstas.

6.1) Os FIADORES renunciam expressamente à faculdade de pedir exoneração da fiança e aos benefícios dos artigos 827, 835 e 838 todos do Código civil Brasileiro.

6.2) Os FIADORES declaram estarem cientes da possibilidade de prorrogação automática do presente contrato por prazo indeterminado na forma da legislação em vigor, com a qual desde logo concordam, independentemente de qualquer aviso ou notificação, permanecendo responsável por todas as obrigações locatícias até a efetiva restituição do imóvel.

6.3) Os FIADORES declaram que estão cientes de que, em caso de inadimplemento da LOCATÁRIA, a dívida será cobrada da FIADORES e de que poderá ter a sua residência penhorada e levada a hasta pública, acarretando a perda da moradia.

6.4) Os FIADORES declaram expressamente reconhecerem que sua responsabilidade perdurará, até a devolução das chaves, pelo integral cumprimento pela LOCATÁRIA, desde contrato e de disposições legais pertinentes, inclusive por eventuais débitos e multas de responsabilidades da LOCATÁRIA de que os LOCADORES venham a ter conhecimento posteriormente.

6.5) A LOCATÁRIA e a FIADORES se obrigam a comunicar, no prazo de 30(trinta) dias, aos LOCADORES ou ao seu representante, qualquer mudança de endereço, bem como eventuais alterações no contrato social, caso de pessoa jurídica. Em ocorrendo venda das cotas da pessoa jurídica locatária, obriga a LOCATÁRIA a obter anuência da fiadora ou substituí-lo por outro idôneo, a critério dos LOCADORES, mediante assinatura de carta de fiança ou de aditamento ao contrato de locação.

6.6) A LOCATÁRIA e os FIADORES se nomeiam e constituem reciprocamente procuradores uns dos outros, para o fim de receber citações, notificações ou comunicações relativas à presente locação.

CLÁUSULA 7ª: A parte que desrespeitar o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita, além da Competente Ação de Despejo se o infrator for a LOCATÁRIA, ao pagamento da multa contratual no valor correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel e encargos vigente à época da infração.

Parágrafo único: Em quaisquer dos casos previstos no artigo 40 da Lei 8.245/91, onde os LOCADORES poderão exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, em não cumprindo a LOCATÁRIA a exigência no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação expressa do locador, estará sujeito à multa prevista nesta cláusula, motivando a rescisão contratual por infração legal e contratual, passível de ação de despejo.

CLÁUSULA 8ª: Se, no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, desapropriação do imóvel ou qualquer outro fato que impossibilite a utilização do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que isso implique direito de indenização ao Locatário.

8.1) Corre por conta da LOCATÁRIA o seguro para a cobertura principal de incêndio e de explosões no imóvel.

Parágrafo único – O seguro deverá ser contratado diretamente pela LOCATÁRIA para o imóvel locado através de companhia seguradora idônea, no valor correspondente a 100 vezes o valor do aluguel vigente, constando como beneficiários os LOCADORES. Incubi a LOCATÁRIA enviar anualmente para administradora uma cópia da apólice no prazo de trinta dias a contar da contratação ou da renovação do seguro, lembrando que a LOCATÁRIA não poderá deixar o imóvel sem seguro, a partir de trinta dias da assinatura deste contrato.

8.2) Ficam os LOCADORES ou a administradora autorizada a incluir o nome do inquilino e dos fiadores junto ao cadastro de serviço de proteção ao crédito – SPC/SERASA, em outros bancos de dados, bem como enviar os respectivos nomes para protesto – Lei 9.492/97, caso não sejam pagos os aluguéis e encargos até 30 dias após o seu vencimento, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento total do débito existente, mesmo em caso de propositura da ação competente. Caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação da obrigação somente ocorrerá após a compensação do mesmo. Em qualquer dos casos caberá exclusivamente à LOCATÁRIA providenciar a respectiva baixa.

8.3) Salvo declaração escrita dos LOCADORES, qualquer tolerância ou concessão por ele feita não implica em renúncia de direitos ou em alteração contratual ou NOVAÇÃO, não podendo ser invocada pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato;

8.4) Os LOCADORES não responderão, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer a LOCATÁRIA em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

8.5) Nenhuma intimação de saúde pública será motivo para a LOCATÁRIA abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

8.6) A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer tipo de indenização referente ao fundo de comércio ou relativo à rescisão ou término do presente contrato.

8.7) As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito (carta com AR, e-mail, fax, etc), devendo a LOCATÁRIA endereçar as correspondências à administradora Brasnippon Prime Imobiliária Ltda Rua Tabatinguera 140 cj 701 Liberdade CEP 01049-000 São Paulo-SP CNPJ 13.654.923/0001-09. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

8.8) Qualquer alteração que a LOCATÁRIA quiser efetuar no imóvel locado, deverá ser mediante prévia aprovação escrita dos LOCADORES.

8.8.1) A LOCATÁRIA não terá, no que se refere às alterações ou benfeitorias efetuadas no imóvel, direito a qualquer indenização ou retenção.

8.8.2) Findo o contrato de locação a LOCATÁRIA deverá desfazer todas as alterações ou benfeitorias efetuadas no imóvel locado, devendo devolver o imóvel da mesma forma e nas condições que foram entregues.

8.9) A LOCATÁRIA autoriza os LOCADORES desde já a doar, a quem lhe convier, todos os bens móveis, eventualmente por elas deixados no imóvel., em caso despejo forçado ou de abandono do imóvel.

8.10) As partes se responsabilizam pela veracidade das declarações e informações constantes no presente contrato, sob as penas da lei.

Fica eleito pelas partes contratantes o foro da Comarca de São Paulo/SP, para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por assim terem contratado, assinam o presente, em 3 (três) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

Marcia Harumi Saito
MÁRCIA HARUMI SAITO

Sérgio Toshio Saito

SÉRGIO H. TOSHIO SAITO

Cesar Augusto Shigdeo Saito
CESAR AUGUSTO SHIGDEO SAITO

Locatária:

ROGVELL MOTORS COM. LOCAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA EPP

CPF 27.164.375/0001-05

Ivan Juliano Alarcon

Marly Aparecida de Almeida

Fiadores:

IVAN JULIANO ALARCON
CPF/MF: 049.430.4

MARLY APARECIDA DE ALMEIDA
CPF/MF: 072.795.338-92

GUSTAVO TEIXEIRA DE LIMA
CPF/MF 126.511.298-36

Testemunhas

Nome

RG

CPF

Nome

RG

CPF