

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

meu

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: MARIA ISABEL DA CONCEIÇÃO IGREJA**, portuguesa, solteira, comerciante, portadora do RG nº 8.634.137-6-SP/SSP, inscrita no CPF/MF sob o nº 002.925.068-48, residente e domiciliada na Rua Pedro Álvares Cabral, nº 16 – Vila Progresso – Sorocaba/SP, a quem cabe a parte de 62,5% (sessenta e dois inteiros e cinco décimos por cento); **ANDERSON XIMENES IGREJA**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 26.771.916-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.070.728-38, residente e domiciliado na Rua Artur Caldini, nº 874, Jardim Saíra, Sorocaba/SP, ao qual cabe a parte de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco décimos por cento) do referido imóvel; **EVELYN IGREJA**, brasileira, solteira, estudante, portadora do RG nº 43.020.826-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 352.129.948-10, residente e domiciliada na Rua Pedro Álvares Cabral, nº 16 – Vila Progresso – Sorocaba/SP, a quem cabe a parte de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco décimos por cento) do referido imóvel; conforme escritura de inventário e partilha lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Sorocaba aos 12/04/2019, livro 1299, página 61 e; de outro lado como **LOCATÁRIA: VANESSA OLIVEIRA ALVES ME**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita sob o CNPJ nº 12.457.888/0001-75, com sede estabelecida na Praça dos Sorocabanos, nº05, Jardim Saíra, Sorocaba/SP, representada por **VANESSA OLIVEIRA ALVES**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 34.888.329-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 378.138.768-22, residente e domiciliada na Rua Sadraque Arruda, nº711, Jardim Bela Vista, Sorocaba/SP e, como **FIADORES e principais pagadores: GERALDO JOSÉ ALVES**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 5.456.288-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 220.064.278-49, viúvo, residente e domiciliado na Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, nº 1.071, apto 01, Além Ponte, Sorocaba/SP e **ESPOLIO DE BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES**, neste ato representado por **Geraldo José Alves**, acima qualificado, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, datado e assinado em **10 de abril de 2013**, que tem por

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
SECOVIS SP
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

SB

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

objeto o imóvel situado na **Praça dos Sorocabanos, nº 05, Jardim Saira, Sorocaba/SP**, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIO: MARCIO NEVES**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG nº 11.870558 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.203.118-47, residente e domiciliada na Rua Vicente Funes Marins, nº 78, Jardim Santa Rosalia, Sorocaba/SP.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O novo **LOCATÁRIO** assume, neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos o contrato de locação firmado em 10 de abril de 2013 e posteriores aditamentos, no qual passa a figurar como **LOCATÁRIO**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir desta data, retira-se do contrato **VANESSA OLIVEIRA ALVES ME**, já qualificada no preâmbulo do presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: Por este instrumento particular, as partes renovam o Contrato de Locação Não Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses**, a iniciar-se em **09 de maio de 2023** e a terminar em **08 de maio de 2026**.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$ 4.018,43 (quatro mil e dezoito reais e quarenta e três centavos)**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão de negociação entre as partes, gozará o **LOCATÁRIO** de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal, durante o período de **12 (doze) meses** na quantia de **R\$ 1.262,00 (um mil, duzentos e sessenta e dois reais)** mensais, incidentes sobre os vencimentos de **10 de maio de 2023 a 10 de abril de 2024**.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

WW

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal continuará a ser reajustado a cada 12 (doze) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO UNICO: O pagamento dos aluguéis e encargos apóis a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, o **LOCATÁRIO** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

CLÁUSULA QUINTA: A partir desta data retiram-se do contrato **GERALDO JOSÉ ALVES e ESPÓLIO DE ESPOLIO DE BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES**, já qualificado no preâmbulo do presente instrumento.

CLÁUSULA SEXTA : Que deste modo e por esta forma, anuem o contrato de locação firmado em 10 de abril de 2013, passando a figurar como **FIADORES: DOMINGOS NEVES**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 5.759.773 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.545.918-72, casado, com **MARILÚ SEGAMARCHI NEVES**, brasileira, professora, portadora do RG nº 3.164.588-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 415.088.588-53, ambos residentes e domiciliados na Rua Vicente Funes Marins, nº 78, Jardim Santa Rosalia, Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

*MT**LXI**W**VC**GJ**HS**TS**JJC*

CLÁUSULA SETIMA: Declaram os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: "Um prédio sob o nº 302, da Rua Morvan Dias Figueiredo, medindo o terreno 7,94 metros de frente por 23,14 metros da frente aos fundos, mais ou menos, encerrando a área aproximada de 184,27 metros quadrados, confrontando no lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio nº 292, com qual é geminado, no lado esquerdo com o prédio nº 308, onde tem um passagem lateral e nos fundos com o prédio nº 1.825, da Avenida Pereira da Silva. O prédio que está afastado do alinhamento da rua tem uma área construída de 60,78 metros quadrados, compreendendo terraço, sala, dois dormitórios, banheiros, copa, cozinha e

*9**J*

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

www

tanques externo, objeto da transcrição nº 86.200 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, avaliado em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

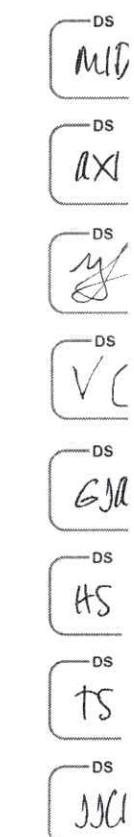
PARÁGRAFO SEGUNDO: Obrigam-se os **FIADORES** e/ou o **LOCATÁRIO**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, a cada 12 (doze) meses a contar da data de assinatura do presente instrumento para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na eventual hipótese do **LOCATÁRIO** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta do **LOCATÁRIO** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato" e reajustado conforme tabela a ser emitida pela seguradora, sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único beneficiário na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo à **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à

*Q**J*

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-J

Cuidando bem do seu bem

assinado

época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA NONA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **10 de abril de 2013**, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil do **LOCATÁRIO** no tocante ao imóvel dado em locação.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 09 de maio de 2023.

LOCADORA: _____

DocuSigned by:
MARIA ISABEL DA CONCEIÇÃO IGREJA

0C283996B37A483

MARIA ISABEL DA CONCEIÇÃO IGREJA

LOCADOR: _____

DocuSigned by:
ANDERSON XIMENES IGREJA

53069A232AD7401

ANDERSON XIMENES IGREJA

LOCADORA: _____

DocuSigned by:
Evelyn Igreja

8057AB5C708F449

EVELYN IGREJA

*Q**J*

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-J

Cuidando bem do seu bem

ANTIGA LOCATÁRIA:

DocuSigned by:

VANESSA OLIVEIRA ALVES

4F15C5894EF6494...

VANESSA OLIVEIRA ALVES ME

Representada por VANESSA OLIVEIRA ALVES

EX-FIADOR:

DocuSigned by:

GERALDO JOSÉ ALVES

160D51CD74424AA...

GERALDO JOSE ALVES

EX-FIADORA:

DocuSigned by:

GERALDO JOSÉ ALVES

160D51CD74424AA...

ESPÓLIO DE BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES

Representado por: GERALDO JOSÉ ALVES

NOVO LOCATÁRIO:

MARCIO NEVES

NOVO FIADOR:

DOMINGOS NEVES

NOVA FIADORA:

MARILÚ SEGAMARCHI NEVES

TESTEMUNHAS:

1. HELENA SANTOS
 HELENA FERREIRA DOS SANTOS
 CPF: 393.252.168-41

2. Thatianna Santos
 THATIANA SANTOS
 CPF: 354.321.358-09

DS
JJC

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
 Sorocaba • SP • CEP 18040-740
 Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br





RECONHECO P/ SEMELHANÇA 3 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE: ////////////////
DOMINGOS NEVES, MARCIO NEVES E MARILU SEGAMARCHI NEVES ////////////////
VOTORANTIM, 15/05/2023 . Em test. da Verdade.

Marcia Neves de Neves - Escrivãverte
Custas R\$ 36,54 - Pedidos 165

Selo(s): 1233AA-231427, 1233AA-0119328



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BD4875541A9E425C9869B63C1C2D3F9A
 Assunto: Complete com a DocuSign: TROCA DE LOCATARIO PRAÇA DOS SOROCABANOS, 05
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 6 Assinaturas: 8 Remetente do envelope:
 Certificar páginas: 3 Rubrica: 33 Jurídico Júlio Casas Imóveis
 Assinatura guiada: Ativado Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Uso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) Sorocaba, WA 18040-740
 juridico@juliocasas.com.br
 Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

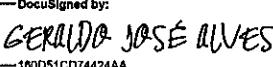
Status: Original
 09/05/2023 04:33:07 Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis
 juridico@juliocasas.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

GERALDO JOSÉ ALVES
 ivaalvesbellotti@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 160D51CD74424AA...

Registro de hora e data

Enviado: 09/05/2023 04:45:57
 Reenviado: 09/05/2023 08:02:05
 Visualizado: 09/05/2023 08:47:47
 Assinado: 09/05/2023 08:48:14

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 187.116.122.46

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae
 Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication
 Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call
 ID exclusiva da transação: dda14928-f6a8-518a-99b5-2e6cfa72381e
 Resultado: Verificação do telefone aprovada
 Método selecionado: SMS
 Número de telefone: +55 15 99136-6090
 Realizado: 09/05/2023 08:47:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

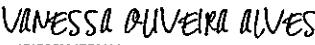
Não oferecido através do DocuSign

VANESSA OLIVEIRA ALVES

vannessasuspensus.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:


 4F16C5894EF8494...

Enviado: 09/05/2023 04:45:59

Visualizado: 09/05/2023 05:31:58
 Assinado: 09/05/2023 05:33:39

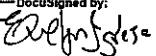
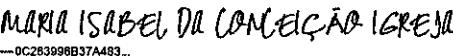
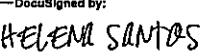
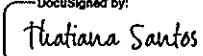
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.241.16.236
 Assinado com o uso do celular

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae
 Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication
 Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call
 ID exclusiva da transação: 59cb2b9b-15fd-5048-8348-cb65276190c2
 Resultado: Verificação do telefone aprovada
 Método selecionado: SMS
 Número de telefone: +55 15 99109-4640
 Realizado: 09/05/2023 05:31:32

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
ANDERSON XIMENES IGREJA xigreja@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  53069A232AD7401...	Enviado: 09/05/2023 08:48:20 Visualizado: 09/05/2023 15:06:25 Assinado: 09/05/2023 15:14:49
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.102.253.222	
EVELYN IGREJA eve8pics@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  8D57AB5C708F449...	Enviado: 09/05/2023 08:48:20 Visualizado: 09/05/2023 15:17:37 Assinado: 09/05/2023 15:19:53
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.156.192.219 Assinado com o uso do celular	
MARIA ISABEL DA CONCEIÇÃO IGREJA eligr@terra.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  0C28398EB37A483...	Enviado: 09/05/2023 08:48:20 Visualizado: 09/05/2023 17:20:30 Assinado: 09/05/2023 17:33:15
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.156.192.219	
HELENA SANTOS cobranca@juliocasas.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  D91B2D84E55B4E0...	Enviado: 09/05/2023 17:33:20 Visualizado: 10/05/2023 03:58:50 Assinado: 10/05/2023 03:59:14
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
Jurídico Júlio Casas Imóveis juridico@juliocasas.com.br Júlio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  	Enviado: 09/05/2023 17:33:20 Visualizado: 10/05/2023 03:36:53 Assinado: 10/05/2023 03:37:07
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
Thatiara Santos juridico3@juliocasas.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta Nenhuma)	<p>—DocuSigned by:</p>  360CFEFD25DB474...	Enviado: 09/05/2023 17:33:20 Visualizado: 10/05/2023 04:04:56 Assinado: 10/05/2023 04:05:20
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/05/2023 04:45:59
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/05/2023 08:02:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/05/2023 08:02:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/05/2023 08:02:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/05/2023 08:02:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	09/05/2023 08:02:03
Entrega certificada	Segurança verificada	10/05/2023 04:04:56
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/05/2023 04:05:20
Concluído	Segurança verificada	10/05/2023 04:05:20
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Júlio Casas Imóveis

E X C L U S I V A

msv

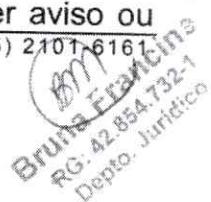
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: ANDERSON XIMENES IGREJA**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 26.771.916-4SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 252.070.728-38, residente e domiciliado na Rua Artur Caldini, 874- Jardim Saira-Sorocaba/SP e; **MARIA CONCEIÇÃO IGREJA**, portuguesa, viúva, aposentada, portadora do RNE nº W352986-I e inscrita sob o nº 105.962.858-92, residente e domiciliada na Rua Pedro Álvares Cabral nº 16- Vila Progresso- Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIA: VANESSA OLIVEIRA ALVES ME**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita sob o CNPJ nº 12.457.888/0001-75, com sede estabelecida na Praça dos Sorocabanos nº 05 - Jardim Saira - Sorocaba/SP, neste ato representada por: **VANESSA OLIVEIRA ALVES**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 34.888.329-8SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 378.138.768-22, residente e domiciliada na Rua Sadra de Arruda nº 711- Jardim Bela Vista – Sorocaba/SP têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Os **LOCADORES** são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por salão comercial, designado pelo nº 05, localizado na Praça dos Sorocabanos – Jardim Saira – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** a **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses a iniciar-se em 10 de Abril de 2013 e a terminar em 09 de Abril de 2016**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em **perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou**

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano • Sorocaba/SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161



m

J

B

Ge

notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$2.270,31 (dois mil e duzentos e setenta reais e trinta e um centavos)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos aluguers, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado e; fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do “boleto bancário” para pagamento dos aluguers não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FVG)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **10 de Abril de 2013 até o dia 09 de Maio de 2013**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Maio de 2013**, o qual será proporcional a 30(trinta) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUINTO: O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SEXTO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo alterada para mensal ou pela menor periodicidade possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais.

São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água, luz e força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação o **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO OITAVO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO NONO: Decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, e em ótimas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feches, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada seis meses, das calhas e telhado, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado. Obrigando-se ainda a

LOCATÁRIA a fazer a manutenção periódica bem como limpeza, no mínimo a cada doze meses, da caixa d'água do imóvel ora locado

PARÁGRAFO QUINTO: Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e sub-solo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, incluso eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO SEXTO: Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **atividade de mercado**, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento por escrito dos **LOCADORES**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

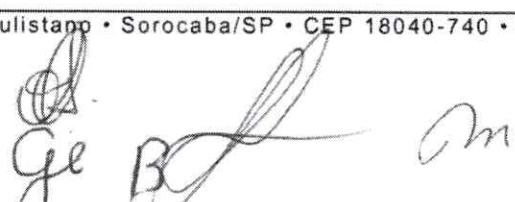
PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** não poderá, sem prévia autorização por escrito dos **LOCADORES**, alterar a sua atividade comercial, admitir ou demitir, nem mesmo vender, ceder ou transferir cotas a outro sócio que não sejam os contratantes determinados neste instrumento. Se assim não proceder, o presente instrumento poderá ser rescindido a juízo dos **LOCADORES**, obrigando-se a **LOCATÁRIA**, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando os nomes dos **LOCADORES** como os únicos beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os

Bruna
R.G. 42.854-732-1
Dep. Jurídico



5
julho

LOCADORES poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA** repassando os custos diretamente via boleto bancário, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (hum) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que estes procedam com prévio agendamento.

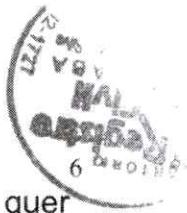
PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas do mesmo (locatário).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DEZ: A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelo locatário



após regularmente instados a tanto será comunicado às entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

CLÁUSULA ONZE:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, serão motivos para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DOZE:

Fica estabelecida a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será paga proporcionalmente, ao tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO UNICO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA TREZE:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA QUATORZE:

Firmam também este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: GERALDO JOSÉ ALVES**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 5.456.288-0SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 220.064.278-49 e, sua esposa a Sra. **BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES**, brasileira, portadora do RG nº 6.338.281SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 055.818.098-81, casados sob o Regime de Comunhão de Bens antes da vigência da Lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes nº 1071 apto 01 - Além Ponte - Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declaram os fiadores por força das matrículas nº 11.114 e 16.284 ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: **a)** O lote de terreno sob o nº 15, da quadra "5", do Jardim Bela Vista, com frente para a Rua nº5, para cuja rua mede 10,00 metros: igual metragem na linha dos fundos, confrontando com o lote nº 16: 26,00 metros do lado direito de quem da rua olha o imóvel, confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal e 27,50 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 14, encerrando a área total de 267,50 metros quadrados e; **b)** um terreno com frente para a Rua Lourenço Marins,



designado por lote nº26 (vinte e seis) da quadra "F" do Jardim Barros França, medindo 10,00 metros de largura por 25,00 metros de comprimento, 250,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito, com o lote nº 25, onde existe o prédio nº 36; pelo lado esquerdo , com o lote nº 27, onde existe o prédio nº 16; e, pelos fundos, com o lote nº 10 onde existe o prédio nº 181, da Rua Felisbina Roque da Silva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade dos mesmos é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

CLÁUSULA QUINZE: Obrigam-se os **FIADORES** e/ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, **anualmente**, a matrícula atualizada do imóvel descrito no parágrafo primeiro da cláusula quatorze supra, no primeiro dia útil do mês de **Abril**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada dos imóveis dos fiadores, na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Fica, desde já, os **LOCADORES** autorizados pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESSETE: A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DEZOITO: Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a resarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZENOVE: Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

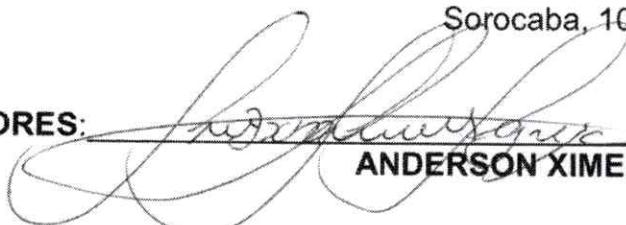
PARÁGRAFO ÚNICO: A **LOCATÁRIA** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e da conta de água (SAAE) para seu nome (locatária) a partir desta data.

CLÁUSULA VINTE: Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual obrigam-se às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 10 de Abril de 2013.

LOCADORES:


ANDERSON XIMENES IGREJA

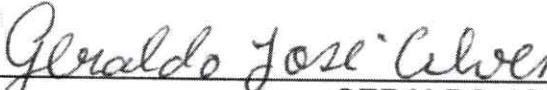

MARIA CONCEIÇÃO IGREJA

LOCATÁRIA:


VANESSA OLIVEIRA ALVES ME

Representada por: VANESSA OLIVEIRA ALVES

FIADORES:


GERALDO JOSÉ ALVES


BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:
End.:

Bruna Francine
RG140.854.782-1
Dentro, Jurídico

2.-

RG.:
End.:

O Documento é CONTRATO EM GERAL | Locação | Comercial | Praça dos Sorocaba
Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 1º Subdistrito da Sede
Oficial: Sébastião Santos da Silva | Rua Professor Toledo n. 712 - Sorocaba | Tel.: (16) 3342-1881
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA AS FIRMEAS DAS VANESSA OLIVEIRA ALVES,
GERALDO JOSÉ ALVES E BENEDITA APARECIDA MARQUES ALVES, EM
DOCUMENTO COM VALOR ECONÔMICO, DOU FEI
SOROCABA, 22 de maio de 2013.
En Teste _____ da verdade, Cód. [2180490185921000087716]
(Qtd 3) Total
Gelo - Z Atos:1138AA-0394111 Ato:1138AA-126974-01 10.50
Mário Vieira Santos da Silva

