

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 **LOCADORA: VIA APPIA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, empresa regularmente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.783.177/0001-37, com sede na Avenida Barão de Tatuí n.º 607 sala 01 – Parque Vergueiro – Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios: **ALEXANDRE ISSA LATUF**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 8.310.810 - 5 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 026.837.448-11 e; **MARIA SILVIA MARINHO MIGUEL LATUF**, brasileira, casada, empresário, portadora do RG n.º 7.464.759-3 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 836.272.518-49, ambos residentes e domiciliados na Avenida Barão de Tatuí n.º 607 – Jardim Vergueiro - Sorocaba/SP, como **LOCATÁRIO: JOÃO FRANCISCO SOUZA**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 6.462.071SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob o nº 660.197.375-00, residente e domiciliado na Rua Botucatu nº 705 – Jardim Leocádia – Sorocaba/SP entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

A LOCADORA é senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis:

a. unidade autônoma denominada por casa comercial, designada pelo nº 1148, localizada na Avenida Gisele Constantino, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, matriculada sob nº 6.764 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP, inscrição cadastral nº 026343027600000215 junto à Prefeitura Municipal de Votorantim, com área de terreno de 257,85 metros quadrados e área construída de 177,30 metros quadrados;

b. unidade autônoma denominada por casa comercial, designada pelo nº 1158, localizada na Avenida Gisele Constantino, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, matriculada sob nº 5.186 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Votorantim/SP, inscrição cadastral nº 026343028600000239 junto à Prefeitura

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

 PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

 Sall



Municipal de Votorantim, com área de terreno de 268,30 metros quadrados e área construída de 66,13 metros quadrados.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, em locação, os imóveis referidos na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **48 (quarenta e oito meses)** meses a iniciar-se em **01 de Agosto de 2014** e a terminar em **31 de Julho de 2018**, data esta em que o **LOCATÁRIO** 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 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\$10.000,00 (dez mil reais)** que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido o **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** 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. Dessa forma, o **LOCATÁRIO** deverá pagar o 25º (vigésimo quinto) mês de aluguel com o reajuste com base na data inicial do contrato, ou seja, 24 (vinte e quatro) meses do "IGP-M (FVG)" acumulado no período. Caso o índice de reajuste do seja negativo, não será aplicado, ou seja, o valor permanecerá o mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **01 de Fevereiro de 2016** até o dia **09 de Março de 2016**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Março de 2016**, o qual será proporcional a 38 (trinta e oito) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Nona deste instrumento.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

3

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 o **LOCATÁRIO** 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, 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 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 do **LOCATÁRIO**, 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 a **LOCADORA**, 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 48 (quarenta e oito) 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: Em razão de edificação de novo prédio para a atividade do **LOCATÁRIO**, gozará o mesmo de uma **carência de 18 (dezoito) meses de aluguel, contados do dia 01 de Agosto de 2014 até o dia 01 de Fevereiro de 2016**. O descumprimento pelo **LOCATÁRIO** de qualquer cláusula deste instrumento, acarretará a perda da carência mencionada nesta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A carência dada no "caput" desta cláusula não exime o **LOCATÁRIO** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas,

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

PQE
SECÓVI SP
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a finalizando as suas obras a regularizar todo o imóvel, desde as aprovações junto a prefeitura municipal com a demolição inicial, com a certidão de vistoria final, certidão de conclusão de obras, ou habite-se, recolhimento do INSS da demolição e da edificação realizada e consequente averbação de todos os atos praticados junto a matrícula dos imóveis objeto do presente contrato de locação, respondendo pelos custos e custas que os atos exijam.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a atender, seguir e obedecer as exigências da municipalidade e demais órgãos estaduais e federais quanto as obras e reformas a serem feitas no imóvel, bem como em não sendo realizadas as devidas averbações, e demais atos que se requer, sofrerá o **LOCATÁRIO** multa diária até completar as exigências de tais órgãos e deixando o imóvel perfeitamente regularizado em todos os órgãos e suas edificações averbadas.

CLÁUSULA QUINTA: Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficará o **LOCATÁRIO** 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 SEXTA: O **LOCATÁRIO** 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: O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta 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: Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.

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

 PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



PARÁGRAFO TERCEIRO: Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** 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 QUINTO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** 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.

PARÁGRAFO SEXTO: Recebendo o **LOCATÁRIO** o imóvel no estado descrito na cláusula supra e, também, conforme consta do Laudo de Vistoria, deverá, quando da rescisão deste instrumento, devolver o imóvel nas mesmas condições recebidas, obrigando-se a efetuar toda e qualquer limpeza dos pátios abertos, jardins, gramados, cercas, áreas cobertas e, consequentemente, de todo o imóvel objeto deste contrato de locação, removendo, desta forma, quaisquer resíduos de material, lixo, produtos químicos, borra de materiais, obrigando-se a possível descontaminação do solo no caso de uso de produtos tóxicos, óleos ou qualquer agente poluente do solo ou que venha a danificar a qualidade do mesmo.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se o **LOCATÁRIO** 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, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO OITAVO: Deverá o **LOCATÁRIO**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel, bem como respeitar as diretrizes para demolição, reforma, ampliação e edificação, obrigando-se a regularizar a demolição, as obras de reformas e edificações nos órgãos de esfera municipal, estadual e federal..

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **atividade de**

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

PQE
SECÓVIE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



restaurante, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento. A **LOCADORA** está ciente de que o **LOCATÁRIO** não fará parte do contrato social do restaurante que funcionará no imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, 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: O **LOCATÁRIO** não poderá, sem prévia autorização por escrito da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, obrigando-se o **LOCATÁRIO**, ao pagamento da multa contratual e demais obrigações constantes do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 700.000,00 (setecentos 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 o nome da **LOCADORA** como a única beneficiária 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 o **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO** 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 o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J 147174

7

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de autorização para demolição, reforma e edificação, alvarás, incluindo todos os impostos e taxas decorrentes, inclusive INSS, aprovação pela Prefeitura Municipal de Votorantim/SP de projetos, requerimentos de demolição, reformas e ampliação, averbações, responsabilizando-se também pela autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** 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 o **LOCATÁRIO** 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.

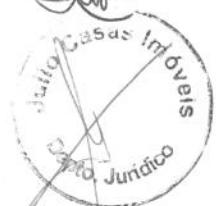
PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se o **LOCATÁRIO** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas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

PARÁGRAFO QUARTO: Fica autorizada pela **LOCADORA** a demolição, pelo **LOCATÁRIO** do imóvel descrito na alínea "b" da CLÁUSULA PRIMEIRA deste instrumento, ou seja, designado pelo nº 1158, da Avenida Gisele Constantino, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, para que seja, exclusivamente, destinado para estacionamento.

PARÁGRAFO QUINTO: A reforma do imóvel descrito na alínea "a" da CLÁUSULA PRIMEIRA, designado pelo nº 1148, da Avenida Gisele Constantino,

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

PQE
SECOVIS/SP
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

8

Parque Bela Vista, Votorantim/SP, fica condicionada à apresentação e autorização do projeto da edificação pela **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEXTO: A edificação deverá ocorrer em apenas um dos imóveis, especificamente para o imóvel número 1148, ficando proibida que a edificação ocorra utilizando parcialmente os dois imóveis.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O **LOCATÁRIO** se compromete a apresentar à **LOCADORA** o projeto da edificação no prazo de **45 (quarenta e cinco)** dias a contar da data de assinatura deste instrumento a ser levado a efeito e aprovação na Prefeitura Municipal de Votorantim, que deverá ser autorizado pela **LOCADORA**, assinado pela mesma e pelo **LOCATÁRIO** e anexado a este contrato de locação do qual ficará fazendo parte integrante.

PARÁGRAFO OITAVO: O **LOCATÁRIO** se responsabiliza pela entrega da obra e integral regularização da mesma junto a todos os órgãos competentes no prazo de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura deste instrumento. Finalizada a obra, a **LOCADORA** deverá ser notificada pelo **LOCATÁRIO** para que verifique se está de acordo com o projeto, bem como deverá apresentar a documentação que comprove a regularização da mesma perante a Prefeitura Municipal, INSS das obras concluídas, vistoria e ou habite-se emitido pela municipalidade, e averbação da edificação na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA DEZ: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

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

CLÁUSULA TREZE: Fica estabelecida a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano

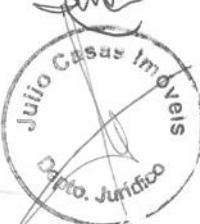
Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161

www.juliocasas.com.br

juliocasas@juliocasas.com.br

PQE
SECÓVIA
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14217-2

Cuidando bem do seu bem

9

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 ÚNICO: 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, pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA QUATORZE: 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 QUINZE: Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelo **LOCATÁRIO**, 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 pelo **LOCATÁRIO**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS: O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, 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 DEZESSETE: Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta 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

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

 PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



SOROCABA
PCABA/SP

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRREJ 14717-3

10

respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZOITO: Autoriza o **LOCATÁRIO**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** 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 DEZENOVE: 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, 01 de agosto de 2014.

LOCADORA:

VIA APPIA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÕES LTDA
Representada por seu sócio: **ALEXANDRE ISSA LATUF**

VIA APPIA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÕES LTDA
Representada por sua sócia: **MARIA SILVIA MARINHO MIGUEL LATUF**

LOCATÁRIO:

JOÃO FRANCISCO SOUZA

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.: Érica Miguel Xavier da Silva Holtz
OAB - SP 165.449

2.-

RG.:

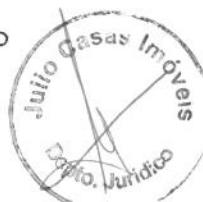
End.:

:\Administrativo\Jurídico\Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Locação\Comercial\Gisele Constantino 1148 e 1158 revisado 04082014 doc

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



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



ABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA
MUNICÍPIO DE SOROCABA - SOROCABA - SP

EMERSON GAGLIARDI
ESCREVENTE



1140AA275211

1.º TABELIÃO DE NOTAS

MUNICÍPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Emygdio Carlos Paschoalotti: Tabelião
Rua Dr. Arthur Martins, 183 - Centro - CEP 18035-250
Sorocaba - SP - Fone/Fax: (15) 3032-2727

RECONHECIDO por SEMELHANÇA à firma(s) de:*****
(367721)JOÃO FRANCISCO DE SOUZA*****
Sorocaba, 13 de agosto de 2014.
Em test. da verdade. P: 84
EMERSON GAGLIARDI - Escrivente Autorizado
Vlr:R\$ 6,80. C:577372 Selo(s): 275211-1140AA*****
Valido somente com o selo de Autenticidade. C/ VALOR DECLARADO