

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORAS: CATOJO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, empresa devidamente constituída, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.348.365/0001-89, com sede na Rua Rodrigues Pacheco, 330 – Vila Amélia, Sorocaba/SP, neste ato representada pelo seu sócio, **JULIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 071.972.758-81, residente e domiciliado na Rua Marco Zaccariotto, nº 66 – Elton Ville – Sorocaba/SP e, **RS JORDÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.227.643/0001-99, com sede estabelecida na Avenida Washington Luiz nº 1427 sala 002 – Jardim Emilia – Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios: **RICARDO MAGALHÃES JORDÃO**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 10.504.803 e inscrito no CPF/MF sob n.º 049.166.408-70 e, sua esposa **Sra. SILVANA PEREZ JORDÃO**, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº 7.843.883 e inscrita no CPF/MF sob o nº 053.942.508-71, ambos residentes e domiciliados na Avenida Washington Luiz nº 1.427 – Jardim América – Sorocaba/SP; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: PALUSA DISTRIBUIDORA DE AUTO PEÇAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 07.768.381/0001-00, com sede na Avenida Governador Julio de Campos nº 4485, Mapim, Várzea Grande/MT, neste ato representada por seu sócio administrador **PAULO SERGIO ROSSETO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 083.489.578-12, com endereço comercial na Avenida Governador Julio de Campos nº 4485, Mapim, Várzea Grande/MT, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, datado e assinado em **10 de julho de 2009**, que tem por objeto o imóvel situado na Rua Octavio Novaes de Carvalho nº 235, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Por este instrumento particular, alteram os **LOCADORES** para **CATOJO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** e **RS JORDÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificados, em razão do registro da Escritura de Venda e Compra aos novos locadores.

CLÁUSULA SEGUNDA:

As partes renovam o Contrato de Locação Não Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **48 (quarenta e oito) meses**, a iniciar-se em **09 de abril de 2018** e a terminar em **08 de abril de 2022**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O aluguel mensal inicial 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 SEGUNDO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** 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, 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 01% (um por cento), sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos aluguéis, 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 aluguéis 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 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:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

PARÁGRAFO SEXTO:

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seus nomes 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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultada as **LOCADORAS** promoverem o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel locado**, independente do domicílio das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Ao término do prazo de vigência do(s) Título(s), autorizo a Porto Seguro Capitalização S.A., a **REAPLICAR** o valor de resgate, sempre em meu nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução a locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Ao término do prazo de locação, ~~desde que~~ cumpridas pela **LOCATÁRIA** todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à **Porto seguro capitalização S.A.** a caução do(s) Título(s), apresentado(s). Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmo pelas **LOCADORAS** e **LOCATÁRIA**, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se a **LOCATÁRIA** não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, as **LOCADORAS** autorizadas a resgatar o(s) Título(s) caucionado(s), a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização.

inclusive com a correção devida, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

CLÁUSULA QUARTA: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes 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 ÚNICO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, as **LOCADORAS** isentaráão a **LOCATÁRIA** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que a **LOCATÁRIA** notifique as **LOCADORAS** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA: Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que as **LOCADORAS** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda 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 (AVCB), ficando os custos sob as expensas da mesma (locatária).

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 SEXTA: Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar das **LOCADORAS** 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 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 SÉTIMA:

Ratifica a **LOCATÁRIA** à vistoria efetuada no imóvel em sua data inicial para ter ciência total do estado em que se encontrava o imóvel no início da locação, vez que por este motivo de aditamento de contrato de locação a **LOCATÁRIA** declara ser conhecedora do estado do imóvel, bem como dá como efeito retroativo à responsabilidade sobre a vistoria realizada naquela data.

CLÁUSULA OITAVA:

... ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **10 de julho de 2009** e posteriores aditamentos, bem como as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** 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 abril de 2018.

LOCADORA:

CATOJO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
Representada por: JULIO ALEXANDRE CASAS

LOCADORA

RS JORDÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: RICARDO MAGALHÃES JORDÃO

LOCADORA

RS JORDÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: SII VANA PEREZ JORDÃO

LOCATÁRIA

PALUSA DISTRIBUIDORA DE AUTO PEÇAS LTDA
Representada por: PAULO SERGIO ROSSETTO

TESTEMUNHAS

1.- Clarissa Melone Lisboa
RG.: 36.935.806-5
End:

2.- _____
RG.: _____
End : _____



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL