



## 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 **LOCADORES: PEDRO HENRIQUE RENNO DE TOLEDO**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador do RG n.º 05591177-0IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n.º 371.576.206-34 e, sua esposa **NILDA STELLA DE MACEDO**, brasileira, gastrônoma, portadora do RG n.º 97002552321SSP/CE e inscrita no CPF/MF sob o n.º 315.459.393-49 casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens após a vigência da lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados Rua Lúcia Pereira Rodrigues, 89. Condomínio Esplanada do Sol, São José dos Campos, SP, CEP 12 244 760 e; de outro lado, como **LOCATÁRIA: LAR CASA BELA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.934.181/0001-63, com sede estabelecida na Rua José Romão Roque, n.º 15, Jardim Pagliato, Sorocaba/SP, CEP: 18046-156, neste ato representada pela sua presidente, conforme ata da assembleia geral datada de 07 de dezembro de 2022, e registrada no 1º Oficial de Registro de Pessoa Jurídica de Sorocaba, conforme protocolo de 92994, **SIMONE CRISTINA MOTA GUERRA**, brasileira, solteira, arquiteta, portadora do RG n.º 40.985.574-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 424.637.788-06, residente e domiciliada na Rua José Raymundo de Andrade, n.º 1.159, Éden, Sorocaba/SP, CEP: 18103-025, neste ato representada por **KÉLEN CRISTINA SANDOVAL DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG. n. 49.468.100-0-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 434.884.828-98, residente e domiciliada na Rua Salvador Leite Marques, n.º 3, bloco 40, apto 402, Éden, Sorocaba/SP, CEP: 18103-050, conforme procuração pública em anexo, lavrada no Livro: 1533 Pagina: 291 Protocolo: 45698 do 3º Tabelião de Notas Sorocaba-SP Comarca de Sorocaba Sofia Nobrega Reato; e como **FIADOR e principal pagador: RICHARD IONESCU**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, conforme escritura de pacto antenupcial lavrado no 2º Tabelião de Itu, Livro 352, Fls. 339/391, empresário, portador do RG n.º 28.869.712-1 SSP/SP, e inscrito CPF/MF sob o n.º 200.423.998-07, residente e domiciliado na Rua Romeu do Nascimento, n.º 280, Apto 221, Bloco A, Único Campolim, Sorocaba/SP; vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em 18 de Março de 2013 e

DS  
JAL

DS  
KLSA

DS  
M

DS  
AS

DS  
TS

DS  
JAL



posteriores aditamentos, que tem por objeto o imóvel situado na **Rua José Romão Roque, n.º 15, Jardim Pagliato, Sorocaba/SP**, nos seguintes termos, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Fica por este instrumento particular, renovado o Contrato de Locação Não Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **12(doze) meses**, a iniciar-se em **16 de março de 2023** e término em **15 de março de 2024**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O aluguel mensal inicial continuará sendo reajustado a cada doze **(12) meses** de acordo com o **“IGPM (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado”**, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO UNICO:** 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)** ao mês, ou fração pro *rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

**CLAUSULA TERCEIRA:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03(três) meses de alugueres**, 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, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário. A multa somente será proporcional na hipótese de rescisão antecipada, sendo que para as demais infrações será integral, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados 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 QUARTA:** Que deste modo e por esta forma, anui o presente aditamento do contrato citado, continuando a figurar como **FIADOR** e principal pagador, solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação **RICHARD IONESCU**, já qualificado acima, 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, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declara, igualmente, o **FIADOR**, que continua solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade da mesma é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 e seguintes, bem como os benefícios dos artigos 835 e 837 do mesmo código.

**CLÁUSULA QUARTA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de **30(trinta) dias** da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante no contrato ora aditado.

**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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**.

**CLAUSULA QUINTA:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 1.150.000,00 (um milhão 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" 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 a **LOCATÁRIA**, 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 da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) 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 ao **LOCADOR**, 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 ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLAUSULA QUINTA:**

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial firmado em **18 de março de 2013 e posteriores aditamentos**, em especial, 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, 04 de abril de 2023.

**LOCADOR:** DocuSigned by: Julio Alexandre Casas  
**PEDRO HENRIQUE RENNO DE TOLEDO**

**LOCADORA:** DocuSigned by: Julio Alexandre Casas  
**NILDA STELLA DE MACEDO**

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by: Kelen Cristina Sandoval de Oliveira  
**LAR CASA BELA**  
**REPRESENTADA POR: KÉLEN CRISTINA SANDOVAL DE OLIVEIRA**

**FIADOR:** DocuSigned by: RICHARD IONESCU  
**RICHARD IONESCU**

**TESTEMUNHAS:**

1. DocuSigned by: Thatiana Santos  
**THATIANA SANTOS**  
**CPF: 354.321.358-09**

2. DocuSigned by: HELENA SANTOS  
**HELENA FERREIRA DOS SANTOS**  
**CPF: 393.252.168-41**

DS  
M