

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

CR/CE/J.14717-3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTONIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº026.822.948-12, e **ANGELO JULIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59 e de outro lado, como **LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA – EPP.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº10.474.715/0001-30, com sede estabelecida na Avenida Antônio Carlos Comitre nº3.000, Parque Campolim, CEP 18047-620, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador, **NELSON LUIZ DI STASI ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº7.735.013-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº131.960.538-90, residente e domiciliado na Alameda Piratuba nº791, Residencial Morada dos Lagos, CEP 06429-280, Barueri/SP, e como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº1.841.270-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº859 – apto 51, Cerqueira Cesar, CEP 01421-001, São Paulo/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:
seguintes imóveis:

A LOCADORA é senhora e legítima possuidora dos

- Um terreno designado por lote nº 01, quadra "24", do loteamento denominado Parque Campolim, situado no Bairro Água Vermelha, nesta cidade com frente para a Avenida Central, onde mede 7,00 metros em reta e mais 14,14 metros em curva, na confluência da Avenida Central, com a Rua Verde nº09; do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, mede 23,50 metros e divide com a referida Rua Verde nº09; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 32,50 metros e divide com o lote 02 e nos fundos, onde mede 16,00 metros, divide com o lote nº 22; encerrando a área de 502,68 metros quadrados. Possui Inscrição Cadastral junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba nº 43.43.70.0390.01.000. O imóvel encontra-se matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba sob nº 21.281. Sobre este terreno encontra-se edificado um galpão industrial ainda não regularizado no Registro de Imóveis, porém regularizado perante as posturas municipais e normas dos demais órgãos competentes.
- Um terreno designado por lote nº 02, quadra "24", do loteamento denominado Parque Campolim, situado no Bairro Água Vermelha, nesta cidade, com frente para a Avenida Central,

medindo 14,00 metros de largura, tanto na frente quanto nos fundos, por 32,50 metros de comprimento, em ambos os lados, encerrando a área de 455,00 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, com o lote 01; do lado esquerdo, na mesma situação com o lote 03 e nos fundos com o lote de nº 22. O imóvel encontra-se matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba sob o nº 21.282.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, a **LOCADORA** dá à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira pelo prazo certo e determinado de 60 (sessenta) meses a **iniciar-se em 11 de Maio de 2015 e a terminar em 10 de Maio de 2020**, 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 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\$20.000,00 (vinte mil reais)**, 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 de responsabilidade desta.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** gozará de uma **carência de 03 (três) meses de aluguel contado do dia 10 de julho de 2015 até o dia 09 de outubro de 2015**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o 2º aluguel correspondente período de 10 de outubro a 09 de novembro de 2015, que vencerá no dia 10 de novembro e será referente a um mês de aluguel. O primeiro aluguel, correspondente ao período de 11 de maio de 2015 a 09 de junho de 2015 será pago no seu vencimento (dia 10 de junho de 2015) diretamente à Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A carência dada no parágrafo primeiro não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes, ainda que lançados no nome de antecessores.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **LOCATÁRIA** está ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação da mesma, conforme laudo de vistoria inicial, ou seja, necessitando de reformas, inclusive estruturais para estar em condições de uso ao fim a que se destina, não podendo, dessa forma, invocar o disposto no artigo 22, I da Lei 8.245/91 para motivar um eventual pedido de rescisão do pacto locatício.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica convencionado 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 QUINTO: Pactuam e convencionam as partes que a **LOCATÁRIA** gozará de uma tolerância de **48 (quarenta e oito) horas** para pagamento do aluguel e demais encargos locatícios, sem a incidência do previsto na cláusula terceira, parágrafo oitavo. Após esse período de tolerância, prevalecerá o disposto no parágrafo oitavo da presente cláusula.



PARÁGRAFO SEXTO: O aluguel mensal inicial será 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 SÉTIMO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será correspondente ao mês civil anterior.

PARÁGRAFO OITAVO: O pagamento dos aluguéis ou dos encargos locatícios após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel ou dos encargos locatícios. 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 desta pelo índice oficial que o substituir e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

PARÁGRAFO NONO: 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 sexto da presente cláusula.

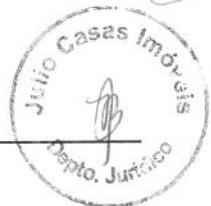
PARÁGRAFO DÉCIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade 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 ONZE: 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 DOZE: Decorrido o prazo 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, ressalvado o direito à renovação por lei em favor da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO TREZE: A carência de que trata o parágrafo primeiro da presente cláusula, destina-se as adequações e modificações que serão feitas no imóvel para instalação de revenda de veículos da marca Volvo. Ficando pactuado e convencionado entre as partes que, tão logo sejam concluídas as adequações e modificações, a **LOCATÁRIA** deverá notificar a administradora para realização de vistoria complementar para aquilatar as condições do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA: Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, assim como as acessões, as quais ficam desde já autorizadas para a adequação do imóvel ao fim a que a **LOCATÁRIA** o destinará, ou seja, revendedora de veículos da marca Volvo, que devem observar as normas e padrões de excelências exigidas para instalação de concessionária Volvo, 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 e acessões incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade. Observadas as exigências, normas técnicas e demais legislação da Prefeitura Municipal de Sorocaba.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações, demolições e eventuais adequações de projetos objetivados pela **LOCATÁRIA** deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão de eventuais demolições e edificações. Devendo desta forma, a **LOCATÁRIA** recolher os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia em momento algum quaisquer multa e ou custos diretos ou indiretos a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a regularizar a demolição, edificação e demais inserções a serem realizadas no imóvel, recolhendo todo e qualquer imposto pertinente as modificações; bem como obriga-se a averbação das áreas a serem construídas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente após a regularização da atual construção pela **LOCADORA**, arcando com todos os custos dessa regularização; e pelos custos para regularização, tanto da demolição como da construção, aprovação do projeto perante a municipalidade e demais órgãos competentes.

PARÁGRADO TERCEIRO: Responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pela **LOCADORA**, suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como o recolhimento de todos os impostos devidos decorrentes desta transação e contratação, não recaindo nenhum ônus a **LOCADORA** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra tal como evidenciado no auto de vistoria que faz parte integrante deste contrato e deverá devolvê-lo nas condições aquilatadas no laudo de vistoria complementar, que será realizado na forma e na data pactuada no parágrafo treze da Cláusula Terceira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação caiba à **LOCATÁRIA** por danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por prepostos ou clientes (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel no que respeita ao seu uso e que não se referem a partes estruturais, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação. As obras que se referirem às partes estruturais do imóvel serão de responsabilidade da **LOCADORA**, salvo as modificações estruturais a serem realizadas pela **LOCATÁRIA** e ou áreas acrescidas a estrutura atual, pela qual a **LOCATÁRIA** será responsável pelo prazo legal de 05 (cinco) anos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, anualmente, das calhas e telhados, 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 QUARTO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a observar a legislação ambiental vigente, responsabilizando-se exclusivamente pelos efeitos que desta resultarem aos quais deu causa. No caso de uso legalmente permitido, de 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, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO QUINTO: 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 comerciais, explorando no imóvel uma revendedora de veículos, não podendo ser alterada 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** 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, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento. Não se comprehende nesta proibição a cessão de espaços para o uso temporário de empresas coligadas ou controladas pela **LOCATÁRIA**, para desenvolvimento de atividades correlatas e sem aferição de benefício econômico pela **LOCATÁRIA** em virtude da presente cessão.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCADORA** declara que o imóvel encontra-se com a documentação em ordem e de forma a possibilitar a obtenção pela **LOCATÁRIA** de todas as licenças e autorizações para o funcionamento de sua atividade, comprometendo-se a fornecer a documentação que lhe for solicitada para o atendimento de exigências ou posturas dos órgãos competentes.

CLÁUSULA SÉTIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$500.000,00 (quinhentos 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 o vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA**, no prazo de até 30 (trinta) dias cópia da respectiva apólice. Em se tratando de hipótese abrangente de outros imóveis, deverá comprovar que o imóvel objeto deste contrato encontra-se segurado na forma estabelecida.

PARÁGRAFO QUARTO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, o comprovante de quitação da última parcela. Poderá a **LOCADORA** solicitar a apresentação do pagamento das parcelas do seguro contratado.

CLÁUSULA OITAVA:

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ele indicado, 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, ficando os custos sob as expensas da **LOCATÁRIA**. A **LOCADORA** deverá apresentar os documentos necessários, de sua responsabilidade, para a regularização e obtenção dos alvarás e licenças. Devendo ficar claro que estes documentos e autorizações são pertinentes a área locada atualmente não compreendendo as modificações feitas pela **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. Devendo ainda a **LOCATÁRIA** apresentar a alteração de endereço e comprovante de baixa do estabelecimento perante a JUCESP.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovações dos pagamentos de todos os encargos pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada 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 em virtude da interrupção da locação.

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 pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela locadora quer pela administradora.

CLÁUSULA ONZE:

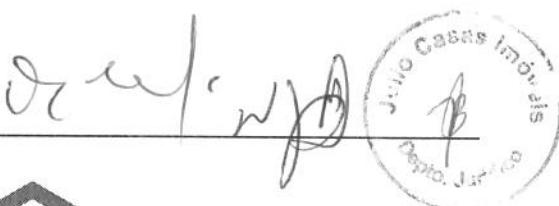
Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DOZE:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, 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:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a proprietária for obrigada por esses estragos 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:

Firma este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 1.841.270-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº 859 – apto 51, Cerqueira Cesar, CEP 01421-001, São Paulo/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:

Declara o fiador, ser legítimo possuidora do seguinte imóvel: "o apartamento nº 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO ITAJAÍ, à Alameda Itu nº 859, nesta capital, no 34º subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 117,24m², área comum de 23,46m², perfazendo a área total de 140,70m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,068% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O EDIFÍCIO ITAJAÍ acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1.340 no Livro 8-E, deste Cartório". Imóvel este matriculado sob o nº 53.516 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Inscrição Cadastral nº 010.096.0177-6 da Prefeitura Municipal de São Paulo.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declara, outrossim, o **FIADOR**, que continua solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade 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:

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada 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 DEZESSEIS:

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, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação 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, a **LOCATÁRIA**, 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 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,



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

PQE SECOVIE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL



despesas e encargos, quanto em relação a resarcimento por eventuais danos ao imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZOITO: Autorizam as partes, quando se fizer necessário a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

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

CLÁUSULA DEZENOVE: A **LOCADORA** renuncia para todos os efeitos legais ao direito de pleitear qualquer revisão judicial do valor locatício, sem prejuízo das correções pactuadas, na cláusula terceira, parágrafo doze pelo período de **05 (cinco) anos**, contados da assinatura do presente instrumento, sendo que vencido o período mencionado, a **LOCADORA** poderá exercer seu direito à ação revisional.

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 se obrigam 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 comercial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 10 de maio de 2015.

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: Antônio Carlos Valinoto

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por: Angelo Julio Valinoto

LOCATÁRIA:

RYO VEÍCULOS LTDA – EPP
Representada por: Nelson Luiz Di Stasi Ortega

FIADOR:

NELSON DOS SANTOS ORTEGA

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG.: RNE W475824-A

End.: RUA IBIRAPORÁ 478

05638-110 São Paulo - SP

José Manoel Gonzalez Abilio

2.- _____

RG.: _____

End.: _____



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

PQE
SECOVISp
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

1º Tabelião de Notas e Protesto
de Letras e Títulos de Barueri
Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião



ba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato
Jú. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 331-2100

FIRMAS DE JULIO ALEXANDRE
VERDADE.

C2: AA-119117

IRO