

**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: PORTAL DA INFÂNCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS EIRELI**, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 07.307.025/0001-81, com sede estabelecida na Avenida Barão de Tatuí nº 1250, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, representada por **MERI CLEIS RODRIGUES CORDEIRO**, brasileira, divorciada, dentista, portadora do RG nº 20.253.831-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.817.878-20, residente e domiciliada na Avenida Barão de Tatuí nº 1250 – Jardim Vergueiro – Sorocaba/SP, de outro lado como **LOCATÁRIOS: OSVALDO DOS SANTOS HEITOR JUNIOR**, brasileiro, procurador da república, portador do RG nº 27.737.708-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 249.246.598-51, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ELLEN SIMAS GONÇALVES COUTINHO HEITOR**, brasileira, advogada, portadora do RG nº 52.133.326-X e inscrita no CPF/MF sob o nº 081.662.417-81, ambos residentes e domiciliados na Rua Benedicta Dirce Nogueira, nº 117 – Jardim Residencial Vicente de Moraes – Sorocaba/SP; e **CARLOS AUGUSTO ROCHA HEITOR**, brasileiro, solteiro, engenheiro eletrônico, portador do RG nº 30.489.712-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 363.113.178-00, residente e domiciliado na Avenida Capitão Antônio de Moura, nº 440 – Parque Bitaru – São Vicente/SP, e como **FIADORES e principais pagadores: OSVALDO DOS SANTOS HEITOR**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 8.009.024-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 731.852.308-25, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **CRISTINA MARIA ROCHA HEITOR**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 7.125.635-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 733.122.588-04, ambos residentes e domiciliados na Avenida Capitão Antônio de Moura, nº 440 – Parque Bitaru – São Vicente/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:**

Que, por força da matrícula nº 1.605 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado à **Rua Professora Beatriz de Moraes Leite Fogaça, nº 70 – Jardim Barão de Tatuí – Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral nº 43.21.80.0054.01.000 da Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **30 de Novembro de 2016** e a terminar em **29 de Novembro de 2021**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a restituírem 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.

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



**CLÁUSULA TERCEIRA:**

O aluguel mensal para o presente instrumento é de **R\$2.000,00 (dois mil reais)** que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de **05 (cinco)** dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Em razão de negociação entre as partes, gozarão os **LOCATÁRIOS** de uma carência de **90 (noventa) dias** de aluguel, contado do dia **30 de Novembro de 2016** até o dia **27 de Fevereiro de 2017**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

A carência dada no parágrafo acima, não exime os **LOCATÁRIOS** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes 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 dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

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 pelos **LOCATÁRIOS** 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:**

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) 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 SEXTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **28 de fevereiro de 2017 a 09 de Abril de 2017**, que vencerá no dia **10 de Abril de 2017** e será proporcional a **41 (quarenta e um) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

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 OITAVO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão os **LOCATÁRIOS** 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)** pagarão, ainda,

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717.3

os **LOCATÁRIOS** 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, sobre os aluguéis e encargos.

#### **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 supra.

#### **PARÁGRAFO DÉCIMO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, 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 dos **LOCATÁRIOS**, 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 de 60 (sessenta) 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 os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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 **LOCADORA** autoriza que os **LOCATÁRIOS** executem no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas no imóvel:

- Retirada dos portões e muro frontal;
- Recuo dos muros laterais até o alinhamento da parede da cozinha;
- Fechamento da garagem (aproximadamente 5,70m) com fachada de vidro, seguindo a proposta das fotos anexas;
- Integração dos espaços em que estão, atualmente, a garagem, copa, escritório e sala;
- Rebaixamento e regularização do contrapiso atual da garagem;
- Substituição dos pisos dos cômodos: garagem, copa, banheiros, escritório, sala e corredor;

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



- Reforma dos banheiros e criação de mais um banheiro adaptado aos portadores de deficiência;
- Alteração da porta de acesso ao banheiro da suíte para o corredor;
- Regularização do contrapiso e substituição do piso imediatamente anterior à calçada;
- Recuo do telhado na parte frontal em, aproximadamente, 50cm, de modo a permitir que a fachada esconda a visualização do mesmo;
- Alteração no posicionamento das janelas da cozinha;
- Criação de cozinha de apoio na área da edícula.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para realização das modificações acima mencionadas, os **LOCATÁRIOS** gozarão da carência prevista no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira supra, de modo que não poderão pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, que deverá ocorrer até o dia **15 de Abril de 2017**, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a solicitar da **LOCADORA** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Assumem os **LOCATÁRIOS** a responsabilidade de ter o responsável técnico pela obra, se for o caso, e requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizam-se, ainda, os **LOCATÁRIOS** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos **LOCATÁRIOS** deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, os **LOCATÁRIOS** recolherem 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 QUINTO:** Responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 reforma do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta

---

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 147173

cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mão e de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

## **PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Se por qualquer motivo os **LOCATÁRIOS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeram neste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderão os **LOCATÁRIOS** a carência concedida devendo restituí-la, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) alugueis prevista na cláusula treze deste instrumento, bem como a **LOCADORA** poderá realizar a cobrança dos valores necessários para conclusão das obras ou retorno ao imóvel ao estado anterior, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário.

## **CLÁUSULA SEXTA:**

Os **LOCATÁRIOS** declaram terem recebido o imóvel no estado em que se encontra, em 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-los quando findo ou rescindido este contrato.

## **PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este 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 pelos **LOCATÁRIOS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

## **PARÁGRAFO TERCEIRO:**

É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

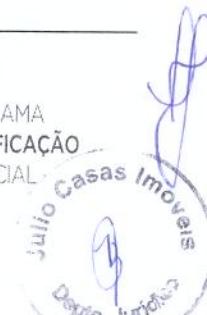
## **PARÁGRAFO QUARTO:**

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, 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 QUINTO:**

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se os **LOCATÁRIOS** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

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



**PARÁGRAFO SEXTO:**

Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitarem e seguirem as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**CLÁUSULA SETIMA:**

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel atividade de café cultural e doceria gourmet, 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 ÚNICO:**

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer 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.

**CLÁUSULA OITAVA:**

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$100.000,00 (cem 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 os **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-ão a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-ão a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA NONA:**

Obriga-se mais os **LOCATÁRIOS** satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 147177

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentarem comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

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

**CLÁUSULA ONZE:** Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela locadora quer pela administradora.

**CLÁUSULA DOZE:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** 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 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 sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, a **LOCADORA** isentará os **LOCATÁRIOS** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que

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



os **LOCATÁRIOS** notifiquem a **LOCADORA** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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, pelos **LOCATÁRIOS**, 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:** Firma este contrato, solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e **principais pagadores**: **OSVALDO DOS SANTOS HEITOR**, brasileiro, aposentado, portador do RG n.º 8.009.024-2-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 731.852.308-25, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei n.º 6.515/77 com **CRISTINA MARIA ROCHA HEITOR**, brasileira, aposentada, portadora do RG n.º 7.125.635-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 733.122.588-04, ambos residentes e domiciliados na Avenida Capitão Antônio de Moura, n.º 440 – Parque Bitaru – São Vicente/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**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: "UMA CASA RESIDENCIAL e respectivo terreno, situados à Avenida Capitão Antônio de Moura, n.º 440, antes sem número, antiga rua Projetada, situados no Parque Bitarú, nesta cidade, sendo o terreno consistente de dois lotes sob o n.ºs 4110 e 4109, da quadra 41, anteriormente designados como parte do lote 7 e parte do lote 6, respectivamente, os quais assim se descrevem:- A) Lote 4110 – mede 6,00m. de frente, por 50,50m. da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Avenida olha o terreno, onde confronta com o lote 4109 abaixo descrito, e também objeto da presente; 50,80 m. da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 4111, tendo nos fundos 6,00m., onde confronta com quem de direito, perfazendo a área de 304,00 metros quadrados; B) Lote 4109 – mede 6,00m. de frente por 49,50 m. da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Avenida olha o terreno, onde confronta com o lote 4108; 50,50m. da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 4110, acima descrito, tendo nos fundos 6,00m., onde confronta com quem de direito, perfazendo a área de 300,00 metros quadrados." Conforme Av. 05, em 08 de Fevereiro de 1.988. "Proceda-se a presente averbação à vista do instrumento particular referido no registro seguinte, para ficar constando que atualmente o lote 4.110, que faz parte do imóvel objeto da presente matrícula, confronta nos fundos com área não loteada situada à Rua Bento Viana; e o lote 4.109, que também faz parte do imóvel desta matrícula, atualmente confronta nos fundos com área não loteada, situada à Rua Bento Viana,

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





sendo que ambos os lotes confrontavam anteriormente com quem de direito; conforme prova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Vicente." Imóvel este devidamente matriculado sob o n.º 21.834 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente/SP e inscrito na Prefeitura de São Vicente/SP sob o n.º 34-00127-0043-00440-000.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS**, 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 TERCEIRO:**

Obrigam-se os **FIADORES** e ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de Novembro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**CLÁUSULA DEZESSEIS:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelos **LOCATÁRIOS**, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, estando está em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DEZESSETE:**

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebem 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 DEZOITO:**

Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-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



Cuidando bem do seu bem

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

**CLÁUSULA DEZENOVE:**

Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**CLÁUSULA VINTE:**

Sorocaba/SP, 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 Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 30 de Novembro de 2016.

**LOCADORA:**

**PORTAL DA INFÂNCIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS EIRELI**  
Representada por **MERI CLEIS RODRIGUES CORDEIRO**

**LOCATÁRIO:**

**OSVALDO DOS SANTOS HEITOR JUNIOR**

**LOCATÁRIA:**

**ELLEN SIMAS GONÇALVES COUTINHO HEITOR**

**LOCATÁRIO:**

**CARLOS AUGUSTO ROCHA HEITOR**

**FIADOR:**

**OSVALDO DOS SANTOS HEITOR**

**FIADORA:**

**CRISTINA MARIA ROCHA HEITOR**

**TESTEMUNHAS:**

1.- **Ana Cláudia**

RG.: **30.489.711-5**

End.: **Rua Bento Liana, 606, casa 8.**

**Parque Bitaru - São Vicente / SP**

**CEP: 11310-220**

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano

Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161

[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)

juliocasas@juliocasas.com.br

2.- **Jane**

RG.: **40.562.441-9**

End.: **R. Bento Geraldo Mende, 1825**



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário

**PQE** PROGRAMA  
**SECÓVI SP** QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

