

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 **LOCADORES: RUSE GOLDMAN**, brasileira, viúva, senhora do lar, portadora do RG nº 2.524.961-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 214.917.738-20, residente e domiciliada na Rua Albuquerque Lins nº 867 – apto 802, Santa Cecília, São Paulo/SP, na qualidade de proprietária da quota parte ideal de 12,50% (doze e meio por cento) do imóvel; **RUBENS GOLDMAN**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG nº 7.231.329 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.264.338-96, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrado no 4º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, aos 22 de julho de 1988, livro 1667, folhas 134, registrada sob o nº 4.400 de ordem, livro 3 do 13º Registro Imobiliário de São Paulo/SP com **ELISABETH ANTONIA GOLDMAN**, brasileira, secretária, portadora do RG nº 7.219.301-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 968.505.318-91, residentes e domiciliados na Alameda Jaú nº 1477 – apto 191A, Jardim Paulista, São Paulo/SP, na qualidade de proprietários da quota parte ideal de 3,125% (três cento e vinte e cinco por cento) do imóvel; **SÉRGIO GOLDMAN**, brasileiro, médico, portador do RG nº 6.068.889-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 983.124.218.15, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrado no 4º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, aos 14 de setembro de 1983, livro 1666, folhas 206, registrada sob o nº 3.280 de ordem do 1º Registro Imobiliário de São Paulo/SP, com **ELIANE SCHWARTZMAN GOLDMAN**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 9.712.416 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 044.182.278-90, residentes e domiciliados na Rua Teixeira da Silva nº 621 – apto 171, Paraíso, São Paulo/SP, na qualidade de proprietários da quota parte ideal de 3,125% (três cento e vinte e cinco por cento) do imóvel; **BERNARDO GOLDMAN NETO**, brasileiro, médico, portador do RG nº 11.069.550 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.776.268-92, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrado no 1º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, aos 31 de julho de 1991, livro 2238, folhas 45/6, registrada sob o nº 5.335 de ordem do 2º Registro de Imobiliário de São Paulo/SP com **ROSELY ERLACH GOLDMAN**, brasileira, enfermeira, portadora do RG nº 11.622.891-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.151.298-07, residentes e domiciliados na Rua Albuquerque Lins nº 848 – apto 111, Santa Cecília, São Paulo/SP, na qualidade de proprietários da quota parte ideal de 3,125% (três cento e vinte e cinco por cento) do imóvel; **NILTON GOLDMAN**, brasileiro, médico, portador do RG nº 11.069.549 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.776.338-30, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura pacto antenupcial lavrado no 1º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, aos 07 de abril de 1898, livro 2112, folhas 290, registrada sob o nº 4.337 de ordem do 2º Registro Imobiliário de São Paulo/SP com **KATY ZACLIS GOLDMAN**, brasileira, médica, portadora do RG nº 10.667.983-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.481.438-78, residentes e domiciliados na Rua Albuquerque Lins nº 848 – apto

71, Santa Cecília, São Paulo/SP, na qualidade de proprietários da quota parte ideal de 3,125% (três cento e vinte e cinco por cento) do imóvel; **ESPÓLIO DE ENÉDIL DUARTE PONTES**, neste ato representada por sua inventariante **IONE LEILA PONTES**, brasileira, divorciada, gerente, portadora do RG nº 21.712.134-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 182.337.348-88, residente e domiciliada na Rua Santa Maria nº 25 – Vila Hortência, Sorocaba/SP, conforme nomeação ocorrida nos autos nº 1026480-16.2015.8.26.0602 em trâmite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões de Sorocaba/SP, na qualidade de proprietários da quota parte ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel; de outro lado como **LOCATÁRIOS: AURELIANO MAGALHÃES LARocca CONTE**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 17.690.422-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 253.851.918-76, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **LUCIANA RIBEIRO DO VAL LARocca**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 21.933.606-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.567.558-08, residentes e domiciliados na Rua Viã Tibério nº 96, Jd. Vila Romana, Indaiatuba/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: ALEXANDRE PEREIRA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 22.339.555 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 142.532.208-51, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **FLAVIA GNECCHI PEREIRA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 22.620.718-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 189.151.058-42, residentes e domiciliados na Rua Durval Sombini, nº 453, Residencial Duas Marias, Indaiatuba/SP e **MARIA HELENA GNECCHI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 15.880.295 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 271.759.168-09, residentes e domiciliados na Rua Vinte e Quatro de Maio, 447, Apartamento 54, Centro, Indaiatuba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Os **LOCADORES** por força da matrícula nº 198.973 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são legítimos possuidores do imóvel sito à **Rua XV de Novembro nº 119 – Centro, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado sob o nº 44.44.91.0395.01.000 na Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **24 de maio de 2022** e a terminar em **23 de novembro de 2024**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem 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\$17.000,00 (dezessete mil reais)** e 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: 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 SEGUNDO: Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos alugueres, 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 alugueres não será motivo de escusa das

Cuidando bem do seu bem

obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

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 QUARTO:

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **10 de junho de 2022** até o dia **09 de julho de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de julho de 2022**, o qual será proporcional a **30 (trinta) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUINTO:

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 SEXTO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará 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) pagará, ainda, 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, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

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 OITAVO:

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 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 aos **LOCADORES**, quando solicitados.

PARÁGRAFO NONO:

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 DÉCIMO:

Decorrido o prazo de 30 (trinta) 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:

Fica acordado entre as partes que o aluguel de **24 de maio de 2022** até o dia **09 de junho de 2022**, proporcional a 17 (dezesete) dias, com vencimento em **10 de junho 2022**, teve como base o valor do aluguel ajustado no contrato anterior, com concessão de abono, o qual já foi pago em 10/06/2022.

CLÁUSULA QUINTA:

Por todas as benfeitorias e obras que os LOCATÁRIOS venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda acessões, as quais devem ser realizadas somente com o prévio e expresso consentimento dos LOCADORES, não terão os LOCATÁRIOS direito de retenção ou indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei nº 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os LOCATÁRIOS obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES 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 dos LOCADORES, 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:

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.**

CLÁUSULA SEXTA:

Os LOCATÁRIOS destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel loja de roupas e acessórios femininos, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, 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 preceder consentimento por escrito dos LOCADORES, 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 SÉTIMA:

Os LOCATÁRIOS obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 900.000,00 (novecentos 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 dos LOCADORES como os únicos beneficiários na apólice.

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O seguro de que trata esta cláusula deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** 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, os **LOCADORES** poderão 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-á a apresentar aos **LOCADORES**, 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-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA:

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

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 **LOCADORES** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas dos mesmos (locadores), na mesma proporção que lhes cabe no imóvel. Caso para emissão e ou renovação do referido alvará (AVCB) sejam necessárias adequações em outras unidades constituídas na mesma edificação, que não seja a unidade objeto do presente instrumento, fica desde já acordado entre as partes signatárias que cada unidade arcará com as expensas da parte que lhe compete.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA:

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 pelo locador quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promover 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 DÉCIMA PRIMEIRA:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS**

Cuidando bem do seu bem

abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

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 PRIMEIRO:

Fica estabelecido que os **LOCATÁRIOS** irão notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento aos **LOCADORES**, 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 DÉCIMA TERCEIRA:

É assegurado à LOCATÁRIA o absoluto direito de preferência em caso de alienação, cessão, transmissão ou transferência a qualquer título do imóvel locado, inclusive em caso de instituição de ônus ou gravames sobre o imóvel, de forma que para facultar o exercício do direito de preferência o LOCADOR deverá notificar por escrito a LOCATÁRIA apontando de forma detalhada todas as condições de alienação, incluindo, mas não se limitando a preço e forma de pagamento, tudo nos termos e para os fins do art. 27 da Lei 8.245/91. Será nulo de pleno direito o negócio efetivado à revelia das disposições contidas na presente cláusula, caso em que o LOCADOR ficará também integral e ilimitadamente responsável pela inobservância deste dever.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica pactuada a vigência da presente locação e deste contrato em todos os seus termos em caso de alienação, cessão, transmissão ou transferência do imóvel locado para terceiros, a qualquer título, total ou parcialmente, bem como nos casos de instituição de ônus ou gravames, devendo o LOCADOR exibir e informar de antemão ao terceiro sobre a existência do presente contrato e exibi-lo, de forma a assegurar que o terceiro respeite integralmente todos os seus termos, tudo visando garantir a assegurar a vigência desta locação e do presente contrato perante terceiros em caso de transmissão do imóvel, nos termos e para os fins do art. 8º da Lei 8245/91. Será nulo de pleno direito o negócio efetivado à revelia das disposições contidas nesta cláusula, caso em que os LOCADORES ficarão também integral e ilimitadamente responsáveis pela inobservância deste dever.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os LOCADORES, pela presente cláusula mandato, outorga à LOCATÁRIA todos os poderes necessários para submeter o presente contrato e suas cláusulas à averbação e/ou registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando a LOCATÁRIA autorizada a praticar todos os atos necessários para tanto, sendo que as despesas e emolumentos de registro serão arcadas exclusivamente pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

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

Cuidando bem do seu bem

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 DÉCIMA QUINTA:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: ALEXANDRE PEREIRA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 22.339.555 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 142.532.208-51, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FLAVIA GNECCHI PEREIRA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 22.620.718-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 189.151.058-42, residentes e domiciliados na Rua Francisca Pires do Amaral nº 960, Terras de Itaici, Indaiatuba/SP e **MARIA HELENA GNECCHI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 15.880.295 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 271.759.168-09, residentes e domiciliados na Rua Vinte e Quatro de Maio, 447, Apartamento 54, Centro, Indaiatuba/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:

Declararam os **FIADORES**, serem legítimos proprietários e possuidores dos seguintes imóveis:

- a) "O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Bloco A – Edifício Ouro Branco, integrante do Condomínio Residencial Vila Real, situado na Rua Eli, nº 992, no 36º Subdistrito – Vila Maria, contendo a área privativa de 60,670 metros quadrados, a área comum coberta de 26,396 metros quadrados, a área comum descoberta de 16,825 metros quadrados, perfazendo a área total de 103,891 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,1905%; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem para guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado", imóvel este devidamente matriculado sob o nº **53.023** do **17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP** e inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o nº 064.161.0060-6 (área maior), **avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.
- b) "Um apartamento sob o nº 54, localizado no 5º andar, do Condomínio Residencial "Edifício La Spezia", situado na Rua: 24 de maio nº 447, nesta cidade Comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: Dependências: sala, varanda gourmet, cozinha, área de serviço, hall de distribuição, banho dormitório e suíte com closet; ÁREAS: área útil de 71,73 m², área comum e 30,484 m², perfazendo a área de 20,4 m², correspondendo á fração ideal de terreno de 20,04m² ou 0,01690 ou 1,690, imóvel este devidamente matriculado sob o nº **98.908** no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP, **avaliado em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, 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, a cada 12 (doze) meses, a contar da data de início da vigência do presente contrato, a matrícula atualizada dos imóveis descritos no contrato de locação já citado, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

Cuidando bem do seu bem**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, os **LOCADORES** poderão 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 DÉCIMA SEXTA:

Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados 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 esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

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.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Fica, neste ato, fazendo parte integrante do contrato de locação do imóvel citado acima, além da vistoria atual, a vistoria realizada em 24 de maio de 2017, sendo aceita pelos **LOCADORES**, **LOCATÁRIOS** e **FIADORES**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** 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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** autoriza a **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica(CPFL), água(SAAE/ÁGUAS DE VOTORANTIM), e gás para nome da mesma(LOCATÁRIA) a partir desta data.

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dá sua anuência, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pela **LOCADORA** e a **ADMINISTRADORA** exclusivamente para a execução deste contrato de locação, e ficarão armazenados durante o período do contrato e do prazo legal de prescrição das ações judiciais.

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO ÚNICO:

Igualmente as partes, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

Pactum e convencionam as partes que a área dos fundos não será utilizada pelos **LOCATÁRIOS**, sendo que, na hipótese dos **LOCATÁRIOS** decidirem pela utilização dos fundos do imóvel, deverão comunicar os **LOCADORES** para que seja realizada vistoria nessa parte do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:

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

Sorocaba, 05 de setembro de 2022.

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
ESPOLIO DE ENEDIL DUARTE PONTES
Representado por sua inventariante Ione Leila Duarte Pontes

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
RUSE GOLDMAN

LOCADOR: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
RUBENS GOLDMAN

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
ELISABETH ANTONIA GOLDMAN

LOCADOR: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
SÉRGIO GOLDMAN

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
ELIANE SCHWARTZMAN GOLDMAN

LOCADOR: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
BERNARDO GOLDMAN NETO

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
ROSELY ERLACH GOLDMAN

Cuidando bem do seu bem

LOCADOR: DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
408678187CA01A9 LOCADORA: DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
4996F9497CA043B
NILTON GOLDMAN KATY ZACILIS GOLDMAN

LOCATÁRIO: DocuSigned by:
AURELIANO MAGALHÃES LAROCCA CONTE
98C3713FF879812
AURELIANO MAGALHÃES LAROCCA CONTE

LOCATÁRIA: DocuSigned by:
LUCIANA RIBEIRO DO VAL LAROCCA
77A81C7DA14C100
LUCIANA RIBEIRO DO VAL LAROCCA

FIADOR: DocuSigned by:
ALEXANDRE PEREIRA
8B34081C08904E2
ALEXANDRE PEREIRA

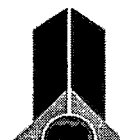
FIADORA: DocuSigned by:
FLAVIA GNECCHI PEREIRA
9AB504F0E2F0473
FLAVIA GNECCHI PEREIRA

FIADORA: DocuSigned by:
MARIA HELENA GNECCHI
0E6E43B5AEE0427
MARIA HELENA GNECCHI

TESTEMUNHAS:

1.- DocuSigned by:
Gislaine Pena
1DB1C80A308A4E0
GISLAINE SANTOS PENA
CPF: 304.802.718-10

2.- DocuSigned by:
Jurídico Julio Casas Imóveis
DEB5F78C4DB52F1
DANIELA C.F.G. ORLANDIM
CPF: 156.603.778-66



Certificado de conclusão

ID de envelope: A07C73D218464CFDA20262D7644F01EC

Estado: Concluído

Assunto: contrato locacao XV de Novembro, 119, pdf, Vistoria XV de N...

Envelope de origem:

Página do documento: 59

Assinaturas: 34

Autor do envelope:

Certificar páginas: 3

Iniciais: 440

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Assinatura guiada: Ativada

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Selo do ID do envelope: Ativada

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@julioacasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

06/09/2022 07:18:01

juridico@julioacasas.com.br

Eventos do signatário

ALEXANDRE PEREIRA

alexandre.pereira@terra.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

ALEXANDRE PEREIRA

BB34D81D08904E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.150.186.31

Carimbo de data/hora

Enviado: 06/09/2022 07:26:22

Reenviado: 08/09/2022 04:16:32

Reenviado: 09/09/2022 09:15:24

Reenviado: 12/09/2022 09:30:13

Visualizado: 20/09/2022 07:26:29

Assinado: 21/09/2022 05:59:55

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do DocuSign

AURELIANO MAGALHAES LARocca CONTE

aureliano.larocca@hotmail.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

AURELIANO MAGALHAES LARocca CONTE

9BC3213FF8794C4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.35.72.119

Enviado: 06/09/2022 07:26:23

Reenviado: 08/09/2022 04:16:33

Reenviado: 09/09/2022 09:15:24

Reenviado: 12/09/2022 09:30:13

Visualizado: 12/09/2022 17:31:27

Assinado: 20/09/2022 06:07:59

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do DocuSign

AURELIANO MAGALHAES LARocca CONTE

aureliano.larocca@hotmail.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

AURELIANO MAGALHAES LARocca CONTE

9BC3213FF8794C4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.35.72.119

Enviado: 22/09/2022 09:42:32

Reenviado: 22/09/2022 09:42:45

Visualizado: 22/09/2022 09:52:51

Assinado: 22/09/2022 09:53:20

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do DocuSign

FLAVIA GNECCHI PEREIRA

flavia.gnecchi@gmail.com

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

FLAVIA GNECCHI PEREIRA

9CB564E3E75B418...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.162.207.58

Assinado através de dispositivo móvel

Enviado: 06/09/2022 07:26:23

Reenviado: 08/09/2022 04:16:33

Reenviado: 09/09/2022 09:15:25

Reenviado: 12/09/2022 09:30:14

Reenviado: 22/09/2022 09:42:46

Visualizado: 27/09/2022 05:12:40

Assinado: 27/09/2022 05:14:22

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
LUCIANA RIBEIRO DO VAL LAROC luciana.larocca@outlook.com Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by: <i>LUCIANA RIBEIRO DO VAL LAROC</i> 77A67F7DA43C490...	Enviado: 06/09/2022 07:26:23 Reenviado: 08/09/2022 04:16:33 Reenviado: 09/09/2022 09:15:25 Reenviado: 12/09/2022 09:30:14 Reenviado: 21/09/2022 05:13:06 Visualizado: 21/09/2022 13:29:18 Assinado: 21/09/2022 13:30:33
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 189.35.72.119		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

MARIA HELENA GNECCHI mariahelenagncchi@gmail.com Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by: <i>MARIA HELENA GNECCHI</i> 0F6F43B5AFE0427...	Enviado: 06/09/2022 07:26:24 Reenviado: 08/09/2022 04:16:34 Reenviado: 09/09/2022 09:15:25 Reenviado: 12/09/2022 09:30:15 Reenviado: 22/09/2022 09:42:46 Visualizado: 27/09/2022 06:47:40 Assinado: 27/09/2022 06:49:24
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.143.163.214 Assinado através de dispositivo móvel		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

Gislaine Pena gislaine.pena@julicasas.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by: <i>Gislaine Pena</i> 1DB1C90A3B8A4E0...	Enviado: 27/09/2022 06:49:35 Reenviado: 27/09/2022 06:53:39 Visualizado: 27/09/2022 09:29:48 Assinado: 27/09/2022 09:31:12
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.68.143.144		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

Julio Alexandre Casas julicasas@julicasas.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by: <i>Julio Alexandre Casas</i> 4996F9197CA9438...	Enviado: 27/09/2022 06:49:36 Reenviado: 27/09/2022 06:53:40 Visualizado: 27/09/2022 07:03:02 Assinado: 27/09/2022 07:04:21
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.68.143.144		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis juridico@julicasas.com.br Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by: <i>Juridico Julio Casas Imóveis</i> DEBFF16C4D864F2...	Enviado: 27/09/2022 06:49:36 Reenviado: 27/09/2022 06:53:41 Visualizado: 27/09/2022 09:26:22 Assinado: 27/09/2022 09:27:33
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.68.143.144		

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	06/09/2022 07:26:24
Entrega certificada	Segurança verificada	27/09/2022 09:26:22
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	27/09/2022 09:27:33
Concluído	Segurança verificada	27/09/2022 09:31:12
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora