

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: CAMAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ sob o nº. 11.632.778/0001-30, estabelecida na Rua Riachuelo nº 460 – sala 905, Edifício Trade Tower, Vila Adonias, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio **SAMIR ALEXANDRE NASSAR**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 20.694.001-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.302.768-98, residente e domiciliado na Rua Romeu do Nascimento nº 280 – apto 94-B – Único Campolim, Parque Campolim, Sorocaba/SP; de outro lado, como **LOCATÁRIA: ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI**, brasileira, casada, enfermeira, portadora do RG nº 6.778.365-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 891.728.928-20, residente e domiciliada na Avenida Moreira Cesar nº 242 – apto 42, Centro, Sorocaba/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: (a) MARIA DA GLORIA RODRIGUES GORI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 4.740.413-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 057.792.418-83, residente e domiciliada na Rua Gisele Constantino nº 31 – apto 301, Jardim Clarice, Votorantim/SP; **(b) VENICIO FELICE RODRIGUES GORI**, brasileiro, médico, portador do RG nº 6.703.116-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 850.883.408-00, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI**, brasileira, enfermeira, portadora do RG nº 6.778.365-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 891.728.928-20, residentes e domiciliados na Avenida Moreira Cesar nº 242 – apto 42, Centro, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Por força da matrícula 107.951 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel sito nesta cidade, na **Avenida Itavuvu nº 2880 – lote A6, Sorocaba/SP**. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 45.13.99.0037.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá à **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **18 de julho de 2017** e a terminar em **17 de julho de 2022**, 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.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$8.000,00 (oito 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 e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozará a LOCATÁRIA de uma **carência de 90 (noventa) dias** de aluguel contado do dia 10 de setembro de 2017 até o dia 08 de dezembro de 2017, devendo a LOCATÁRIA pagar o aluguel correspondente período de 09 de dezembro de 2017 à 09 de janeiro de 2018, que vencerá no dia 10 de janeiro de 2018 e será proporcional a 32 (trinta e dois) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A carência dada no "caput" desta cláusula 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica determinado entre as partes que, no período de 12 (doze) meses, a serem contados do vencimento de aluguel em 10 de janeiro de 2018 até o aluguel com vencimento em 10 de dezembro de 2018 o valor do aluguel terá um abono de **R\$1.000,00 (um mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sexto desta cláusula.

PARÁGRAFO QUARTO:

A LOCATÁRIA está plenamente 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.

PARÁGRAFO QUINTO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela LOCATÁRIA do "boleto bancário" para pagamento dos aluguéis não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO SEXTO:

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FVG)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

O primeiro aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado a partir do dia 18 de Julho de 2017 até o dia 09 de Setembro de 2017, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de setembro de 2017, o qual será proporcional a 54 (cinquenta e quatro) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO OITAVO:

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 NONO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a LOCATÁRIA à multa de 10% (dez por

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO DÉCIMO:

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 ONZE:

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 DOZE:

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 TREZE:

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:

A **LOCADORA** autoriza que a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Retirada de parede de drywall na frente do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência prevista no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos arts. 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 irrevocabilidade e irrevogabilidade, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior do imóvel ao final da locação.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVIM ESSENCIAL



PARÁGRAFO SEGUNDO: Imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, a **LOCATÁRIA** obriga-se a solicitar da **LOCADORA** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, observado o prazo máximo de **10 de setembro de 2017**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Assume a **LOCATÁRIA** a responsabilidade de ter responsável técnico pela obra, se for o caso, e em requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizando-se, ainda, a **LOCATÁRIA** 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 pela **LOCATÁRIA** 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, 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 multas e ou custos diretos ou indiretos a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUINTO: 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.

PARÁGRAFO SEXTO: Pactuam as partes qualificadas neste instrumento, que ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, facultará a **LOCADORA** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integrada ao imóvel, ou poderá a **LOCADORA** exigir que a **LOCATÁRIA** retorne o imóvel ao seu estado original do início da locação, o que a **LOCATÁRIA** aceita e concorda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhe cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mãos de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

PARÁGRAFO OITAVO: Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventuais abonos ou carência concedidas devendo restituí-los, bem

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



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula treze deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras.

CLÁUSULA QUARTA:

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, 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 incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irrevogabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA:

A **LOCATÁRIA** declara ter 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, mármore, 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:

A **LOCATÁRIA** obriga-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 pela **LOCATÁRIA**, 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 da **LOCATÁRIA** 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:

Obriga-se a **LOCATÁRIA** 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, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** 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.

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

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



PARÁGRAFO SÉTIMO: 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: A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **farmácia e drogaria**, 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: 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.

CLÁUSULA SÉTIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$200.000,00 (duzentos 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 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 ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

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 indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVIEZ
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas do mesmo (locatária).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA 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.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** 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 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 vitória 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 sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA 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

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



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:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores:** (a) **MARIA DA GLORIA RODRIGUES GORI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 4.740.413-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 057.792.418-83, residente e domiciliada na Rua Gisele Constantino nº 31 – apto 301, Jardim Clarice, Votorantim/SP; (b) **VENICIO FELICE RODRIGUES GORI**, brasileiro, médico, portador do RG nº 6.703.116-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 850.883.408-00, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI**, brasileira, enfermeira, portadora do RG nº 6.778.365-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 891.728.928-20, residentes e domiciliados na Avenida Moreira Cesar nº 242 – apto 42, Centro, Sorocaba/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 a **FIADORA MARIA DA GLORIA RODRIGUES GORI**, ser legítima possuidora dos seguintes imóveis: (a) "o terreno designado por lote nº 05-A, da planta de fracionamento elaborada por Maria da Gloria Rodrigues Gori, no terreno designado por lote nº 05 da quadra DK, do loteamento denominado "PARQUE SÃO BENTO", bairro da Cruz de Ferro, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 101, onde mede 5,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 04; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 05-B, da mesma planta de fracionamento; e nos fundos, mede 5,00 metros, confrontando com parte do lote nº 56; encerrando a área de 125,00 metros quadrados". Imóvel devidamente matriculado sob o n.º 178.067 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o n.º 36.23.33.0099.00.000; (b) "o lote de terreno sob o nº 27, da quadra "X" do loteamento denominado "JARDIM SANTA MARTA", sito no Bairro do Caguassu, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Rua 04, onde mede 7,00 metros; igual metragem de largura na linha dos fundos, por 21,50 metros de comprimento em ambos os lados, encerrando a área de 150,50 metros quadrados. Confronta-se: do lado direito, visto da referida rua, com o lote nº 26; do lado esquerdo, na mesma situação, com o lote nº 28; e, nos fundos, com o lote nº 40". Imóvel devidamente matriculado sob o nº 172.908 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o nº 26.24.74.0182.00.000.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram os **FIADORES VENICIO FELICE RODRIGUES GORI e ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI**, serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: "uma unidade autônoma designada por apartamento nº 42, localizada no 4º andar ou 8º pavimento, do "EDIFÍCIO LUIZ PESSUTTI", com entrada pelo nº 242, da Avenida Moreira Cesar, nesta cidade, com uma área privativa de 150,00 metros quadrados, uma área comum de 60,1884 metros quadrados, perfazendo uma área total de 210,1884 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2605% no terreno onde está construído o edifício". Imóvel devidamente matriculado sob o n.º 78.077 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o n.º 44.61.81.0069.01.150

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVIEZ
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 QUARTO: Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas dos imóveis descritos nos parágrafos segundo e terceiro supra, no primeiro dia útil do mês de Julho, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUINTO: Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** 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 da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

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 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 DEZESETE: 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 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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZOITO: Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DEZENOVE: 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 obriga às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Cuidando bem do seu bem

Sorocaba, 18 de Julho de 2017.

LOCADORA:

CAMAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por **Samir Alexandre Nassar**

LOCATÁRIA:

ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI

FIADORA

MARIA DA GLORIA RODRIGUES GORI

FIADOR:

VENICIO FELICE RODRIGUES GORI

FIADORA:

ELIZABETH APARECIDA REDINI MARTINS GORI

TESTEMUNHAS:

1.-____
RG.:
End.:

2.- ____
RG.:
End.:

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

ABM
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário

PQE
SECOVI SP

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico