

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 50.805.027/0001-20, com sede estabelecida na Rua Sir Alexandre Fleming nº 310 – Jardim Emília – Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios: **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.502.177-5SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Gisele Constantino, S/N, Residencial Belvedere I, Quadra "D", Lote 18 - Parque Bela Vista-Sorocaba/SP e, **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 23.502.178-7SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 296.760.998-64, residente e domiciliada na Rua Hildemir Leite Pegorelli, nº 191 - Parque Residencial Villa dos Ingleses - Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: M EXCLUSIVE MOVEIS PLANEJADOS E DECORAÇÃO EIRELI**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 21.541.104/0001-83, com sede estabelecida na Avenida Barão de Tatuí nº 1200, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, neste ato representada por sua sócia administradora **SUZELI HELENA DE MARCOS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 16.380.483-7SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.707.948-27, residente e domiciliada na Rua Lituânia nº 870 – Condomínio Castanheiras, Elthon Ville, Sorocaba/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: BRUNA DE MARCOS JARDIM**, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 29.627.608-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 229.148.608-03, residente e domiciliada na Avenida Gisele Constantino nº 430 – apto 33 bloco A – Alpha Club, Bela Vista, Votorantim/SP, vêm pelo presente *aditar* o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial firmado em 26 de março de 2019, que tem por objeto um Imóvel localizado na **Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1231 – lote 12 quadra 20, Parque Campolim, Sorocaba/SP**, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Pelo presente instrumento, as partes retificam e ratificam o disposto no parágrafo quarto da Cláusula Terceira do instrumento ora aditado, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"PARÁGRAFO QUARTO: Fica determinado entre as partes que, no período de 12 (doze) meses, a serem contados do vencimento de aluguel em 15 de maio de 2020 ao vencimento de aluguel em 15 de abril de 2021, o valor do aluguel terá um abono de R\$3.000,00 (três mil reais), sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sétimo".

PARÁGRAFO ÚNICO:

De comum acordo, as partes tornam ineficaz e sem qualquer efeito o estatuido no parágrafo quarto da cláusula terceira do instrumento ora aditado, que passa a vigorar com a redação acima.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, sendo que a **LOCADORA** autoriza que a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da



[Handwritten signature]

locação, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Troca do piso do imóvel
- Troca do gesso do imóvel
- Instalação e revisão da parte elétrica, hidráulica
- Instalação e reforma dos banheiros (e adaptação para PNE), instalação de refeitório
- Construção de mezanino no salão que fica embaixo (depósito) para adaptação para escritório, com três salas aproximadamente
- Realização de corte no terreno, para criação de estacionamento com 12 (doze) vagas aproximadamente
- Ampliação do imóvel em 400m (quatrocentos metros) de área útil

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência e abonos previstos no parágrafo primeiro, terceiro e quarto da Cláusula Terceira do instrumento ora aditado, 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 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 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 irretratabilidade e irrevogabilidade.

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, até o dia 01 de novembro de 2019. No ato da vistoria, da qual se lavrará um termo, facultará a **LOCADORA** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integradas ao imóvel. Na hipótese de não aceitação, a **LOCADORA** apontará eventuais falhas na reforma, que deverão ser sanadas pela **LOCATÁRIA**, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, para novo termo de vistoria. Estando regular a reforma, a **LOCADORA** admitirá em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integradas ao imóvel.

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:

Pactam 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**. A **LOCATÁRIA** ainda se responsabiliza e se obriga por todo e qualquer custos e despesas referentes a regularização da ampliação do imóvel, perante os órgãos municipais, estaduais e federais, cartório de registro de imóveis,

municipalidade e demais órgãos necessários, não recaindo nenhuma responsabilidade sobre a área ampliada sobre 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 pelos **LOCADORES**, 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:

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 SÉTIMO:

Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste aditivo 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 como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula treze do Contrato de Locação original, 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 TERCEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, continuando a figurar como **FIADORA e principal pagadora**, solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação a sra. **BRUNA DE MARCOS JARDIM**, já qualificada acima, responsabilidade esta, que subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO UNICO:

Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continuando solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade dos mesmos é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 e seguintes, bem como os benefícios dos artigos 835 e 837 do mesmo código.

CLÁUSULA QUARTA:

Declara a **FIADORA** que é solidariamente responsável em todos os termos da locação citada, assinando e anuindo em tempo a vistoria efetuada no imóvel em sua data inicial para ter ciência total do estado em que se encontrava o imóvel no início da locação, vez que por este motivo de aditamento de contrato a **FIADORA**



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

declara ser conhecedora do estado do imóvel, bem como declara ser solidária e dá como efeito retroativo à responsabilidade sobre a vistoria realizada naquela data.

CLÁUSULA QUINTA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em 26 de março de 2019, bem como as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** e **FIADORA** no tocante ao imóvel dado em locação.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 16 de agosto de 2019.

LOCADORA:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**

LOCADORA:

DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**

LOCATÁRIA:

M EXCLUSIVE MOVEIS PLANEJADOS E DECORAÇÃO EIRELI
Representada por **SUZELI HELENA DE MARCOS**

FIADORA:

BRUNA DE MARCOS JARDIM

TESTEMUNHAS:

1.- _____
RG.: _____
End.: _____

2.- _____
RG.: _____
End.: _____

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato
Av. Barão de Tatuí, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: SUZELI HELENA DE MARCOS(63095), BRUNA DE MARCOS JARDIM(129763), Dou fe, Selos(s):
Por ato R\$ 9,43. Em Test.: JUSSARA DOMINGUES INACIO RIBEIRO da verdade.

Cod. Seq.: 481485750484957435251544856 Total R\$18,86
13/09/2019 - 14:36:09 Selo(s): , AA0168645.

TABELIÃO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Jussara Domingues Inacio Ribeiro
ESCREVENTE

Coletor Notarial
do Brasil
13280
FIRMA
ECONOMICO 2
C21136AA0168645

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
de Advogados Imobiliários



B.



8

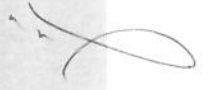
Julio 21

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends towards the bottom left.

Projeto de Arquitetura Comercial

SHOWROOM | SHOPPING M




2019 | 06 | 13

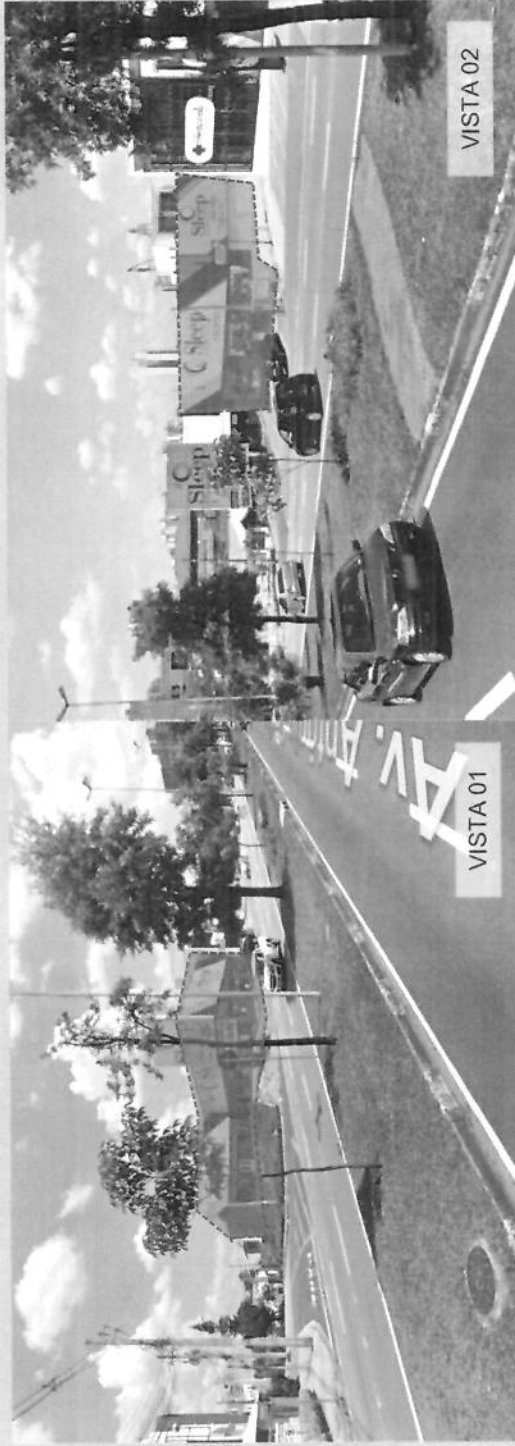


CONCEITO LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

-  FUTURA LOJA SHOPPING M
-  AVENIDA ANTÔNIO CARLOS CÔMITRE (DESCIDA)
-  AVENIDA ANTÔNIO CARLOS CÔMITRE (SUBIDA)



VISTA 01



VISTA 02



VISTA 03



VISTA 04

PROJETO

SALA DE PROJETOS

SUBSOLO -
• HALL: REFETÓRIO, COZINHA E
BANHEIROS PARA FUNCIONÁRIOS E ÁREA
DE ESTOQUE RÁPIDO

---> ACESSO PRINCIPAL

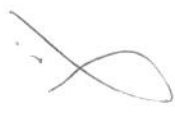
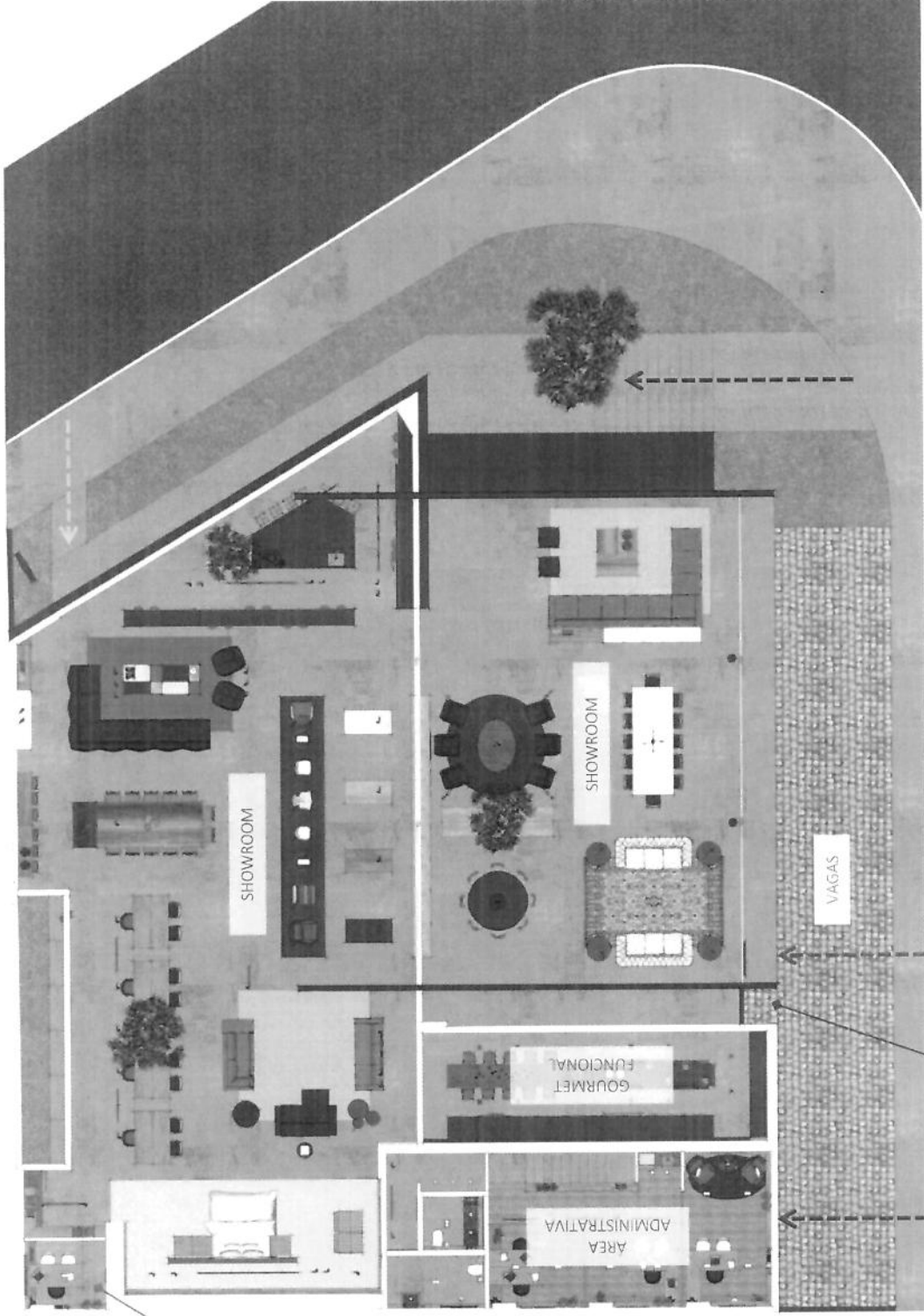
---> ACESSO SECUNDÁRIO / ACESSÍVEL

---> ACESSOS DE SERVIÇO (SUBSOLO)

---> CARGA E DESCARGA

PAVIMENTO TÉRREO
SEM ESCALA

PREVER
MONTA CARGA

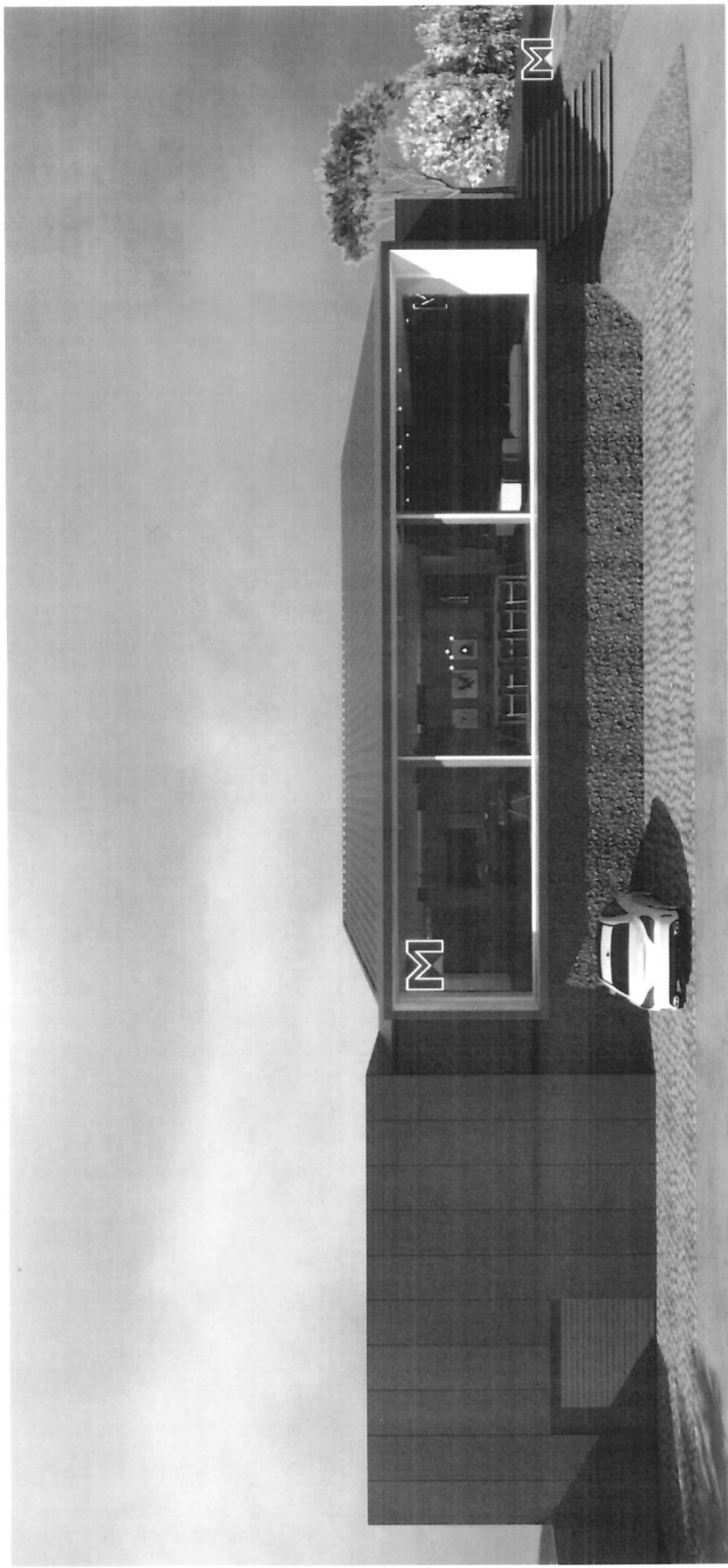




FACHADA ANTÔNIO CARLOS CÔMITRE | VITRINE PRINCIPAL + ACESSO PRINCIPAL

F:PO:LES





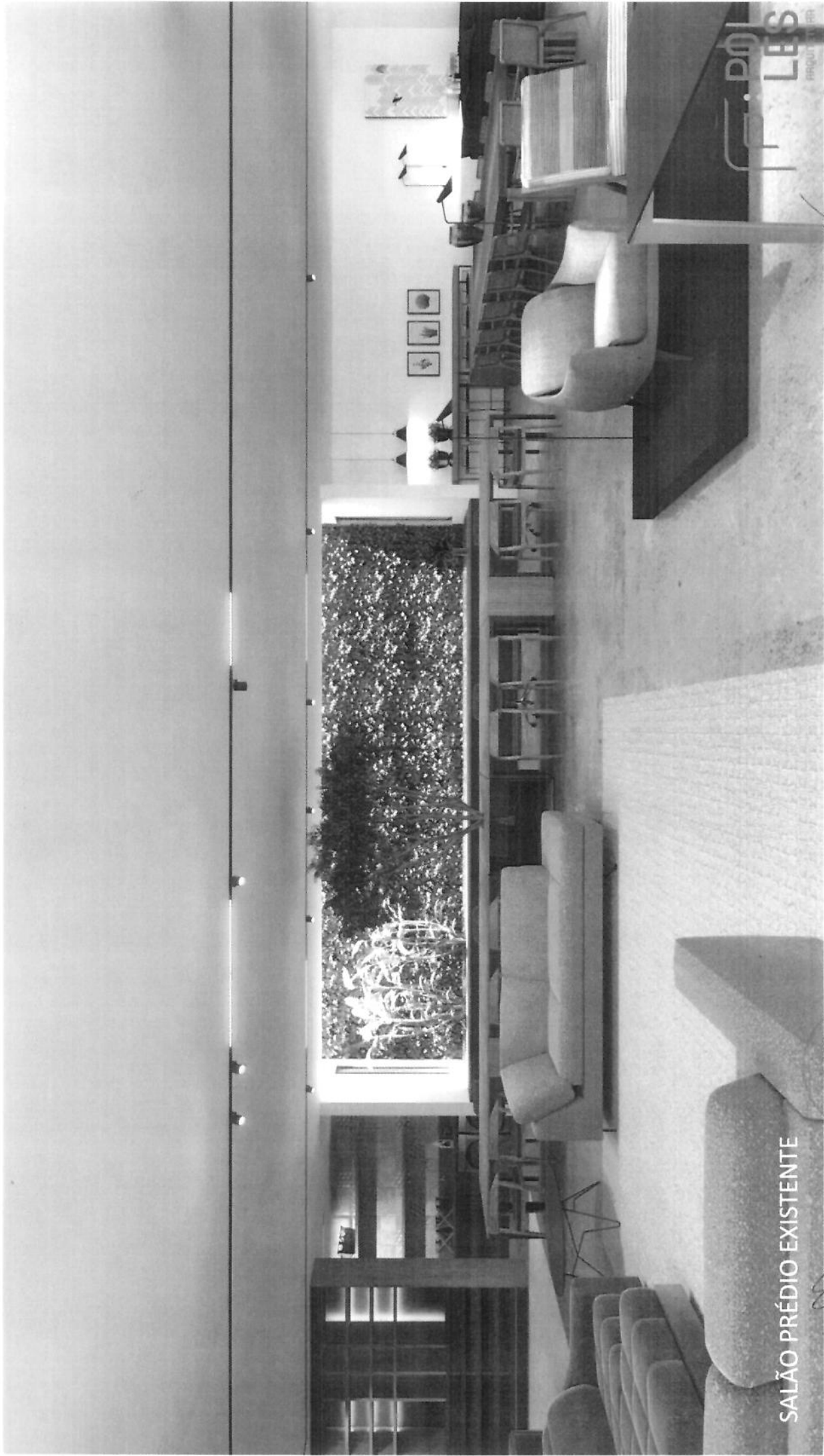
FACHADA RUA LATERAL | VITRINE SECUNDÁRIA + ESTACIONAMENTO + ACESSO SERVIÇO



[Handwritten signature]

P: PO
LES

[Handwritten signature]



SALÃO PRÉDIO EXISTENTE

LES
PROJETO



[Handwritten signature]



AMBIENTES HOME-THEATER + EXPOSITOR MÓVEIS AVULSOS | SALÃO PRÉDIO EXISTENTE

Julio Cez
Pereira

Handwritten signature

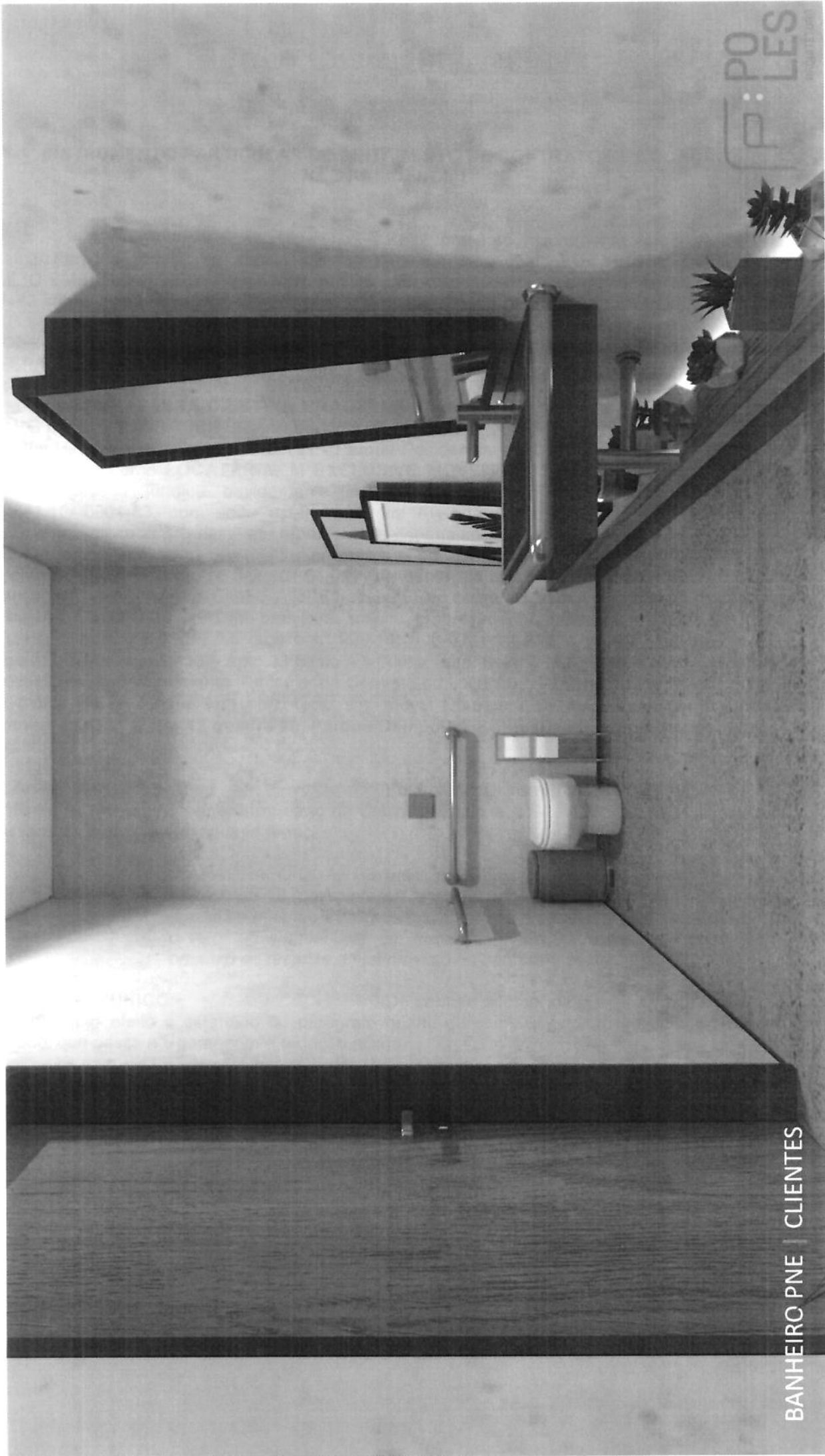
BANHEIRO CONVENCIONAL | CLIENTES



[Handwritten signature]

FF:PO
LES





BANHEIRO PNE | CLIENTES

P:PO
LES

