

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: ISABELLE WANDERLEY CARNEIRO DA CUNHA LEE**, brasileira, separada consensualmente, médica, portadora do RG nº 36.638.263-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 589.639.364-49, residente e domiciliada na Avenida Afonso Vergueiro nº 1810, apto 134, bloco B, Centro, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: PATRÍCIA MARIA DE MELO ZANOTTI MONTILHA**, brasileira, administradora, portadora do RG nº 54.831.654-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 739.705.903-10, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **CESAR ZANOTTI MONTILHA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 25.493.645-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.027.088-50, residentes e domiciliados na Rua Ipanema, nº 8400 – QD. A17, LOTE 01 – Jardim Novo Horizonte, Sorocaba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 53.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Washington Luiz nº 573, Jardim Faculdade, Sorocaba/SP**. Imóvel este inscrito sob o nº. 43.24.37.0173.01.000 na 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 **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **12 de junho de 2019** e a terminar em **11 de junho de 2022**, 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\$5.000,00 (cinco 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozarão os **LOCATÁRIOS** de uma carência de **60 (sessenta) dias** de aluguel, contados do dia **10 de julho de 2019** até o dia **07 de setembro de 2019**, devendo os **LOCATÁRIOS** pagarem o

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

aluguel correspondente período de **08 de setembro de 2019 a 09 de outubro de 2019**, que vencerá no dia **10 de outubro de 2019** e será proporcional a 32 (trinta e dois) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A carência dada no “caput” desta cláusula 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 **12 de junho de 2019 de 2019** até o dia **09 de julho de 2019** devendo ser pago o aluguel no dia **10 de julho de 2019**, o qual será proporcional a **28 (vinte e oito) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Oitava 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 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 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



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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-lhes efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação à **LOCADORA**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: 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 SEGUNDO: Decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) 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 os **LOCATÁRIOS** executem 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:

- Pintura do imóvel nas cores “cinza”, “branco”, “azul turquesa” e “tifany”;
- Retirada da parede de “drywall” na entrada da recepção, substituindo-a por vidro transparente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para realização das modificações acima mencionadas, os **LOCATÁRIOS** gozarão da carência prevista no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderão pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, 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 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, os **LOCATÁRIOS** obrigam-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 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Assumem os **LOCATÁRIOS** 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, 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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 multas e ou custos diretos ou indiretos à **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 à **LOCADORA** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação 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:

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 à **LOCADORA** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integradas ao imóvel, ou poderá a **LOCADORA** exigir que os **LOCATÁRIOS** retornem o imóvel ao seu estado original do início da locação, o que os **LOCATÁRIOS** aceitam e concordam, 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:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 os **LOCATÁRIOS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeram por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderão os **LOCATÁRIOS** eventual carência concedida devendo restituí-la, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula 13^a deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará à **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 QUINTA:

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.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram 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, 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.

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.

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 SÉTIMA:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel clínica de estética, 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.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; sem preceder ao 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

LOCADORA a sublocar as salas do imóvel objeto do contrato de locação, para atividades relacionadas e correlatas à atividade dos LOCATÁRIOS, devendo, no caso de ser dado, agir 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\$500.000,00** (**quinquinhos 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 da **LOCADORA**, 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:

Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por eles 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 **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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

(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 apresentar 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 aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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 a **LOCADORA** promover o protesto dos alugueis 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 SEGUNDA: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: 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 os **LOCATÁRIOS** notifiquem a **LOCADORA** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os 12 (doze) meses iniciais de vigência deste instrumento.

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

O seguro de fiança locatícia contratado pelos **LOCATÁRIOS** junto a **PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS**, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

São de conhecimento da **LOCADORA** e **LOCATÁRIOS** as Condições Gerais do Seguro Fiança Locatícia.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do Seguro da Fiança Locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelos **LOCATÁRIOS**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23, da Lei do Inquilinato (n.º 8.245/91), sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Em não havendo renovação e ou apresentação da nova apólice de seguro renovada pelo novo período, pelos **LOCATÁRIOS**, fica autorizado a **LOCADORA**, neste ato, a proceder à renovação do referido seguro, repassando os seus custos imediatamente aos **LOCATÁRIOS** mediante boleto bancário.

PARÁGRAFO QUARTO:

A apólice garantirá, exclusivamente, as coberturas especificadas na proposta de seguro. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO:

Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos **LOCATÁRIOS** após regularmente instados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.), quer pela **LOCADORA**, quer pela **SEGURADORA**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO SEXTO:

Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, a **LOCADORA** autoriza a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

da **LOCADORA**, representá-la em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

PARÁGRAFO OITAVO:

Declaram os **LOCATÁRIOS**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebem o imóvel locado com Pintura Interna Nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. Os **LOCATÁRIOS** declaram ainda estarem cientes de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará a **LOCADORA** pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que ver sido pago. Os segurados deverão comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

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 estes 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.

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 da **LOCADORA** ou de seu representante, a vistoria do imóvel para aquilar 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 resarcimento 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 pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO ÚNICO

Os **LOCATÁRIOS** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome dos mesmos (locatários) a partir desta data.



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

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, 12 de junho de 2019.

LOCADORA:

ISABELLE WANDERLEY CARNEIRO DA CUNHA LEE

**LOCATÁRIA:**

PATRÍCIA MARIA DE MELO ZANOTTI MONTILHA

**LOCATÁRIO:**

CESAR ZANOTTI MONTILHA

**TESTEMUNHAS:**

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____

