

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: LAA – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 07.490.660/0001-47, com sede estabelecida na Rua Borba Gato nº 192, bairro George Oetterer, Ipero/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ ALBERTO DO AMARAL**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3540758X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 323.591.368-87, residente e domiciliado na Rua Edison Cavalheiro nº 917, Vivendas do Lago, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 22.459.437/0001-20, com sede estabelecida na Rua Maria Carmen Rodrigues Saker nº 90 – sala 808, Jardim do Paço, Sorocaba/SP, neste ato representada por **WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 15.696.361 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.627.478-67, residente e domiciliado na Rua Maria Moron Morad nº 28, Jardim Granja Olga II, Sorocaba/SP; e como **CAUCIONANTES: WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 15.696.361 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.627.478-67, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **CRISTIANE BOVETO SANTOS NEUSTADTER**, brasileira, professora, portadora do RG nº 11.223.590-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 166.906.288-09, residentes e domiciliados na Rua Maria Moron Morad nº 28, Jardim Granja Olga II, Sorocaba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 24.651 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Mario Campolim nº 422 – lote 11 quadra 16, Parque Campolim, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.44.11.0217.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, 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 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.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos 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 30 (trinta) dias** de aluguel contado do dia **10 de julho de**

2019 até o dia **08 de agosto de 2019**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de **09 de agosto de 2019 a 09 de setembro de 2019**, que vencerá no dia **10 de setembro de 2019** 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 setembro de 2019** ao vencimento de aluguel em **10 de agosto de 2019**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$1.000,00 (um mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sexto.

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 dos mesmos, 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 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 pela **LOCATÁRIA** do “boleto bancário” para pagamento dos alugueres 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 (FGV)”, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO SETIMO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **12 de junho 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 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 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, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO DECIMO:

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 DECIMO PRIMEIRO:

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 DECIMO SEGUNDO:

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 DECIMO TERCEIRO:

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 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:

- Instalação de banheiro com acessibilidade em parte da cozinha
- Abertura de parede para dar acesso à cozinha, que será utilizada como copa
- Instalação de piso vinícola ou Paviflex sobre o piso de madeira, nos locais que serão cabines de tratamentos
- Fazer parede na lavanderia ao lado da cozinha, para dar acesso exclusivo ao corredor lateral
- Adequação da fachada, mediante a retirada da grade frontal
- Realização de rampa de acesso (acessibilidade) na fachada e corrigir irregularidades no piso da calçada

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência e abono previstos no parágrafo primeiro e terceiro 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 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, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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 como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula 13 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 QUINTA:

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 irretratabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA SEXTA:

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.



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:

A **LOCATÁRIA** destinará 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.

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 OITAVA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta 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 NONA:

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 ela 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

obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas da mesma (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 DECIMA:

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 DECIMA PRIMEIRA:

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 DECIMA SEGUNDA:

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 vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA:

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 UNICO:

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 DECIMA 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 DECIMA QUINTA:

Como garantia bastante da presente locação, os **CAUCIONANTES**, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91, dão em caução os seguintes imóveis: **a)** "apartamento nº 102, localizado no 10º andar do Edifício SILVANA, parte integrante do conjunto Jardim Adele Zarzur, situado na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nºs 1910 e 1930, no 17º subdistrito da Bela Vista, possui uma área privativa de 75,27ms2, área comum de 22,51ms2, perfazendo uma área construída de 97,78ms2, cabendo-lhe uma fração ideal de 12,84ms2, na totalidade do terreno em que se assenta o edifício, cabendo-lhe ainda uma cota específica de 3,9208%, e uma cota geral de 0,2363%", imóvel devidamente matriculado sob o nº 11.281 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura de São Paulo/SP sob o nº 009.051.0670-9; **b)** "uma vaga de garagem, situada no sub-solo do conjunto JARDIM ADELE ZARZUR, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nºs 1910 e 1930, no 17º subdistrito da Bela Vista, correspondendo a esta vaga 1/224 ávos, cabendo a citada fração ideal uma área privativa de 17,8963ms2, uma área comum de 01536ms2, uma área bruta de 18,0499ms2, cabendo-lhe uma área total de terreno de 2,1585ms2, sendo sua cota de despesa geral de 0,13393%", imóvel devidamente matriculado sob o nº 11.282 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na Prefeitura de São Paulo/SP sob o nº 009.051.0713-63.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

No prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar a **LOCADORA** cópia da matrícula atualizada do imóvel descrito no "caput" desta cláusula, demonstrando o cumprimento da obrigação de averbação do contrato de locação. Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou os **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, no prazo estipulado, a **LOCADORA** poderá efetivar a averbação acordada, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior à data da averbação.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A caução aqui oferecida pela **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTES** será averbada na matrícula dos imóveis objetos da caução para valer contra terceiros, ficando a **LOCATÁRIA** responsável por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao termino da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTES**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

A garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pela **LOCATÁRIA**, ainda que o contrato seja renovado automaticamente por prazo indeterminado, de acordo com o artigo nº 39 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 12.112/2009

PARÁGRAFO QUARTO:

Na hipótese de qualquer espécie de comprometimento dos imóveis objeto da garantia desta locação (imóvel descrito no "caput" desta cláusula), incluindo a sua intenção de venda, ficam desde já obrigados a **LOCATÁRIA** a informar o fato a **LOCADORA**, por escrito, mediante aviso de recebimento (AR), no prazo de 90 (noventa) dias da respectiva ciência da constrição ou intenção de venda, além de se obrigar a apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias da ciência inequívoca da **LOCADORA**, outro imóvel em garantia em substituição a este, que dependerá da aprovação expressa e inequívoca da **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Obriga-se a **LOCATÁRIA** e os **CAUCIONANTES** a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, no primeiro dia útil do mês de junho, para constar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO SEXTO:

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, 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.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Em havendo qualquer exigência do registro de imóveis para averbação da caução na matrícula do imóvel ofertado em caução, as partes se comprometem a assinar o respectivo aditivo contratual, se necessário, e/ou fornecer documentos complementares, a fim de se efetivar a averbação da caução.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA:

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 DECIMA SÉTIMA:

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 DECIMA OITAVA:

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 caução cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DECIMA NONA:

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

PARÁGRAFO ÚNICO

A **LOCATÁRIA** 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 da mesma (locatária) a partir desta data.



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ. 14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA VIGESIMA:

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:

W
LAA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
Representada por LUIZ ALBERTO DO AMARAL

LOCATÁRIA:

W
WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR
Representada por WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR

CAUCIONANTE:

W
WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR

CAUCIONANTE:

C
CRISTIANE BOVETO SANTOS NEUSTADTER

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO A(S) FIRMA(S) DE:
WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR, WELODIMER NEUSTADTER JUNIOR, CRISTIANE
BOVETO SANTOS NEUSTADTER. DOU FE. - SELO(S): , AA0167380, AA0329441.
Em test. da verdade.
ELIZABETE APARECIDA CUNHA RODRIGUES - PREÇO TOTAL: R\$ 20,09.
SOROCABA - SP, 13 de junho de 2019.
CODIGO DE SEGURANÇA 4951485450484957495351814852.*
C21141AA0167380



3º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA - SP
ELIZABETE APARECIDA CUNHA RODRIGUES
ESCREVENTE

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato
Av. Barão de Tatuí nº 975 - CEP: 13030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhança a(s)
firma(s) de: LUIZ ALBERTO DO AMARAL (23721). Dou fe. Selo(s):
Por ato R\$ 9,43. Selo(s): da verdade.

Cod. Seq.: 504923545048495749535251 Total R\$ 9,43
21/06/2019 - 16:15:00 - Selo(s): , AA0295363.



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

