

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: HEIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.806.159/0001-51, com sede estabelecida da Rua Rio de Janeiro nº 275, Centro, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **CARLOS ROBERTO BARBOSA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 68493526SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.969.168-95, e **SUZEL MARANGONI HEIN BARBOSA**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 163834313SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.038.538-46, ambos residentes e domiciliados na Avenida Afonso Vergueiro nº 1860 - apto 111, Centro, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: SOROPET SOROCABA COMERCIO DE EQUIPAMENTO PARA BANHO E TOSA LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 11.818.576/0001-87, com sede estabelecida na Avenida Pereira da Silva nº 495, Jardim Santa Rosalia, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **MICHELE MARCELINO ARAUJO DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 30.925.344-5SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 220.521.588-47, e **LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 26.771.279SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 177.325.088-40, residentes e domiciliados na Rua Julio Cassola Filho nº 53, Protestantes, Votorantim/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: GILBERTO ROSAFA DE ARAUJO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 12.807.110-2SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.836.158-83, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **LIDIANE DE SOUZA OLIVEIRA ARAUJO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 41.029.498SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 370.837.078-39, residentes e domiciliados na Rua Delcio Ferreira de Azevedo nº 3151, Piazza di Roma, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, a **LOCADORA**, por força da matrícula nº 29.052 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Doutor Afonso Vergueiro nº 2689, lote 14 quadra 11, Vila Lucy, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.52.47.0123.01.000

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 **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **05 de julho de 2019** e a terminar em **04 de julho de 2024**, 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 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$6.000,00 (seis 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 30 (trinta) dias** de aluguel contado do dia 10 de agosto de 2019 até o dia 08 de setembro de 2019, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de 09 de setembro de 2019 à 09 de outubro de 2019, que vencerá no dia 10 de outubro de 2019 e será proporcional a 31 (trinta e um) 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 outubro de 2019** ao vencimento de aluguel em **10 de setembro de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$1.000,00 (um mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sétimo.

PARÁGRAFO QUARTO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **24 (vinte e quatro) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de outubro de 2020** ao vencimento de aluguel em **10 de setembro de 2022**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$500,00 (quinhentos reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sétimo.

PARÁGRAFO QUINTO:

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 SEXTO:

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 SETIMO:

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.



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ. 14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO OITAVO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA**, será calculado a partir do dia **05 de julho de 2019** até o dia **09 de agosto de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de agosto de 2019**, o qual será proporcional a **36 (trinta e seis) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO NONO:

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 DECIMO:

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 PRIMEIRO:

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 SEGUNDO:

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 TERCEIRO:

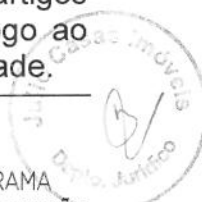
Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO DECIMO QUARTO:

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:

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 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.

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.

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel distribuidora de produtos para pet shop, 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 SETIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval, no ato da assinatura do presente instrumento, no valor de **R\$600.000,00 (seiscentos 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 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

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 DECIMA:

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 PRIMEIRA:

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 SEGUNDA:

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 DECIMA TERCEIRA:

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

REG. CIVIL
SOROCABA

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: GILBERTO ROSAFA DE ARAUJO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 12.807.110-2SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.836.158-83, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **LIDIANE DE SOUZA OLIVEIRA ARAUJO**, brasileira, empresária; portadora do RG nº 41.029.498SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 370.837.078-39, residentes e domiciliados na Rua Delcio Ferreira de Azevedo nº 3151, Piazza di Roma, 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, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declaram os **FIADORES** serem legítimos possuidores dos seguintes imóveis: **a)** "uma unidade autônoma designada por apartamento nº 116, do tipo A, localizada no 11º pavimento, da Torre B – Central Park, integrante do CONDOMINIO VISTA GARDEN, com entrada pelo nº 230 da Rua Professor Antonio Rodrigues Claro Sobrinho, nesta cidade, com a área privativa útil de 53,80000 metros quadrados, área comum de 30,88865 metros quadrados, área total de 84,68865 metros quadrados e fração ideal de terreno de 0,14176% ou 30,90795 metros quadrados. Cabendo-lhe o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem descoberta, indeterminada, destinada a guarda de veículo de tamanho adequado à respectiva vaga, localizada no estacionamento coletivo do condomínio"; imóvel este devidamente matriculado sob o nº 105.202 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o nº 33.62.92.0841.01.254; **b)** "uma unidade autônoma designada por apartamento nº 63, do tipo A, localizada no 6º andar, da Torre C – Monet, integrante do CONDOMINIO VISTA GARDEN, com entrada pelo nº 230 da Rua Professor Antonio Rodrigues Claro Sobrinho, nesta cidade, com a área privativa útil de 53,80000 metros quadrados, área comum de 30,88865 metros quadrados, área total de 84,68865 metros quadrados e fração ideal de terreno de 0,14176% ou 30,90795 metros quadrados. Cabendo-lhe o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, descoberta, indeterminada, destinada a guarda de veículo de tamanho adequado à respectiva vaga, localizada no estacionamento coletivo do condomínio", imóvel este devidamente matriculado sob o nº 105.323 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o nº 33.62.92.0841.01.375

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ 14717-3

Cuidando bem do seu bem

contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de julho, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e os **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada dos imóveis 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 DECIMA QUINTA:

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 SEXTA:

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, 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 SETIMA:

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 DECIMA OITAVA:

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.

CLÁUSULA DECIMA NONA:

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



g.

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

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

Sorocaba, 05 de julho de 2019.

LOCADORA:

HEIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
Representada por **CARLOS ROBERTO BARBOSA**

LOCADORA:

HEIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
Representada por **SUZEL MARANGONI HEIN BARBOSA**

LOCATÁRIA:

SOROPET SOROCABA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS PARA BANHO E TOSA LTDA
Representada por **MICHELE MARCELINO ARAUJO DE OLIVEIRA**

LOCATÁRIA:

SOROPET SOROCABA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS PARA BANHO E TOSA LTDA
Representada por **LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA**

FIADOR:

GILBERTO ROSAFA DE ARAUJO

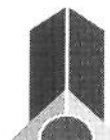
FIADORA:

LIDIANE OLIVEIRA DE ARAUJO

TESTEMUNHAS:

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

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



Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do
2º SUBDISTRITO DE SOROCABA/SP
Gerson Maia da Silva - Oficial

Rua Comendador Odebrecht, nº 1089,
Vila Carvalho, CEP 13060-670
Sorocaba/SP - Fone/Fax: (15) 3231-1230

Reconheço por semelhança 03 firmas com valor econômico de RICHÉLE MARCELINO ARAÚJO DE OLIVEIRA, GILBERTO ROSA DE ARAÚJO e LIDIANE DE SOUZA OLIVEIRA e dou fé.
Sorocaba, 05 de julho de 2019
Em testemunho da verdade.
Aline Cleto - Escrevente - 1
Valor 28,29 Cart. 1137 Guiat 27 Hrs 10:55
- VÁLIDO SOMENTE COM SELA DE AUTENTICIDADE -



4º Tabelião de Notas de Sorocaba
Rua Santa Clara, 91 - Centro - Sorocaba - SP - CEP: 13035-251
Tel: (15) 3332-9090 - E-mail: administração@4tabeliaosorocaba.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) COM VALOR ECONÔMICO de LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA, a qual confere com padrão depositado em cartório.
Sorocaba, 05/07/2019 - 11:52:08
Em Testemunho da verdade. Total R\$ 9,43
MARCIO MOREIRA DOS SANTOS - ESCRIVENTE
Selo(s): AA 405084
Usuário: MARCIO
Etiqueta: 579577
Marcio Moreira dos Santos
Esc vinte

- VÁLIDO SOMENTE COM A SELA DE AUTENTICIDADE -

