

**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: F2G PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 15.519.534/0001-04, com sede estabelecida na Rua Maria Luiza Beldi Castanho nº 202 – sala 01, Residencial Mont Blanc, Sorocaba/SP, representada por seu sócio **JOSE ROBERTO GONGORA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 17.284.045SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 081.788-148-46, neste ato representado por sua bastante procuradora **VIVIANE CAMARGO VEDOVATO**, brasileira, casada, gerente financeira, portadora do RG nº 30.320.148SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 290.984.588-58, residente e domiciliada na Rua Ricardo Marcos de Madureira Moreira nº 199 – apto 14 bloco 01, Sorocaba/SP, conforme procuração publica lavrada perante o 1º Tabelião de Notas de Sorocaba, aos 27 de maio de 2019 livro 2139 página 63; de outro lado como **LOCATÁRIOS: ANTONIO JORGE**, brasileiro, diretor comercial, portador do RG nº 9.828.618-3SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 792.298.918-00, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **VERA LUCIA MOREIRA JORGE**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 9.914.786-5SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 792.299.308-06, residentes e domiciliados na Avenida Nossa Senhora de Fatima nº 4-86, Jardim América, Bauru/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: SERGIO MEDEIROS BUENO**, brasileiro, gerente regional, portador do RG nº 20558664SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 141.256.048-94, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ELISABETE PEDRO BUENO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 20306298SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 096.191.968-05, residentes e domiciliados na Rua Quatorze de Dezembro nº 404 – apto 73 torre 01, Campinas/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 65.612 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, é senhora legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Conego Januario Barbosa nº 241, Vila Boa Vista, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.64.70.0069.01.000

**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 **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **09 de agosto de 2019** e a terminar em **08 de agosto de 2024**, 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\$6.000,00 (seis 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, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozarão os **LOCATÁRIOS** de uma **carência de 120 (cento e vinte) dias** de aluguel contado do dia **10 de setembro de 2019** até o dia **07 de janeiro de 2020**, devendo os **LOCATÁRIOS** pagarem o aluguel correspondente período de 08 de janeiro de 2020 à 09 de fevereiro de 2020, que vencerá no dia **10 de fevereiro de 2020** e será proporcional a 33 (trinta e três) 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 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 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 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 pelos **LOCATÁRIOS** 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 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 **09 de agosto de 2019** até o dia **09 de setembro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2019**, o qual será proporcional a **32 (trinta e dois) 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 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-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **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 60 (sessenta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

## CLÁUSULA QUARTA:

A **LOCADORA** autoriza que 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:

- Troca dos pisos quebrados por porcelanato polido
- Troca das portas de madeira por portas de vidro
- Reparo na parte elétrica e hidráulica
- Conserto da porta lateral quebrada
- Melhorias da fachada
- Instalação de ar condicionado em todos os ambientes
- Instalação de paredes de dry wall
- Troca do forro do imóvel
- Instalação de PABX e TI no imóvel
- Instalação de alarme e câmeras de segurança



- Instalação de sistema de wi-fi
- Realização de pintura interna e externa no imóvel

## 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 poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venha, a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresse 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 150 (cento e cinquenta) dias.

## 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 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 a **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 a **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 a **LOCADORA** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integrada 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 comprometeu 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-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula 13 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 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 expresse 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.

## 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, 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, conforme laudo de vistoria inicial, devidamente rubricado e assinado pelas partes signatárias deste instrumento.

## 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.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel clínica dentária, 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 PRIMEIRO:** Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As partes acordam que, tão logo seja formalizada a abertura do CNPJ dos locatários para a atividade fim desta locação, será realizado aditamento contratual alteração a pessoa jurídica locatária.



## CLÁUSULA OITAVA:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-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 aos **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 dos **LOCATÁRIOS**, 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-á 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-á 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 ela 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 (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 DÉCIMA:** 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 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 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 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, 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:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: SERGIO MEDEIROS BUENO**, brasileiro, gerente regional, portador do RG nº 20558664SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 141.256.048-94, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **ELISABETE PEDRO BUENO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 20306298SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 096.191.968-05, residentes e domiciliados na Rua Quatorze de Dezembro nº 404 – apto 73 torre 01, Campinas/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)** “um terreno situado no lado par do quarteirão 01 da rua 03, distante 43,48 metros, mais a curva com o desenvolvimento de 13,9403 metros e raio de 9,00 metros da rua 01, correspondente ao lote 11 da quadra B do loteamento Residencial Francisco Lemos de Almeida, com área de 200,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua 03, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel confronta com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 12 e fundos com o lote 22”, imóvel este devidamente matriculado sob o nº 88.862 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP e inscrito na Prefeitura de Bauru/SP sob o nº 04/2369/011; **b)** “um terreno situado no lado par, quarteirão 01 da rua 03, distante 53,48 metros mais a curva de esquina com desenvolvimento de 13,9403 metros e raio de 9,00 metros da rua 01, correspondente ao lote 10 da quadra B, do loteamento denominado Residencial Francisco Lemos de Almeida, nesta cidade de Bauru/SP, com a área de 200,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua 03; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o lote 09; do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 23”, imóvel este devidamente matriculado sob o nº 91.107 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP e inscrito na Prefeitura de Bauru/SP sob o nº 04/2369/010.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS**, 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 **FIADORE** e ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas dos imóveis descritos neste instrumento, no primeiro dia útil do mês de agosto, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

## PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar as matrículas atualizadas dos imóveis dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido

da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**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 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 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 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:**

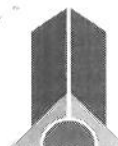
Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:**

Os **LOCATÁRIOS** declaram que estão absolutamente cientes que a energia elétrica do imóvel encontra-se desligada e que sua religação poderá demorar alguns dias, bem como estão cientes que está faltando a fiação elétrica do imóvel decorrentes de eventuais furtos, tendo em vista que o imóvel encontra-se vago. Ciente dos fatos acima, os **LOCATÁRIOS** solicitam entrar imediatamente na posse do imóvel mesmo sem energia elétrica, de modo que a **LOCADORA** entregue-lhe a posse do imóvel locado nesta data, sendo que todas as providências para a religação da





energia elétrica junto a concessionária, serão adotadas exclusivamente pelos **LOCATÁRIOS**, bem como a instalação da fiação elétrica necessária será de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, os quais isentam a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade pelo procedimento da religação junto à concessionária e em relação aos dias que permaneça sem energia elétrica.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** 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, 09 de agosto de 2019.

LOCADORA: \_\_\_\_\_

**F2G PARTICIPAÇÕES LTDA**

Representada por JOSE ROBERTO GONGORA

Representado por VIVIANE CAMARGO VEDOVATO

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

**ANTONIO JORGE**

LOCATÁRIA: \_\_\_\_\_

**VERA LUCIA MOREIRA JORGE**

FIADOR: \_\_\_\_\_

**SERGIO MEDEIROS BUENO**

FIADORA: \_\_\_\_\_

**ELISABETE PEDRO BUENO**

TESTEMUNHAS:

1.- \_\_\_\_\_

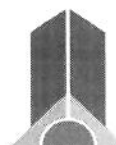
RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

2.- \_\_\_\_\_

RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

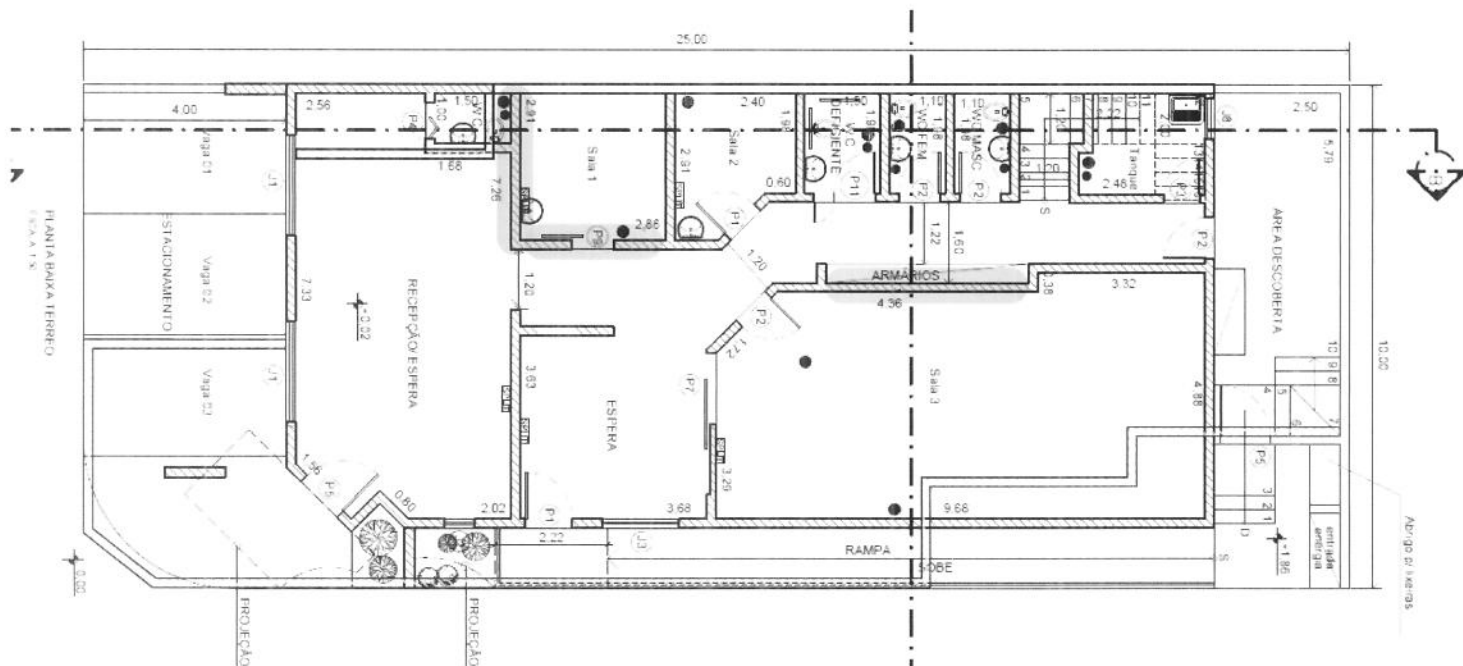




Reconheço por semelhança de firma de ANTONIO JORGE, SERGIO  
MEDEIROS BUENO, VERA (DIA ROSEIRA JORGE e ELISABETE PEDRO  
BUENO, em documento com valor econômico, nou fe.  
SERGIATA, 12 de agosto de 2019.  
da cidade. Ctd. [200816411131600197796-00020  
Em Teste  
(Qtd 4; Total  
Seis - Seis): 2 Atos: 11300A-0004270; 11300A-0004271 R# 38 reg  
ALMO SCHMID e COM SELO DE AUTENTICIDADE

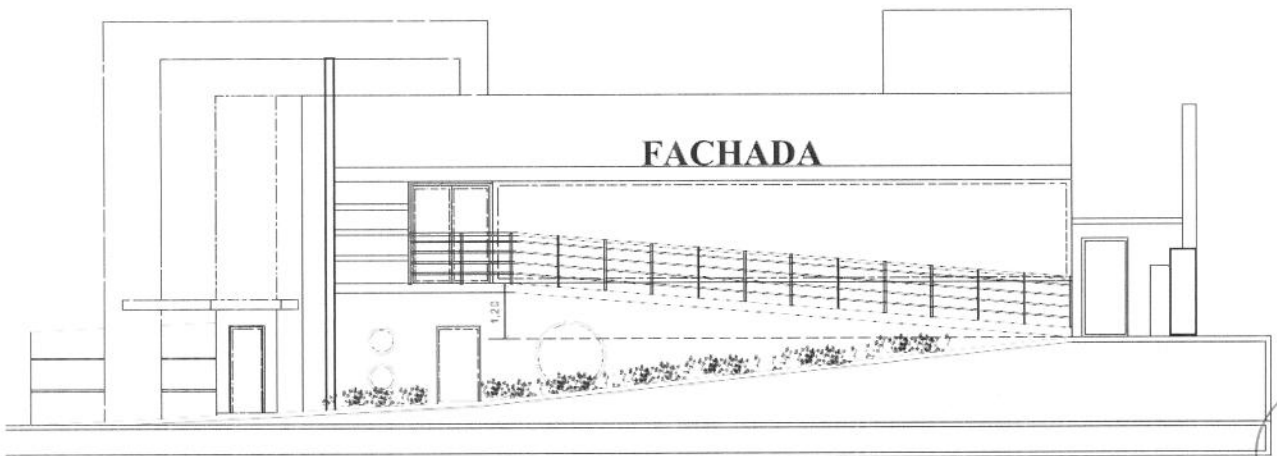
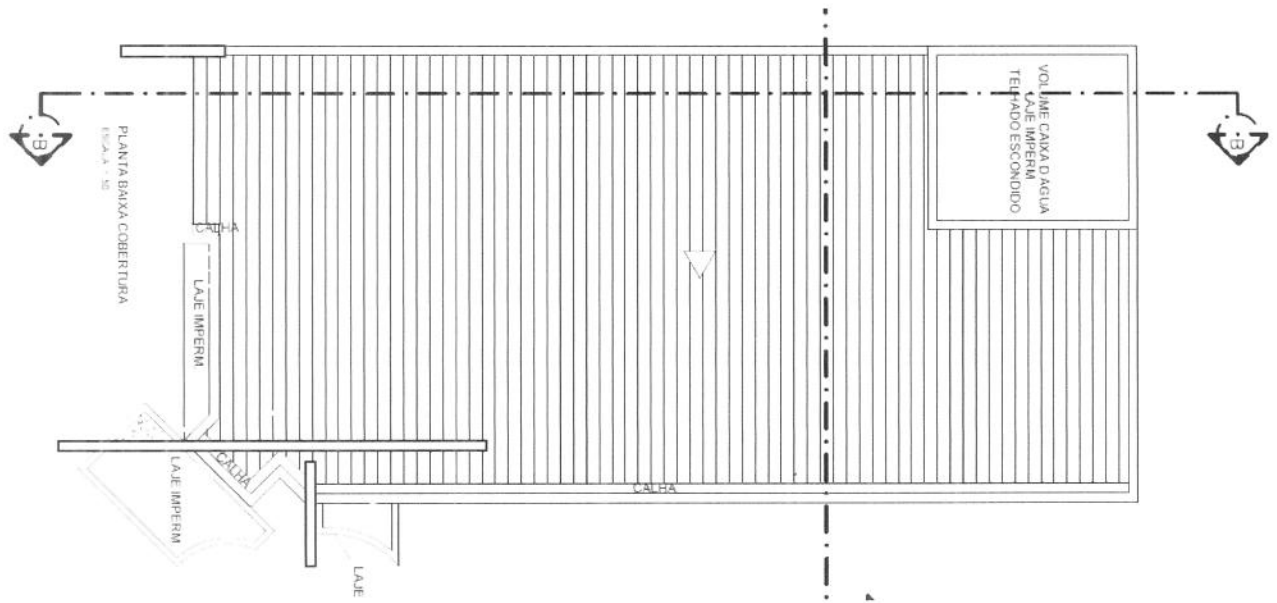
**IMÓVEL:** Unidade autônoma denominada casa comercial designada pelo nº 247, localizada na Rua Cônego Januário Barbosa - Sorocaba /SP.

## PLANTA BAIXA – PAVIMENTO TÉRREO



## PLANTA BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR





*Handwritten signature and scribbles.*