

AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

A.G. PARTICIPAÇÕES, INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI – EPP, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 09.627.915/0001-04, com sede estabelecida na Rua Isolina Leite do Nascimento nº 75 – apto 162, Jardim Portal da Colina, Sorocaba/SP, neste ato representada por **ADRIANA CRISTINA GUIMARÃES ROSA ANDRADE**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 25.118.111-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 247.867.508-08, residente e domiciliada na Alameda Ágata nº 30 – Condomínio Lago Azul, Araçoiaba da Serra/SP, na qualidade de proprietários e locadores do imóvel situado na **Avenida Elias Maluf nº 1080 – Jardim Wanel Ville, Sorocaba/SP**, **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 alugar o imóvel supra citado nos seguintes termos:**

1. Aluguel no valor de **R\$8.000,00 (oito mil reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **60 (sessenta) meses**;
3. Que o imóvel seja alugado para fins **não residenciais** - será exercida no imóvel a atividade de **fábrica e loja de salgados e doces**;
4. O aluguel será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;
5. O vencimento do aluguel será todo o dia 10 de cada mês;
6. Declara a proprietária que, havendo necessidade, irá retirar do débito automático eventuais contas de consumo (água, energia elétrica, taxas condominiais se o caso, gás natural se for o caso, e outras que recaiam sobre o imóvel) do imóvel a ser locado e passar a cobrança desses valores para a presente imobiliária, a partir da data da assinatura dessa autorização;
7. A realizar vistoria inicial, estando ciente de que o custo é de R\$2,00 (dois reais) por página mais o custo do vistoriador que dependerá da metragem do imóvel, sendo de responsabilidade de pagamento da LOCADORA;
8. Autoriza a concessão de uma **carência de 30 (trinta) dias de aluguel**, contados da data de assinatura do Contrato de Locação Não Residencial;
9. Autoriza a concessão de abono locatício no período de **12 (doze) meses**, a serem a partir do primeiro vencimento do aluguel, no valor de **R\$3.000,00 (três mil reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel;
10. Autoriza a concessão de abono locatício no período de **12 (doze) meses**, a serem após o término do abono previsto no item 9 supra, no valor de **R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel;
11. O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e de sua vistoria inicial;

JA

12. Que seja aceita como locatária Melhor Opção Salgados e Doces Ltda ME, sendo que a comprovação de renda apresentada foi relatório de faturamento de 01/09/18 à 31/08/19, sendo que a análise padrão de saúde e idoneidade financeira tiveram como base esses documentos. Declara a proprietária estar ciente que a comprovação de renda apresentada não preenche os requisitos da imobiliária, mas ainda assim autoriza a continuidade desta locação;

13. A locadora declara estar ciente que os sócios da locatária possuem as seguintes restrições:

- a) 01 (um) processo judicial em trâmite perante a Justiça Federal de São Paulo em nome de Sergio Alves de Oliveira;
- b) 03 (três) processos judiciais em trâmite perante o Tribunal de Justiça de São Paulo em nome de Sergio Alves de Oliveira
- c) SerasaScore de 339 no nome de Sergio Alves de Oliveira
- d) 02 (dois) processos judiciais em trâmite perante o Tribunal de Justiça em nome da sócia Raquel Pisaniello Alves de Oliveira
- e) SerasaScore de 444 em nome de Raquel Pisaniello Alves de Oliveira

14. A Locadora declara que foi devidamente orientada e esclarecida pela Julio Casas Imóveis que contrato de locação não residencial com prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses garante a locatária o direito à "ação renovatória", que poderá ser exercida sucessivas vezes, cujo prazo de renovação poderá ser de 05 (cinco) anos em cada ação ajuizada. A ação renovatória tem como finalidade a renovação judicial compulsória do contrato de locação.

15. Ciente ainda a locadora que não poderá reaver o imóvel antes do prazo previsto em contrato ou renovados judicialmente, salvo no caso de inadimplência da locatária ou infração contratual;

16. Que a forma de garantia seja título de capitalização da Porto Seguros S/A no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais). Declara a locadora estar ciente de que o procedimento padrão da Julio Casas Imóveis é solicitar título de capitalização correspondente a 12 (doze) vezes o valor da locação e encargos, mas mesmo assim autoriza a continuidade desta locação com título no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais). Estando a locadora ciente que referida garantia pode não ser suficiente para cobrir todo o débito na hipótese de inadimplência da locatária e todo o trâmite da ação de despejo;

17. Incluir no contrato de locação a ser celebrado as cláusulas exigidas pela seguradora, para garantir a locação

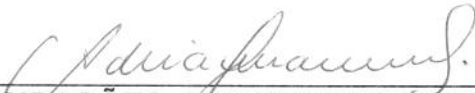
18. Os valores a serem pagos a proprietária sejam depositados na Caixa Economica Federal, agência 4892, conta corrente 003000534-3, de titularidade de **AG PARTICIPAÇÕES, INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA -EPP**, CNPJ nº 0.627.915/0001-04

A locadora declara e autoriza ainda, sob sua exclusiva responsabilidade, que se elabore o contrato de locação do imóvel supra mencionado termos acima, isentando a imobiliária Júlio Casas de qualquer responsabilidade sobre este fato e eventual inadimplência. Deste modo e por esta forma, a locadora suportará, eventualmente, riscos provenientes dessa autorização que não serão de responsabilidade da imobiliária, que agiu no estrito comando apontado no artigo

723 do Código Civil Brasileiro, qual seja executando a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer e prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações relativas aos riscos na contratação feita com a locatária.

Estando a locadora ciente de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 03 de outubro de 2019.



**A.G. PARTICIPAÇÕES, INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS
EIRELI – EPP**

Representada por ADRIANA CRISTINA GUIMARÃES ROSA ANDRADE