

## 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: 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 ; de outro lado como **LOCATÁRIA: MELHOR OPÇÃO SALGADOS E DOCES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 17.289.518/0001-90, com sede estabelecida na Rua Leondina Gonçalves Mobaier nº 321, Wanel Ville IV, Sorocaba/SP; neste ato representada por seus sócios **RAQUEL PISANIELLO ALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 32.534.770-0SSP/SP, inscrita no CFPF/MF sob o nº 303.274.628-09, e **SERGIO ALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 34.054.547-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 302.948.408-42, residentes e domiciliados na Estrada Jose Ribeiro Leite nº 780 – casa 103, Quintais do Imperador, 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 85.034 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado **Avenida Elias Maluf nº 1080, Wanel Ville, Sorocaba/SP**. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 34.34.42.0200.01.000..

**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 **07 de outubro de 2019** e a terminar em **06 de outubro 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 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$8.000,00 (oito 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.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de uma **carência de 30 (trinta) dias** de aluguel contado do dia **07 de outubro de 2019** até o dia **05 de novembro de 2019**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de **06 de novembro de 2019 à 09 de dezembro de 2019**, que vencerá no dia **10 de dezembro de 2019** e será proporcional a **34 (trinta e quatro) 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 dezembro de 2019** ao vencimento de aluguel em **10 de novembro de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$3.000,00 (três mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sétimo.

## PARÁGRAFO QUARTO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de dezembro de 2020** ao vencimento de aluguel em **10 de novembro de 2021**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$1.500,00 (um mil e 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 aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do “boleto bancário” para pagamento dos aluguéis não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

## PARÁGRAFO 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.

## PARÁGRAFO OITAVO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **06 de novembro de 2019 à 09 de dezembro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de dezembro de 2019**, o qual será proporcional a **34 (trinta e quatro) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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.

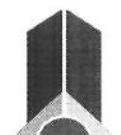
**PARÁGRAFO DECIMO TERCEIRO** Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO DECIMO QUARTO:** Decorrido o prazo de 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:

- Revisão da Rede Elétrica
- Adequação da mesma para novo layout;
- Religação CPFL;
- Pintura interna e externa nas cores da locatária;
- Manutenção Preventiva e Corretiva dos Motores de Refrigeração;
- Limpeza, Manutenção e Instalação dos Aparelhos de Ar Condicionado;
- Instalação de Câmara Fria Congelamento;

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)  
[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL  
SECORV SP





- Adequação das escadas para rampas de acesso;
- Troca do piso andar inferior;
- Confecção e Instalação de comunicação visual;
- Adequação da casa gás para 2 botijões P190 conforme norma da ABNT;
- Instalação de tubulação de gás GLP em 7 pontos distintos;
- Limpeza e Manutenção Móveis, instalações existentes;
- Adequação do Sistema de Iluminação;
- Retirada das grades para novo layout;
- Montagem e Instalação das nossas máquinas, equipamentos e móveis;
- Reforma e pintura do Estacionamento;
- Limpeza e Jardinagem área externa.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência e abonos previstos no parágrafo primeiro, terceiro e quarto 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 expresso 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 contados da assinatura do presente instrumento.

**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



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 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 a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso 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, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

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 fábrica e loja de salgados e doces, 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.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## CLÁUSULA OITAVA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$800.000,00** (**oitocentos 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 ele 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:**

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 alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

**CLÁUSULA 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 alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO 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:**

Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, a **LOCATÁRIA**, por ser de seu interesse, dá neste ano, em Caução a **LOCADORA** o Título de Capitalização no valor nominal de **R\$30.000,00 (trinta mil reais)**, subscrito pela **Porto Seguro Capitalização S.A.**, representado pelo formulário n.º 5233283-00.



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Ao término do prazo de vigência do Título, autorizamos a Porto Seguro Capitalização S.A., a **REAPLICAR** o valor de resgate, sempre em nosso nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução a locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

**PARÁGRAFO SEGUNDA:**

**A LOCATÁRIA** se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pela **LOCATÁRIA** todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à Porto seguro capitalização S.A. a caução do Título, apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pela **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Se a **LOCATÁRIA** não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada a resgatar o Título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Se por acaso a **LOCATÁRIA** contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta da mesma todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

**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 SETIMA:**

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

aquilar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a garantia 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.

**CLAUSULA VIGÉSIMA:**

De acordo com o contrato particular de venda e compra celebrado entre Ivone Alves de Souza e Raquel Pisaniello Alves de Oliveira no dia 03 de outubro de 2019, cuja cópia devidamente rubricada pelas partes integra o presente instrumento, a **LOCATÁRIA** é legítima proprietária dos itens abaixo relacionados que deverão, no término desta locação, serem completamente retirados do imóvel, devendo o imóvel ser entregue desocupado de bens, coisas e pessoas à **LOCADORA**:

- 01 (um) forno elétrico de 3 portas usado (marca Universo);
- 01 (uma) masseira elétrica modelo AE 60I usada (marca G. Paniz);
- 01 (uma) câmara fria modelo CC1000 usada (marca G. Paniz);
- 07 (sete) balcões de vidro quente e frio usados (marca Eng. do Frio);
- 01 (um) balcão refrigerado em inox com 3 portas (marca Enf. do Frio);
- 01 (uma) geladeira expositora de bebidas com 5 portas usadas;
- 01 (uma) geladeira de frios, bebidas e laticínios com 3 portas usadas;
- 01 (uma) prateleira de vidro 3,50 x 1,20 usada;
- 03 (três) cadeados reforçados com ferro e solda;
- 05 (cinco) aparelhos de ar-condicionado;
- 02 (dois) compressores de ar-condicionado usado;
- 03 (três) compressores de refrigeração usados;
- 04 (quatro) mesas inox usadas;
- 02 (duas) fatiadoras de frios usadas;
- 07 (sete) jogos de mesa pequena de madeira usados com 2 cadeiras cada;
- 04 (quatro) jogos de mesa dobráveis em madeira com 4 cadeiras cada;
- Móveis planejados, armários e balcões, contendo 1 pia, sendo todos com tampo de mármore;



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 147177-3

Cuidando bem do seu bem

- 01 (uma) caixa planejada em madeira para 2 pessoas, acompanhado de balcão com 3 portas;
- 01 (uma) pia inox com torneira;
- 01 (um) mini lavatório de cozinha em inox;
- 01 (uma) batedeira industrial usada
- 01 (um) aparelho de DVR para câmeras usado
- Câmeras de segurança
- 01 (uma) coifa
- 01 (uma) prateleira

**CLÁUSULA VIGESIMA 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, 07 de outubro de 2019.

**LOCADORA:**

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

Representada por **ADRIANA CRISTINA GUIMARÃES ROSA ANDRADE**

**LOCATÁRIA:**

**MELHOR OPÇÃO SALGADOS E DOCES LTDA**

Representada por **RAQUEL PISANIELLO ALVES DE OLIVEIRA**

**LOCATÁRIA:**

**MELHOR OPÇÃO SALGADOS E DOCES LTDA**

Representada por **SERGIO ALVES DE OLIVEIRA**

**TESTEMUNHAS:**

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

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

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

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

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

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

RECONHECO POR SEMELHANCA COM VALOR ECONOMICO A(S) FIRMA(S) DE: RAQUEL  
PISANIELLO ALVES DE OLIVEIRA, SERGIO ALVES DE OLIVEIRA. DOU FE. -  
SELO(S): , AA0170363.

Em Test.

da verdade.  
LUIS GUILHERME DOS SANTOS BOVO - PRECO TOTAL: R\$ 18,86.  
SOROCABA - SP , 07 de outubro de 2019.  
CODIGO DE SEGURANCA 4855494850484957495452535054.\*\*\*\*\*

SEGUNDO TABELIAO DE NOTAS DE SOROCABA

Valido somente com selo de autenticidade



**CONTRATO DE COMPRA E VENDA**  
**DE MAQUINÁRIOS**

**VENDEDORA:** Ivone Alves de Souza, brasileira, solteira, Encarregada Regional, Carteira de Identidade nº 29 625 946-9, CPF nº 202.511.558-03, residente e domiciliada na Rua Ana Augusto, nº 439, Bloco 05, apartamento 302, Vila Augusta, CEP 18040-040, Sorocaba/SP.

**COMPRADORA:** Raquel Pisaniello Alves de Oliveira, brasileira, casada, Empresária, Carteira de Identidade nº 32.534.770-0, CPF nº 303.274.629-09, residente e domiciliada na Estrada José Ribeiro Leite, nº 780, Casa 103, Quintais do Imperador, CEP 18052-604, Sorocaba/SP.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Compra e Venda de Maquinários, que se regera pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**DO OBJETO**

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO, a venda dos seguintes maquinários pela VENDEDORA a COMPRADORA:

- 1 Forno elétrico de 3 portas usado (Marca Universo);
- 1 masseira elétrica modelo AE 60L usada (Marca G.Paniz);
- 1 Câmara Fria modelo CC1000 usada (Marca G.Paniz);
- 7 Balcões de vidro quente e frio usados (Marca Eng. do Frio);
- 1 Balcão refrigerado em inox com 3 portas (Marca Eng. do Frio);

RUA MATO GROSSO, 280 – VILA AUGUSTA  
CEP: 18040-020 – SOROCABA/SP  
TEL: (15) 3042.0272

- 1 Geladeira Expositora de Bebidas com 5 portas usada;
- 1 Geladeira de Frios, Bebidas e Laticínios com 3 portas usada;
- 1 Prateleira de vidro 3,50 x 1,20 usada;
- 3 cadeados reforçados com ferro e solda;
- 5 ar-condicionados;
- 2 Compressores de Ar-condicionado usados;
- 3 Compressores de refrigeração usados;
- 4 mesas inox usadas;
- 2 Fatiadoras de frios usadas;
- 7 jogos de mesa pequena de madeira usados com 2 cadeiras cada;
- 4 jogos de mesas dobráveis em madeira com 4 cadeiras cada;
- Móveis planejados, armários e balcões, contendo 1 pia, sendo todos com tâmpos de mármore;
- 1 Caixa planejado em madeira para 2 (duas) pessoas, acompanhado de balcão com 3 portas;
- 1 pia inox com torneira;
- 1 mini lavatório de cozinha em inox;
- 1 Batedeira industrial usada;
- 1 Aparelho DVR para câmeras usado;
- Câmeras de segurança;
- 1 Coifa;
- 1 Prateleira.

## DO PAGAMENTO

**Cláusula 2ª.** Conforme o disposto neste contrato, a COMPRADORA pagará a VENDEDORA, a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

RUA MATO GROSSO, 280 – VILA AUGUSTA  
CEP: 18040-020 – SOROCABA/SP  
TEL: (15) 3042 0272

- Uma entrada de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) parcelado em 2 (duas) vezes, sendo a primeira parcela de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) com pagamento para o dia 20/10/2019, e a segunda parcela de mesmo valor com pagamento para o dia 20/11/2019;

- O restante do valor, qual seja, R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), que será pago em 12 mensalidades de R\$ 3.000,00 (três mil reais), que deverão ser pagos até o dia 20 de cada mês, com inicio em 20/12/2019 e término em 20/11/2020.

Parágrafo primeiro – os valores deverão ser pagos diretamente na conta da VENDEDORA, Sra. Ivone Alves de Souza, CPF nº 202.511.558-03, Caixa Econômica Federal, Agência 2757, Operação 013 (poupança), Conta 4632-2.

Parágrafo segundo – fica a COMPRADORA responsabilizada, em enviar os comprovantes de depósito ou transferência para a VENDEDORA, sob pena de ser cobrada MULTA CONTRATUAL estabelecida neste contrato

#### **DA MULTA**

**Cláusula 3<sup>a</sup>.** O não pagamento das parcelas relacionadas e/ou o não cumprimento do parágrafo segundo da Cláusula 2<sup>a</sup> deste contrato, acarretará na incidência de uma multa no valor de 30% (trinta por cento) do valor da parcela vencida, sem prejuízo da cobrança de correção monetária, como base na variação mensal IGPM/FGV e da incidência de juros de mora, na ordem de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, que devem incidir desde a data do inadimplemento da obrigação ora contraída, até a data do efetivo pagamento.

RUA MATO GROSSO, 280 – VILA AUGUSTA  
CEP: 18040-020 – SOROCABA/SP  
TEL: [15] 3042 0272

## DAS OBRIGAÇÕES

**Cláusula 4ª.** A **VENDEDORA** deverá entregar os respectivos maquinários até 1 dia após a assinatura deste contrato.

**Cláusula 5ª.** A **VENDEDORA** declara que todos os maquinários e equipamentos constantes no OBJETO do presente contrato, são de sua propriedade, isentando a **COMPRADORA** de qualquer ônus e responsabilidades que venham a ocorrer por motivos anteriores à assinatura da presente minuta.

**Cláusula 6ª.** Fica a **COMPRADORA** responsabilizada pelos eventuais danos e problemas técnicos que vierem a ocorrer com os maquinários a partir do momento da assinatura do presente contrato, ficando a **VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade.

## DAS CONDIÇÕES GERAIS

**Cláusula 7ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura, aplicando-se as normas relativas à compra e venda, sendo o presente instrumento irretratável e irrevogável.

**Cláusula 8ª.** Os herdeiros ou sucessores das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

## DO FORO

**Cláusula 9ª.** Este contrato será interpretado de acordo com o ordenamento legal pátrio e em caso de inadimplemento de quaisquer obrigações ora contratadas, fica eleito o foro da Comarca de Sorocaba,

RUA MATO GROSSO, 280 – VILA AUGUSTA  
CEP: 18040-020 – SOROCABA/SP  
TEL: (15) 3042 0272





ADVOCACIA E ASSESSORIA  
JURIDICA

para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.

As partes declaram e garantem reciprocamente que a assinatura, formalização e cumprimento deste Contrato foram devidamente autorizados por todos os atos necessários à validade do mesmo, e por estarem assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e para um só fim, na presença de 02 (duas) testemunhas e de seu advogado constituído.

Sorocaba, 03 de outubro de 2019.

---

Ivone Alves de Souza  
RG: 29.625.946-9

Raquel Pisaniello Alves de Oliveira  
RG: 32.534.770-0

---

Testemunha 1  
Nome:  
RG:

Testemunha 2  
Nome:  
RG:

Rainier Zamoner Cabello  
Advogado - OAB/SP 420.058

RUA MATO GROSSO, 280 – VILA AUGUSTA  
CEP: 18040-020 – SOROCABA/SP  
TEL: (15) 3042-0272