

## 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: VIPPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 04.638.897/0001-34, com sede estabelecida na Rua Alda Luchini Vial nº 330, Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **PAULO ROBERTO SCHNEIDER**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 15.935.058-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 340.504.189-91, residente e domiciliado em Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: JAPAUTO COMERCIO DE MOTOCICLETAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 52.834.181/0001-55, com sede estabelecida na Alameda Araguaia nº 1800 – sala 11, Alphaville, Barueri/SP, neste ato representada por seus sócios **SANDRA CAMACHO PINTO PADOVAN**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 15.104.310-3SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.323.088-42, e **PAULO SERGIO PADOVAN**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 7.780.26-XSSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.196.468-71, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pintado nº 756, Alphaville Residencial X1, Santana de Parnaíba/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: HELAINE APARECIDA DA SILVA ROSSI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 8.280.079-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.406.478-50, casada no regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 4º Cartório de Notas de Jundiaí/SP aos 04/05/1981 livro 1603 fls 63, com **JEAN PIERRE ROSSI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 3.479.551-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 854.927.018-00, residentes e domiciliados na Alameda Mamore nº535 – conjunto 1901, Alphaville Empresarial, Barueri/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAÚSULA PRIMEIRA:** Que, a **LOCADORA**, por força da matrícula nº 26.335 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Sete de Setembro nº 397 – Centro, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.62.28.0150.01.000.

**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 novembro de 2019** e a terminar em **04 de novembro 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

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-J

Cuidando bem do seu bem

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\$10.000,00 (dez 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 120 (cento e vinte) dias** de aluguel contado do dia 10 de dezembro de 2019 até o dia 07 de abril de 2020, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de 08 de abril de 2020 a 09 de maio de 2020, que vencerá no dia 10 de maio de 2020 e será proporcional a 32 (trinta e dois) dias.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

A carência dada no "caput" desta cláusula não exime a **LOCATÁRIA** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

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 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 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 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 pela **LOCATÁRIA**, será calculado a partir do dia **05 de novembro de 2019** até o dia **09 de dezembro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de dezembro de 2019**, o qual será proporcional a **35 (trinta e cinco) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

## PARÁGRAFO SETIMO:

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 a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água,

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



ABMI  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



Júlio Casas Imóveis  
Dept. Jurídico

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-J

Cuidando bem do seu bem

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 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 DECIMO:** 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 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 DECIMO 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 a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação:

- Troca de todo o piso do imóvel, tanto o prédio da direita como o prédio da esquerda
- Revisão/restauração da parte elétrica
- Revisão/restauração da parte hidráulica
- Revisão/restauração do telhado
- Esticar o telhado ou fazer uma cobertura no prédio da esquerda, alinhando com o telhado do prédio da direita
- Colocação de portas de ação por fora dos vidros, que será verificada a necessidade

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará 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 a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas 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, desde que não possam ser

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



ABMI  
Associação Brasileira  
de Mercado Imobiliário



Júlio Casas Imóveis  
Deptº Jurídico

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14917-J

Cuidando bem do seu bem

removidas sem danificá-lo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade. As benfeitorias necessárias são de responsabilidade da **LOCADORA**, por se referirem à estrutura do imóvel, com exceção às obras acima destacadas que serão contratadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, que se obriga a mantê-las durante todo o curso da locação.

## 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 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

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 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura do presente instrumento.

## PARÁGRAFO QUARTO:

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 QUINTO:

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 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.

## 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

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)



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-J

Cuidando bem do seu bem

não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** 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 deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras.

## CLÁUSULA QUINTA:

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com 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.

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  
ESPECIAL  
SECORV SP

Júlio Casas Imóveis

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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 **concessionária de motocicletas**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLÁUSULA OITAVA:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$1.000.000,00 (um milhão de 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

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



PQE  
SECORI SP  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-J

Cuidando bem do seu bem

terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas da mesma (locatária).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA DECIMA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA:** A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos 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.

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



ABMI  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECORI SP  
ESPECIAL

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-3

Cuidando bem do seu bem

## 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 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:

Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: HELAINE APARECIDA DA SILVA ROSSI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 8.280.079-0SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 028.406.478-50, casada no regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no 4º Cartório de Notas de Jundiaí/SP aos 04/05/1981 livro 1603 fls 63, com **JEAN PIERRE ROSSI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 3.479.551-0SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 854.927.018-00, residentes e domiciliados na Alameda Mamore nº535 – conjunto 1901, Alphaville Empresarial, Barueri/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:

Declararam os **FIADORES**, serem legítimos proprietários do seguinte Imóvel: "um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído de parte do imóvel nº 3 da quadra 32, do empreendimento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 1", situado nesta cidade, distrito e município e comarca de Barueri-SP, que assim de descreve, confronta e caracteriza: inicia a descrição a 758,09 metros da linha de divisa dos imóveis da Alameda Inglaterra, este imóvel tem 33,00 metros em curva de frente para a Alameda Inglaterra; 22,00 metros em curva na linha dos fundos, onde confronta com parte do imóvel nº 10; de quem da Alameda Inglaterra olha para o imóvel, mede do lado direito 40,00 metros onde confronta com o imóvel 4; 40,05 metros do lado esquerdo, onde confronta com a outra parte do lote; sendo que os lotes confrontantes pertencem a mesma quadra, encerrando a área de 1.099,67 metros quadrados". Conforme Av. 5 de 08 de julho de 1993, foi construída uma casa residencial com área de 687,54m<sup>2</sup>, a qual recebeu o nº 93 da Alameda Inglaterra e uma piscina com 37,93m<sup>2</sup>, totalizando 725,47m<sup>2</sup>, conforme Habite-se nº 57/93 expedido pela Prefeitura de Barueri. Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 89978 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP e inscrito na Prefeitura de Barueri/SP sob o nº 24453.34.60.0320.00.000.2.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, 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.

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



ABMI  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada no mês de novembro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel 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 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, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**CLÁUSULA DECIMA OITAVA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** A **LOCATÁRIA** terá preferência na compra do imóvel objeto do presente instrumento, em igualdade de preço e condições com terceiros. Caso decline da compra, a **LOCADORA** se obriga a comunicar sobre este contrato ao comprador e científica-lo de que o prazo da locação deverá constar no compromisso de venda

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



Júlio Casas Imóveis  
Dept. Jurídico

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14917-3

Cuidando bem do seu bem

e compra com terceiro para que seja respeitado até seu termo final. Para tanto, o presente instrumento é passível de registro na matrícula do imóvel, às custas da **LOCATÁRIA**, bem como todas as custas para cancelamento do mencionado registro serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

**CLÁUSULA 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, 05 de novembro de 2019.

**LOCADORA:**

**VIPPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**  
Representada por PAULO ROBERTO SCHNEIDER

**LOCATÁRIA:**

**JAPAULO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA**  
Representada por SANDRA CAMACHO PINTO PADOVAN

**LOCATÁRIA:**

**JAPAULO COMÉRCIO DE MOTOCICLETAS LTDA**  
Representada por PAULO SERGIO PADOVAN

**FIADORA:**

**HELAINE APARECIDA DA SILVA ROSSI**

**FIADOR:**

**JEAN PIERRE ROSSI**

**TESTEMUNHAS:**

1.-

RG.:

End.: Rua Jafui 185

2.-

RG.:

End.:

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

**Júlio Casas Imóveis**  
Dept. Jurídico

1º Tabelião de Notas e Protesto  
de Letras e Títulos de Barueri  
Comarca de Barueri – Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães – Tabelião

RECONHECO por semelhança 1 firma(s) de:  
(1) JEAN PIERRE ROSSI\*\*\*\*\*  
BARUERI, 13/11/2019. Em test. na Verdade.  
REPRESENTADO POR PROCURAÇÃO



Alameda Grapé, 279 – Alphaville – Barueri – SP – Cep 06454 050 – Fone/Fax: 11 4166.7777 – www.tabelionadobarueri.com.br

1º Tabelião de Notas e Protesto  
de Letras e Títulos de Barueri  
Comarca de Barueri – Estado de São Paulo  
Ubiratan Pereira Guimarães – Tabelião

RECONHECO por semelhança 3 firma(s) de:  
(1) JEAN PIERRE ROSSI, (1) PAULO SERGIO PADOVAN E\*\*\*\*  
(1) SANDRA CARACHO PINTO PADOVAN\*\*\*\*\*  
BARUERI, 13/11/2019. Em test. na Verdade.



Alameda Grapé, 279 – Alphaville – Barueri – SP – Cep 06454 050 – Fone/Fax: 11 4166.7777 – www.tabelionadobarueri.com.br