

**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 **LOCADORES: CASSIO CALDINI CRESPO**, brasileiro, médico, portador do RG nº 6.871.185-2SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.608.888-73, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **VANIA APARECIDA RODRIGUES LOPES**, brasileira, fonoaudióloga, portadora do RG nº 10.698.279-5SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 099.377.188-21, residentes e domiciliados na Rua Julio Augusto Pasquouotto nº 120, Parque Campolim, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: FERRAZCON ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA – ME**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.344.326/0001-90, com sede estabelecida na Rua Antonio Adade nº 140, Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR**, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 9.281.550-9SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.990.358-08, residente e domiciliados na Alameda das Vitórias Régias nº 117 – lote 17 quadra Y1, Village Ipanema, Sorocaba/SP; e como **CAUCIONANTES: MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR**, brasileiro, contador, portador do RG nº 9.281.550-9SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.990.358-08, casado no regime da separação total de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 conforme escritura lavrada no 1º Serviço Notarial de Itu livro 396 – fls 159, com **CLAUDINEIA SANTOS ALMEIDA FERRAZ DE MORAES**, brasileira, contadora, portadora do RG nº 22.121.690-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 144.888.998-70, residentes e domiciliados na Alameda das Vitórias Régias nº 117 – lote 17 quadra Y1, Village Ipanema, Sorocaba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:**

Que, os **LOCADORES**, por força da matrícula nº 20.911 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Pedro de Oliveira Neto nº 114 – lote 07 quadra 28, Jardim Panorama, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.23.93.0031.01.000.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **13 de dezembro de 2019** e a terminar em **12 de dezembro de 2022**, 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\$5.900,00 (cinco mil e novecentos 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:

Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de janeiro de 2020** ao vencimento de aluguel em **10 de dezembro de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo quinto.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de janeiro de 2021** ao vencimento de aluguel em **10 de dezembro de 2021**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$400,00 (quatrocentos reais)** sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo quinto.

## 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 alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

## PARÁGRAFO 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 **13 de dezembro de 2019** até o dia **09 de janeiro de 2020**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de janeiro de 2020**, o qual será proporcional a **XX (XX) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima 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 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 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, 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 aos **LOCADORES**, 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 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:

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento dos **LOCADORES**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

## CLÁUSULA QUINTA:

A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, 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 SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **escritório contábil**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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 SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$700.000,00 (setecentos 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 dos **LOCADORES** como os únicos beneficiários 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 aos **LOCADORES** 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, os **LOCADORES** poderão 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 aos **LOCADORES**, 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 aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:**

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que os **LOCADORES** 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 NONA:**

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados 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 DÉCIMA:**

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 aos **LOCADORES** promoverem 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 PRIMEIRA:**

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:**

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:**

Como garantia bastante da presente locação, os **CAUCIONANTES**, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91, dão em caução o seguinte imóvel: *"um terreno designado por lote nº 17 da quadra Y1, do loteamento denominado VILLAGE IPANEMA, situado no Bairro do Rio Verde, no município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: de frente para a*



Alameda das Vitórias Régias, medindo 25,92 metros em linha reta; pelo lado esquerdo, de quem da citada via pública, olha para o imóvel, confronta com o lote nº 18, em linha reta de 40,00 metros, nos fundos confronta com o lote nº 01, em linha reta de 25,52 metros; pelo lado direito, na mesma situação, confronta com o lote nº 16, em linha reta de 40,13 metros, encerrando a área de 1.030,51 metros quadrados. Que sobre referido lote foi edificado um prédio que recebeu o nº 117 da Alameda das Vitórias Régias, com uma área construída de 338,40 metros quadrados, nos termos do Auto de Vistoria – Habite-se nº 520/07 expedida pela Prefeitura de Araçoiaba da Serra aos 13 de dezembro de 2007, conforme Av.02 de 05 de agosto de 2014”. Imóvel esse devidamente matriculado sob o nº 104.591 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP e com inscrição municipal nº 015676 da Prefeitura de Araçoiaba da Serra de propriedade Milton Ferraz de Moraes Junior e Claudineia Santos Almeida Ferraz de Moraes.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

No prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar aos **LOCADORES** cópia da matrícula atualizada do imóvel descrito no “caput” desta cláusula, demonstrando o cumprimento da obrigação de averbação do contrato de locação. Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou os **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, no prazo estipulado, os **LOCADORES** poderão efetivar a averbação acordada, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior à data da averbação.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

A caução aqui oferecida pela **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTES** será averbada na matrícula do imóvel objeto da caução para valer contra terceiros, ficando a **LOCATÁRIA** responsável por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao termino da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTES**.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

A garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pela **LOCATÁRIA**, ainda que o contrato seja renovado automaticamente por prazo indeterminado, de acordo com o artigo nº 39 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 12.112/2009

## PARÁGRAFO QUARTO:

Na hipótese de qualquer espécie de comprometimento do imóvel objeto da garantia desta locação (imóvel descrito no “caput” desta cláusula), incluindo a sua intenção de venda, ficam desde já obrigados a **LOCATÁRIA** a informar o fato aos **LOCADORES**, por escrito, mediante aviso de recebimento (AR), no prazo de 90 (noventa) dias da respectiva ciência da constrição ou intenção de venda, além de se obrigar a apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias da ciência inequívoca dos **LOCADORES**, outro imóvel em garantia em substituição a este, que dependerá da aprovação expressa e inequívoca dos **LOCADORES**.

## PARÁGRAFO QUINTO:

Obriga-se a **LOCATÁRIA** e os **CAUCIONANTES** a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, no primeiro dia útil do mês de dezembro, para constar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.



**PARÁGRAFO SEXTO:**

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão 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.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Em havendo qualquer exigência do registro de imóveis para averbação da caução na matrícula do imóvel ofertado em caução, as partes se comprometem a assinar o respectivo aditivo contratual, se necessário, e/ou fornecer documentos complementares, a fim de se efetivar a averbação da caução.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados 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 DÉCIMA SEXTA:**

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, 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 DÉCIMA SÉTIMA:**

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, 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 DÉCIMA NONA:**

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste 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, 13 de dezembro de 2019.

**LOCADOR:****CASSIO CALDINI CRESPO****LOCADORA:****VANIA APARECIDA RODRIGUES LOPES****LOCATÁRIA:****FERRAZCON ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA - ME**  
Representada por **MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR****CAUCIONANTE:****MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR****CAUCIONANTE:****CLAUDINEIA SANTOS ALMEIDA FERRAZ DE MORAES****TESTEMUNHAS:****1.-****RG.:****End.:****2.-****RG.:****End.:**

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato  
Av. Barão de Tatuí, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança, a(s) firma(s) de: MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR(52748), MILTON FERRAZ DE MORAES JUNIOR(52748), CLAUDINEIA SANTOS ALMEIDA FERRAZ DE MORAES(130000), Dou fe. Selos(s):  
Por ato R\$ 9,43 Em Teste da verdade.

JUSSARA DOMINGUES INACIO RIBEIRO  
Cod. Seg.: 495149500404957495150375154 Total R\$20,29  
13/12/2019 12:29:38 Selos(s): AA0171193, AA0312016.

**TABELIÃO DE NOTAS**  
SOROCABA-SP  
Jussara Domingues Inacio Ribeiro  
ESCREVENTE



C21136AA0172499



113280  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 2

**3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato**  
Av. Barão de Tatui, nº 974 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel. (15) 3331-2100

---

Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: CASSIO CALIXINI CRESPO(44527), VANIA APARECIDA RODRIGUES LOPES(22388). Dou fe. Selo(s):  
Por ato R\$ 9,43. Em Test. da verdade.  
AMANDA PEREIRA LIRA FERNANDES  
Cod. Seq.: 4855484950405040494848555057 Total R\$18,86  
07/01/2020 10:07:30 - Selo(s): , AA0172499.

**3º TABELIÃO DE NOTAS**  
SOROCABA-SP  
Amanda Pereira Lira Fernandes  
ESCREVENTE



PROPRIETARIO: CASSIO CALDINI CRESPO

15 998187 0023

RUA PEDRO DE OLIVEIRA NETO 114

- TODAS AS LÂMPADAS : SÃO 220V
- ABERTURA ELÉTRICA DA PORTA DE ENTRADA: BOTÃO NO BALÇÃO
- TODAS AS PORTAS E JANELAS INTERNAS ESTÃO COM SUAS CHAVES NA FECHADURA.
- PORTAS DA GARAGEM: TODAS AS FECHADURAS TETRA ABREM COM A MESMA CHAVE.
- AR CONDICIONADO: estão funcionando. Controle remoto do ar grande da sala de entrada está sobre o balcão. Não vou dar manutenção para ar condicionado, porém não será exigido que sejam devolvidos funcionando.
- REFLETOR DE LUZ DA FACHADA: funciona com um timer colocado na caixa de energia de entrada, ao lado do portão.
- ALARME: central fica ao lado da porta da garagem. O compartimento da bateria fica na sala com banheiro (aquela onde foi retirada a parede), na parede relacionada com a pia da copa. Abaixo, relação de senhas cadastradas, que devem ser alteradas. A senha master é 5545. Manual anexo.

alarme

PARA CADASTRAR SENHA:
ENTER+SM+USUARIO+NOVA SENHA+ENTER+APAGAR
PARA DELETAR SENHA:
ENTER+SM+USUARIO+2ND+ENTER+APAGAR
ACEITA ATÉ 47 USUARIOS

usuários	SENHAS cadastradas
01	5545
02	2001
03	3434
04	1224
05	8181
06	7766

Júlio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico





## RCA ALARMES

### MANUAL DO USUÁRIO PARADOX

#### ARMANDO O SISTEMA

- ☛ Feche todas as zonas protegidas (portas e janelas), e não deve haver movimento nas áreas protegidas pelos detectores de movimento (infravermelho). Assim que a luz "READY ou PRONTO" estiver acesa digite seu código, a luz "ARMED ou ARMADO" se acenderá, e você escutará o "beep" intermitente de confirmação do teclado. Se você cometer um erro ao entrar com seu código o teclado emitirá um som de rejeição. Apenas pressione [CLEAR ou APAGAR] e reentre com seu código.

#### DESARMANDO O SISTEMA

- ☛ Entre na área protegida (sempre indicada pelo instalador) e digite seu código.

#### ISOLANDO ZONAS

- ☛ Pressione a tecla BYPASS [BYP] ou ANULAR [ANLR] seguida do seu código de acesso mais o número da zona e por último a tecla [ENTER]. Após esse procedimento digite a senha de acesso para armar o alarme.

#### PROGRAMANDO E ALTERANDO CÓDIGO DE USUÁRIOS

- ☛ Pressione [ENTER] mais seu código mestre, entre com o número de código de dois dígitos que você quer cadastrar (Ex.: 01 PARA MUDAR SENHA 01) e em seguida entre com o código (04 dígitos) do novo usuário e pressione [ENTER]. Para sair de programação pressione [ENTER].

#### MEMÓRIA DO ALARME [MEM]

- ☛ A luz da memória [MEM] no seu teclado se iluminará se quaisquer situações de alarme ocorrerem enquanto seu sistema estiver armado. Um registro de todas as situações de alarme que ocorreram está armazenada na memória. Após o desarmamento do sistema pressione uma vez na tecla [MEM] para mostrar as zonas que entraram em alarme durante o último período armado.

#### ILUMINAÇÃO NOTURNA DO TECLADO

- ☛ Pressionar a tecla [MEM] durante dois segundos para alterar o nível de iluminação do teclado.
- ☛ Pressionando esta tecla neste período alterará o nível de luminosidade desde baixo, médio e até alto, e desligado. Quando atingir o nível desejado aperte [ENTER] OU [CLEAR / APAGAR] para salvar a configuração na memória do sistema.

#### MOSTRADOR PROBLEMA [TRBL OU PRBL] E MEMÓRIA DE PROBLEMA [2ND]

- ☛ Existem onze diferentes possibilidades de problema que podem ser exibidos no teclado. Quando uma condição de problema ocorre a tecla [TRBL OU PRBL] se ilumina e se programado, o beep toca (problema de falha AC, a tecla [TRBL OU PRBL] pisca rapidamente). Pressione esta tecla, e seu painel entrará no modo de FALHAS, acusando o número correspondente a(s) falha(s) no momento.
- ☛ Para voltar ao modo normal aperte qualquer tecla, porém a tecla [2ND] irá lhe mostrar FALHAS armazenadas em memória. Para apagar esta memória aperte [CLEAR OU APAGAR].

#### TECLA [1] OU [1/13]= SEM BATERIA / BATERIA FRACA

Se a bateria estiver desconectada ou baixa a tecla [1] ou [1/13] se iluminará. Se a voltagem da bateria baixar para menos de 10,5 volts durante o funcionamento do painel a luz se acenderá também.

#### TECLA [4] OU [4/16]= SIRENE DESCONECTADA / FIO CORTADO

Se a sirene for desconectada acenderá a luz [4] no teclado.



☞ **TECLA [5] OU [5/17]= CORRENTE MÁXIMA NA SIRENE (3A)**

A tecla [5] ou [5/17] acende e o djuntor eletrônico abre se a corrente na saída da sirene exceder 3 Amperes. Djuntor fecha sozinho quando a corrente voltar ao normal.

☞ **TECLA [7] OU [7/19]= FALHA DE COMUNICAÇÃO**

Se o painel de controle não pode se comunicar com a central de monitoramento a tecla [7] se iluminará.

☞ **TECLA [8] OU [8/20]= PERDA DE HORA**

A tecla [8] se iluminará quando há perda de hora, geralmente quando há perda total de corrente de bateria e CA (rede). Neste caso é necessário programar novamente.

Tecla [ENTER] + código mestre ou código de usuário 1 + [MEM]

A tecla [MEM] pisca. Entre 2 dígitos (00 à 23) para hora, e mais 2 dígitos (00 à 59) para minutos.

Tecla [ENTER] para encerrar.

☞ **TECLA [9] OU [9/21]= FALHA FIAÇÃO ZONA / SABOTAGEM**

Significa que há problema de fiação em uma das zonas protegidas.

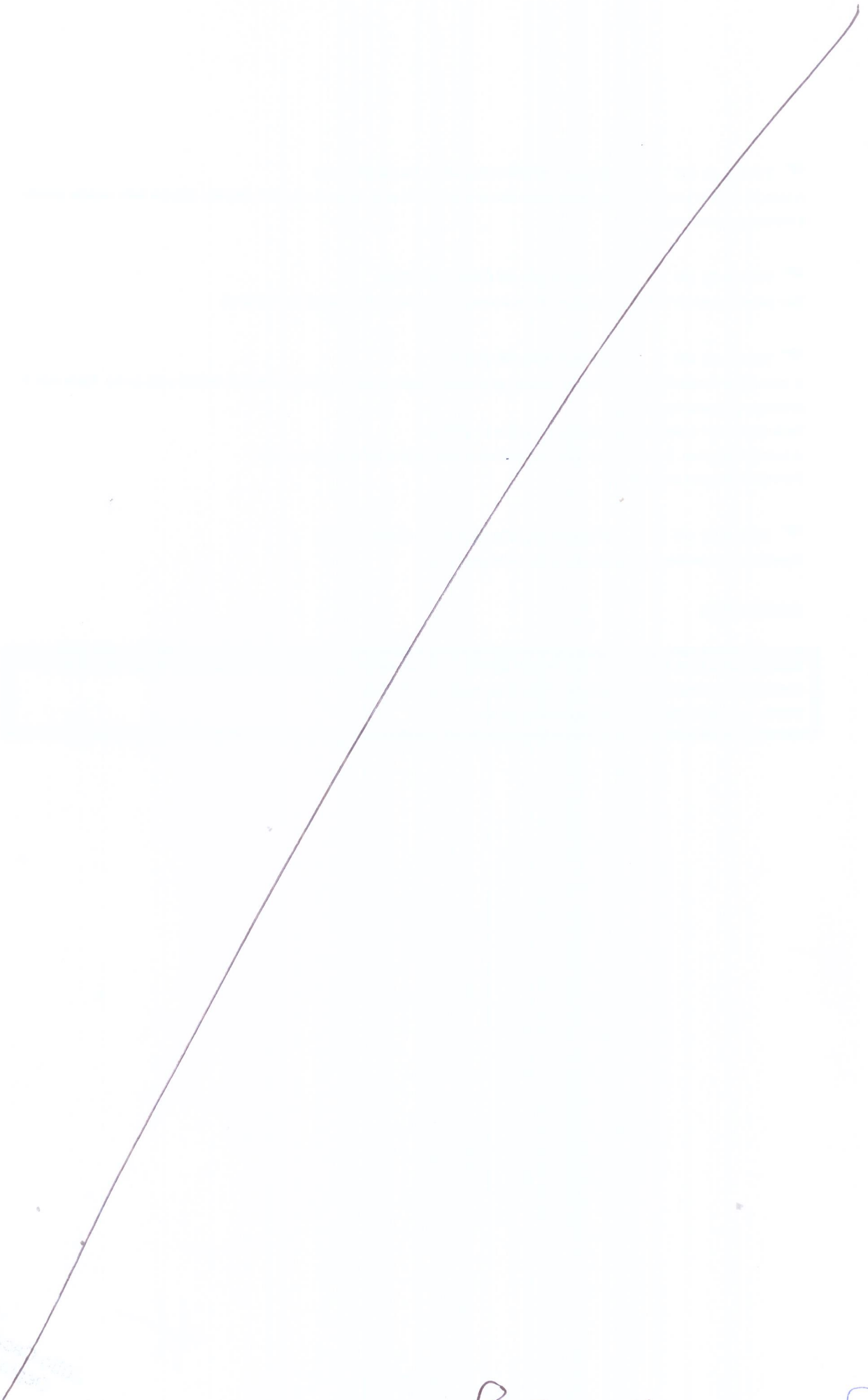
**IMPORTANTE:**

**RECOMENDAMOS QUE VOCÊ TESTE SEU SISTEMA DE ALARME AO MENOS UMA VEZ POR SEMANA. AVISE SUA EMPRESA DE MONITORAMENTO ANTES E DEPOIS DOS TESTES.**

**FONE: (15) 3221-1882 MONITORAMENTO 24 HS**

Júlio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico





Handwritten text, possibly a date or signature, located in the bottom left corner.

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the bottom right corner.