

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

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: CLAUDINEI DE CAMPOS**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 18.108.085SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.186.158-26, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **DENISE DA SILVA ROSSI CAMPOS**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 17.890.304-8SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.576.628-04, residentes e domiciliados na Alameda dos Jasmins nº 20, Village Ipanema, Araçoiaba da Serra/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 17.538.580/00001-78, com sede estabelecida na Rua João Pessoa, 54, Vila Delgado Romano, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **VIVIAN FIRMINO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº14.054.966-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº032.630.938-19, residente e domiciliada na Rua Gonçalves Dias, nº458, Vila Gabriel, Sorocaba/SP; **MATEUS LAO MENESES DA COSTA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº39.568.613-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº459.204.118-64, residente e domiciliado na Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, nº4110, Bloco 03, apto 72, São Bernardo do Campo/SP; e, **CAIO BRUNO MENEZES DA COSTA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº39.568.621-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o

nº459.203.928-94, residente e domiciliado na Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, nº4110, Bloco 03, apto 72, São Bernardo do Campo/SP; e como **CAUCIONANTE: ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 17.538.580/00001-78, com sede estabelecida na Rua João Pessoa, 54, Vila Delgado Romano, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **VIVIAN FIRMINO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº14.054.966-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº032.630.938-19, residente e domiciliada na Rua Gonçalves Dias, nº458, Vila Gabriel, Sorocaba/SP; **MATEUS LAO MENESES DA COSTA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº39.568.613-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº459.204.118-64, residente e domiciliado na Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, nº4110, Bloco 03, apto 72, São Bernardo do Campo/SP; e, **CAIO BRUNO MENEZES DA COSTA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº39.568.621-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº459.203.928-94, residente e domiciliado na Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, nº4110, Bloco 03, apto 72, São Bernardo do Campo/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que os **LOCADORES** são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado **Rua Monsenhor Magaldi nº 94, Vila Lucy, Sorocaba/SP**. Imóvel este inscrito sob o nº. 44.52.43.0287.01.000 na Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP.

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 **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **03 de março de 2020** e a terminar em **02 de março de 2025**, 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\$2.300,00 (dois mil e trezentos 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 **06 (seis) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em 10 de abril de 2020 ao vencimento de aluguel em **10 de setembro de 2020**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$ 300,00 (trezentos reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo segundo.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

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 TERCEIRO:

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 QUARTO:

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 QUINTO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **03 de março de 2020** até o dia **09 de abril de 2020**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de abril de 2020**, o qual será proporcional a **38 (trinta e oito) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO:

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 SÉTIMO:

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), *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO OITAVO:

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 NONO:

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: 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 PRIMEIRO: 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 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 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 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 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 SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **escritório administrativo**, 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 prececer consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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\$230.000,00 (duzentos e trinta 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, aos

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 NONA: 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 DÉCIMA: 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 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 pelos locadores quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado os **LOCADORES** promoverem 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 DÉCIMA 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 DÉCIMA 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 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 QUARTA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Como garantia bastante da presente locação, a **CAUCIONANTE**, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91, dá em caução o seguinte imóvel: "*Uma unidade autônoma designada por sala nº92, localizada no 9º andar do "Edifício Henrique Cattani" situado na Rua Pandiá Calógeras, nº 418, Jardim Vergueiro, nesta cidade e comarca de Sorocaba, SP*". Imóvel esse devidamente matriculado sob o nº 122.009 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP e com inscrição municipal nº 44.64.55.0066.01.059 da Prefeitura de Sorocaba de propriedade de **ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

No prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento, os **LOCATÁRIOS** deverão 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 dos **LOCATÁRIOS** e ou a **CAUCIONANTE** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **CAUCIONANTE**, no prazo estipulado, os **LOCADORES** poderão efetivar a averbação acordada, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior à data da averbação.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A caução aqui oferecida pelos **LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTE** será averbada na matrícula do imóvel objeto da caução para valer contra terceiros, ficando os **LOCATÁRIOS** responsáveis por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao término da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTE**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

A garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pelos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** a informar o fato os **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:

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

PARÁGRAFO SEXTO:

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **CAUCIONANTE** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **CAUCIONANTE**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Em havendo qualquer exigência do registro de imóveis para averbação da caução na matrícula do imóvel oferecido 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 SEXTA: 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 SÉTIMA: 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 OITAVA: 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 diz 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 fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: 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 VIGÉSSIMA: 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, 03 de março de 2020.

LOCADOR:

CLAUDINEI DE CAMPOS

LOCADORA:

DENISE DA SILVA ROSSI CAMPOS

LOCATÁRIA:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **VIVIAN FIRMINO DOS SANTOS**

LOCATÁRIA:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **MATEUS LAO MENESES DA COSTA RIBEIRO**

LOCATÁRIA:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **CAIO BRUNO MENEZES DA COSTA RIBEIRO**

CAUCIONANTE:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **VIVIAN FIRMINO DOS SANTOS**

CAUCIONANTE:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **MATEUS LAO MENESES DA COSTA RIBEIRO**

CAUCIONANTE:

ILÚMEN SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA – EPP

Representada por **BRUNO MENEZES DA COSTA RIBEIRO**

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____