

mmuda  
21/17  
email fabricio 22/10

nao tem escritura para FJ? ~~nao tem~~  
~~nao tem escritura para FJ?~~  
Acho que seria prudente mencionar  
e, se o caso onusar  
→ direito preferencial

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM CONSTRUÇÃO AJUSTADA (BUILT TO SUIT)

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ sob o n.º 16.577.608/0001-13, com sede na Estrada José Celeste, n.º 361, Sala 25, Bairro dos Morros, Sorocaba/SP, representada por seu sócio: **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG n.º 23.502.177-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Rogério Cassola, n.º 582, Residencial Belvedere I, Votorantim/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: FÁBIO LUIS CASAGRANDE**, brasileiro, analista de sistemas, portador do RG n.º 30.054.757-2-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 809.620.255-34, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77 com **MICHELLE MENDES MORON CASAGRANDE**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG n.º 28.323.163-4-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 305.848.118-70, ambos residentes e domiciliados na Rua Professora Zélia Zélia Dulce de Campos Maia, n.º 269, apartamento 34 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: EDSON CASAGRANDE**, brasileiro, coordenador de setor técnico, portador do RG n.º 5.666.738-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 543.106.798-20, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com, **SADA LUCIA EID CASAGRANDE**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG n.º 9.280.287-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 809.620.415-72, ambos residentes e domiciliados na Rua Doutor Antonio Vial, n.º 526, Lote 11, Quadra H – Parque Residencial Chácara Ondina – Sorocaba/SP; Na qualidade de **INTERVENIENTE/ANUENTE: PORTOBELLO SHOP S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.345.379/0001-95, sediada na Rodovia BR 101, KM 163, 1º Pavimento, na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **INTERVENIENTE/ANUENTE**, têm entre si justa e contratada a presente locação “BUILT-TO-SUIT”, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

[J1] Comentário: Favor informar quem assinou o contrato de franquia com a Portobello para fazermos os ajustes

Formatado: Fonte: Negrito

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, datado de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Av. Antonio Carlos Côemitre, n.º 1335 – Parque Campolim – Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob n.º 43.61.97.0096.01.000.



**CLÁUSULA SEGUNDA:**

As partes signatárias **CONCORDAM**, com todas as cláusulas, lidas e relidas do presente contrato, sem quaisquer influências de legislações que possam conflitar os seus interesses, por se tratar de um Contrato Misto e Atípico de Locação e de disponibilização do imóvel aos moldes dos interesses dos **LOCATÁRIOS**, com altos investimentos despendidos pela **LOCADORA**.

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

Tratando-se de um Contrato Atípico, se porventura houver ruptura antes do seu término por culpa dos LOCATÁRIOS, os mesmos ficarão responsáveis pela quitação dos valores locatícios vencidos, como também por parte dos investimentos aplicados pela **LOCADORA**, na base de **R\$300.000,00 (trezentos mil reais)**, servindo o presente contrato como instrumento para a Ação Judicial Indenizatória, independentemente da proposição das ações locatícias previstas na Lei 8.245/91.

Formatado: Fonte: Não Negrito

**CLÁUSULA QUARTA:**

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se com a entrega aos **LOCATÁRIOS** do imóvel construído pela **LOCADORA**, conforme convencionado nos **Parágrafos Quarto e Nono da CLÁUSULA SEXTA** deste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Expirado os 60 (sessenta) meses de contrato, os **LOCATÁRIOS** se comprometem 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 QUINTA:**

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$12.000,00 (doze mil reais)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário emitido pela administradora de imóveis Julio Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda - CNPJ 00.952.458/0001-40 que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

Formatado: Sublinhado

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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 pelos **LOCATÁRIOS** 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 SEGUNDO:**

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, calculado a partir da data de assinatura deste contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** terá como data de vencimento o dia 10 do mês subsequente ao prazo de 60 (sessenta) dias da entrega da posse a ser pago pelos LOCATÁRIOS, será calculado 60 (sessenta) dias contados após a entrega da posse da construção sem acabamento do "galpão ou salão comercial" pela **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, devendo ser pago o aluguel

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

no dia ~~10 do mês subsequente a entrega~~, o qual será de maneira proporcional a quantidade de dias calculados da data da entrega até o primeiro vencimento, e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a **Cláusula Décima Primeira** deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia ~~1109~~ do mês ~~anterior~~ seguinte.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará os **LOCATÁRIOS** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel, ~~acrescidos ainda bem como de demais encargos próprios sobre outros vencimentos~~ (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, os **LOCATÁRIOS** 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 SEXTO:** 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 SÉTIMO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, 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 a partir da data de assinatura do presente instrumento. São, também, de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, 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 OITAVO:** 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 NONO:** 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 SEXTA:** Pactuam as partes contratantes que a presente locação será regida de acordo com a legislação de **CONSTRUÇÃO AJUSTADA – ARTIGO 54 – da Lei 8.245/91** em todos seus artigos e parágrafos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Que de acordo com a legislação que regerá este contrato, as partes convencionam que a **LOCADORA** irá construir sob às suas expensas, atendendo as diretrizes o/ou especificações passadas pelos **LOCATÁRIOS** um "galpão" comercial, com aproximadamente 400m<sup>2</sup> de construção contemplando salão, 04 (quatro) banheiros e copa, conforme projeto e memorial descritivo que rubricado pelas partes fica devidamente aprovado e fazendo parte integrante deste instrumento.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

A **LOCADORA** arcará exclusivamente com o custo dos projetos, aprovações, e construção da "caixa do imóvel" contendo: paredes, teto, contra-piso, pintura interna e externa, calçada, locais de estacionamento e instalação básica da rede elétrica, , pergolado, esquadrias, vidros, de acordo com o projeto aprovado pelas partes, cuja cópia devidamente rubricado pelas partes integra o presente instrumento, obrigando-se a **LOCADORA** a pedir no ato da obra pronta a Certidão de Vistoria final junto a municipalidade suportando os seus custos, inclusive o de averbação da edificação na matrícula do imóvel. No entanto, o acabamento da obra: ~~pintura interna e externa, louças, revestimentos e pisos, azulejos, forros, torneiras, luminárias, lustres, adequação da parte elétrica geral, rampas de acesso, jardinagem, calçada, locais de estacionamento, aparatos de incêndio, aparatos de segurança (sensores de alarme), aparatos de ar condicionado, instalação de eletrocalhas, instalação de plataforma, paisagismo e demais benfeitorias desejadas pelos LOCATÁRIOS,~~ serão de responsabilidade e por conta exclusiva dos **LOCATÁRIOS**.

Formatado: Não Realce

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O prazo de entrega da obra (caixa de imóvel) pela **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS** será de aproximadamente 150 (cento e cinquenta) dias, admitindo-se uma tolerância de **90 (noventa) dias** para a entrega da obra para os **LOCATÁRIOS**. O prazo de 150 dias aqui pactuado, será calculado a partir da assinatura do presente instrumento, convencionando as partes que não será necessário Certidão de Vistoria ou termo de conclusão de obra ou averbação da construção na matrícula para a entrega da obra aos **LOCATÁRIOS**. Durante o período de obtenção da Certidão de Conclusão de Obras, caso os LOCATÁRIOS sejam impedidos de exercerem sua atividade, a cobrança de aluguel ficará suspensa até a emissão da respectiva certidão.

Formatado: Sublinhado

Formatado: Fonte: Negrito, Sublinhado

Formatado: Sublinhado

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Pactam as partes contratantes que em havendo alguma incidência de caso fortuito ou força maior, necessidade de troca de empreiteiro e ou desqualificação de mão de obra constatada pela **LOCADORA**, excesso de chuvas, atrasos de entregas de materiais contratados pela **LOCADORA** dentro da sua responsabilidade, pactuada neste instrumento, e ou demoras dentro do poder público, greves nas repartições públicas que incidam nas aprovações necessárias ao fiel cumprimento do cronograma de obra pactuado no parágrafo anterior, imediatamente o prazo de entrega de obra será dilatado dentro do mesmo prazo em que ocorram tais exceções citadas neste parágrafo, não incorrendo desta forma a **LOCADORA** em multas, indenizações, compensação, ou outra penalidade qualquer.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Fica pactuado que, quaisquer alterações no projeto inicial aprovado pelas partes, que rubricado fica fazendo parte integrante deste instrumento, atraso pelos **LOCATÁRIOS** na entrega dos pisos, interferências na obra, pedidos ou sugestões de alterações de última hora solicitada pelos **LOCATÁRIOS**, alterações essas que, impliquem em dilação do prazo pactuado no **PARÁGRAFO TERCEIRO** supra, não influenciarão na data prevista para início da cobrança de aluguéis.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

Quaisquer custos extras advindos de alterações no projeto inicial por parte dos **LOCATÁRIOS**, correrão única e exclusivamente por conta dos **LOCATÁRIOS**, não tendo nada a reclamar à **LOCADORA** nesse sentido.

**PARÁGRAFO SETIMO:**

Pactam as partes que eventuais alterações e sugestões, bem como modificações do projeto inicial aprovado pelas partes, solicitadas pelos **LOCATÁRIOS**, que modifiquem ou gerem atrasos na entrega da obra pela **LOCADORA**, serão custeados pelos **LOCATÁRIOS** em acréscimo diário (pro rata die) tendo como base o valor de aluguel pactuado neste instrumento. A base de cálculo será da seguinte forma, cada pedido feito



demandará um tempo para ser executado, desta forma o tempo de execução será cobrado dos **LOCATÁRIOS** com base no valor diário de aluguel.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Considerando a construção ora ajustada e o alto investimento da **LOCADORA** as partes convencionam, com fundamento no § 2º do art. 54 — A da Lei 8.245/91 que a multa específica para desistência ou a desocupação antecipada pelos **LOCATÁRIOS**, ou ainda qualquer outra infração que acarrete a resolução antecipada por culpa dos **LOCATÁRIOS**, será a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, ou seja, o valor da multa será a soma dos aluguéis até o final dos 48 (quarenta e oito) meses, calculada sobre o valor do aluguel vigente a época da eventual rescisão.

**PARÁGRAFO OITAVONONO:** Considerando ainda as peculiaridades do contrato, e com base no § 1º art. 54-A da Lei nº 8.245/91 as partes renunciam expressamente ao direito à revisão do valor do aluguel mensal no prazo determinado do contrato, ou seja, até o término dos 60 (sessenta) meses, pois somente assim se manterá o equilíbrio econômico do contrato, observado o reajuste pactuado neste instrumento.

**PARÁGRAFO NONODECIMO:** Em razão de negociação entre as partes, os aluguéis terão incidência a partir da entrega da posse da construção sem acabamento pela LOCADORA aos LOCATÁRIOS, independente da Certidão de Vistoria, habite-se e ou averbação, o que se fará através de termo de entrega de imóvel, observando-se as prescrições dos §§ 3º da cláusula 5ª e 6ª.

**PARÁGRAFO DÉCIMO-PRIMEIRO:** Fica pactuado entre as partes que todo o sistema de ar-condicionado (inclusive aparelhos), sistema de energia fotovoltaica, plataforma elevatória, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer retenção, indenização ou compensação para os **LOCATÁRIOS**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** A LOCADORA declara que (a) o IMÓVEL será entregue à LOCATÁRIA livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas; (b) o IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou obrigações que impeçam a contratação desta locação; (c) inexistem pendências judiciais ou extrajudiciais, que envolvam o IMÓVEL, seja a que título for, inclusive com relação a pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, bem como demais impostos e taxas incidentes sobre o mesmo; e (d) a LOCATÁRIA poderá desenvolver as atividades por ela pretendidas no IMÓVEL.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Por todas as benfeitorias e obras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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 OITAVA:** A LOCADORA declara que todas as estruturas do IMÓVEL atualmente existentes estão, e as serem implantadas ou implementadas estarão, de acordo com todas as leis aplicáveis ao IMÓVEL; Asendo que as partes no ato da entrega da obra, farão uma vistoria para constatar o estado do imóvel entregue aos LOCATÁRIOS, pactuando que ao terminotérmino das obras dos LOCATÁRIOS, com seus acabamentos finaisacabamentos, será elaborada nova vistoria complementar para aquilatar os itens de acabamentos inseridos pelos LOCATÁRIOS.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-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 pelos **LOCATÁRIOS**, 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 dos **LOCATÁRIOS** 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:**

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a fazerem 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, responsabilizam-se os **LOCATÁRIOS** 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:**

Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitarem e seguirem as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

A **LOCADORA** se compromete a auxiliar a **LOCATÁRIA**, no que lhe competir, na obtenção das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento das suas atividades no **IMÓVEL**, bem como na hipótese de notificação ou qualquer outro tipo de fiscalização por parte das autoridades governamentais competentes, fornecendo documentos e informações, sempre que solicitado.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

A **LOCADORA** se responsabiliza por quaisquer danos e prejuízos que possa porventura vir a causar à **LOCATÁRIA** e/ou à **INTERVENIENTE**, caso a **LOCATÁRIA**, em razão da falta de regularização do **IMÓVEL** perante as autoridades competentes por fato ou ato comprovadamente atribuível à **LOCADORA**, (i) não consiga obter a licenças necessárias ao seu regular funcionamento; ou (ii) venha, a qualquer tempo durante a vigência deste contrato, ter quaisquer de suas autorizações ou licenças de operação no **IMÓVEL** suspensas, canceladas ou cassadas.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**CLÁUSULA OITAVANONA:**

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **LOJA DE PISOS, REVESTIMENTOS, e ACABAMENTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL** sendo que o **IMÓVEL** ora locado destina-se, única e exclusivamente, à instalação e exploração de uma Loja

Formatado: À esquerda

Formatado: Fonte: Não Negrito, Sem sublinhado



PORTOBELLO SHOP, na qual será comercializado o "mix" de produtos, especialmente desenvolvido pela INTERVENIENTE, de acordo com as regras, estilo e características próprias da rede de franquias PORTOBELLO SHOP, sendo certo que o direito da LOCATÁRIA de explorar a referida Loja PORTOBELLO SHOP decorre e está condicionado à vigência de contrato de franquia firmado entre a LOCATÁRIA e a INTERVENIENTE ("Contrato de Franquia"), 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.

Formatado: Fonte: Não Negrito

#### PARÁGRAFO ÚNICO:

Os LOCATÁRIOS não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da LOCADORA, exceto na hipótese da cessão, transferência ou sublocação vir a dar-se para a INTERVENIENTE e/ou terceiro que esta indica, para que seja instalada e explorada uma Loja PORTOBELLO SHOP, na qual será comercializado o "mix" de produtos de acordo com as regras, estilo e características próprias - da Rede de franquias PORTOBELLO SHOP, para os quais a LOCADORA ora expressa sua anuência prévia, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

Formatado: Fonte: Negrito

#### CLÁUSULA NONADÉCIMA:

Os LOCATÁRIOS obrigam-se a recolher e apresentar mensalmente para a LOCADORA, as guias de recolhimento do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento no caso do não recolhimento dos Imposto de Renda que obrigatoriamente deve ser retido na fonte e apresentação das mesmas.

#### PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso dos LOCATÁRIOS não recolherem o imposto de renda que deve ser retido na fonte, ou não apresentar as respectivas vias ou guias de recolhimento devidamente quitadas, ressalvada as multas estabelecidas neste instrumento, poderá a LOCADORA rescindir o presente instrumento sob alegação de infração contratual, bem como recolher aos devidos órgãos competentes os valores devidos, sub-rogando-se no direito de cobrá-los dos LOCATÁRIOS, acrescidos das multas e correções necessárias.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Os LOCATÁRIOS obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval, no ato da assinatura do presente instrumento, 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 corretora "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 os LOCATÁRIOS, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a LOCADORA a apólice respectiva.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se os LOCATÁRIOS, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a LOCADORA poderá efetivar o seguro por conta dos LOCATÁRIOS, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem 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 os **LOCATÁRIOS** vierem 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 DÉCIMA SEGUNDA:** Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se os **LOCATÁRIOS** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e sub-solo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, incluso eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitarem e seguirem as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A ocorrência de eventos desencadeados por fatos naturais ou sobre-humanos, tais como faíscas elétricas, inundações, abalos sísmicos, etc., ou acidentes naturais provocados por terceiros, não acarretarão qualquer responsabilidade da **LOCADORA**, sequer solidária, pelos eventuais danos materiais ou pessoais acaso surgidos, com relação a pertences, haveres e a segurança pessoal da **LOCATÁRIOS**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a comunicarem 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 SEXTO:** Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA TERCEIRA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos



**LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRAQUARTA:**

Os **LOCATÁRIOS** autorizam a inclusão de seus nomes 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. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos ~~aluguéis~~ 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.

Formatado: Fonte: Negrito

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTAINTA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTASEXTA:**

Fica estabelecida a multa correspondente a **4803 (trêsquarenta e oito) meses de aluguéis, vigentes na data da infração, a parte que se os LOCATÁRIOS infringirem qualquer cláusula**, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade e de manejo de ação própria de demais ressarcimentos oriundos da infração.

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

**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, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTAÉTIMA:**

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 SÉTIMAOITAVA:**

Firma este contrato, solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: EDSON CASAGRANDE**, brasileiro, coordenador de setor técnico, portador do RG nº 5.666.738-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 543.106.798-20, casado sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com, **SADA LUCIA EID CASAGRANDE**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 9.280.287-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 809.620.415-72, ambos residentes e domiciliados na Rua Doutor Antonio Vial, nº 526, Lote 11, Quadra H – Parque Residencial Chácara Ondina – Sorocaba/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:**

Declaram os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: *"UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANTA RITA, situado na Alameda das Hortências, nº 122, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 74,91 metros quadrados, uma área comum de 4,56 metros quadrados; perfazendo uma área total de 79,47 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal de 54,00 metros quadrados ou 12,50% no terreno onde está construído o edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem no estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo do edifício."* Imóvel este devidamente matriculado sob o n.º 59.962 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o n.º 34.64.85.0042.01.003, sabendo que existe um TÍTULO CAUÇÃO, pela AV. 02-59.962, em 21 de dezembro de 2016 "De conformidade com a Escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, aos 22 de novembro de 2016, Livro nº 1023, Página nº 065, os proprietários SADA LUCIA EID CASAGRANDE, RG nº 9.280.287-4-SSP/SP, CPF/MF nº 809.620.415-72, do lar, e seu marido EDSON CASAGRANDE, RG nº 5.666.738-SSP/SP, CPF/MF nº 543.106.798-20, coordenador de setor técnico, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão total de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Doutor Antonio Vial, n 526, Lote 11, Quadra H, Parque Residencial Chácara Ondina, nesta cidade, deram o imóvel objeto desta matrícula, em CAUÇÃO para garantia do pagamento dos aluguéis e das demais obrigações locatícia do Prédio nº 1.240, da Avenida Antonio Carlos Comitê, no Bairro Campolim, nesta cidade, constante do Instrumento Particular de Locação, mencionado na referida Escritura, firmado entre os locatários FABIO LUIS CASAGRANDE, CPF nº 809.620.255-34, e sua esposa MICHELLE MENDES MORON CASAGRANDE, CPF nº 305.848.118-70, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professora Zélia Dulce de Campos Maia, nº 269, apto. 34, e a locadora: UNION RHAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.026.161/0001-30, com sede na Avenida Dr. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 1119, 20º andar, sala 2013, Tamboré, em Barueri/SP."

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Fica convencionado entre as partes um prazo de **15 (quinze) dias** a contar da assinatura desse Instrumento, para apresentação da matrícula atualizada, já constante da averbação de cancelamento de caução ora presente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS**, 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Obrigam-se os **FIADORES** e ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de junho de cada ~~exercício~~ exercício para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel do **FIADOR**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVANONA:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelos **LOCATÁRIOS**, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Os **LOCATÁRIOS** declaram 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 DÉCIMA NONAVIGÉSIMA PRIMEIRA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelas **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO ÚNICO** Os **LOCATÁRIOS** autorizam a administradora de imóveis Julio Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome dos mesmos deles (locatários) a partir desta data da entrega da posse do imóvel, nos termos da cláusula 6ª, § 9º.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Na hipótese de ocorrer rescisão antecipada deste contrato, por ato espontâneo ou por cometimento de infração contratual pela **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** deverá oferecer o **DIREITO DE PREFERÊNCIA À INTERVENIENTE** ou a terceiros indicados por esta, para a operação da uma franquia PORTOBELLO SHOP, nos termos do presente instrumento.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão do **IMÓVEL** objeto desta locação ou, ainda, dação em pagamento e/ou transferência onerosa a qualquer título do mesmo, assiste à **LOCATÁRIA** e à **INTERVENIENTE** o direito de preferência na aquisição do **IMÓVEL** objeto da presente locação.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Para os fins e efeitos do quanto disposto nas cláusulas anteriores, a **LOCADORA** deve notificar a **LOCATÁRIA** e à **INTERVENIENTE** apresentando as condições do negócio, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, exerçam o direito que ora lhes é concedido.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito



**PARAGRAFO TERCEIRO:**

Na hipótese de não ser exercido o direito de preferência ora concedido e o IMÓVEL vir a ser alienado a terceiros, a **LOCADORA** obriga-se a comunicar ao adquirente acerca da existência da presente locação, nos termos da legislação vigente, fazendo constar no instrumento de alienação do IMÓVEL cláusula obrigando o adquirente a respeitar os termos e a vigência do presente contrato, inclusive quanto ao seu prazo contratual, sob pena de violação contratual e de responsabilidade pelos danos e prejuízos causados à LOCATÁRIA.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

**PARAGRAFO QUARTO:**

As partes autorizam, desde já, o Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos de registro que se fizerem necessários para garantir à LOCATÁRIA o exercício do direito de vigência e de preferência, nos termos do artigo 8º e do artigo 27 da Lei nº 8.245/91. Para tanto, obriga-se a **LOCADORA** a fornecer e/ou assinar qualquer documento que seja necessário para esse fim, sendo que todas as despesas oriundas do eventual registro do presente instrumento correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Não Negrito

Formatado: Fonte: Negrito

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRATERCEIRA:**

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, 01 de OUTUBRO de 2019.

LOCADORA:

FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI

Representada por: FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO

LOCATÁRIO:

FÁBIO LUIS CASAGRANDE

Formatado: À esquerda, Recuo:  
Primeira linha: 0 cm

LOCATÁRIA:

MICHELLE MENDES MORON CASAGRANDE

FIADOR:

EDSON CASAGRANDE

FIADORA:

SADA LUCIA EID CASAGRANDE