

**Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade**

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTE: FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 60.199.544/0001-56, com sede estabelecida na Rua Antonio Ferraz nº 546, Sala 02, Jardim Itanguá, Sorocaba - SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **PAULO WALTER LEME DOS SANTOS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.837.517-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.317.178-34, residente e domiciliado na Rua Walter Leme dos Santos nº 681, Chácaras Residenciais Santa Maria, Votorantim - SP, de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, representada por seu proprietário **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, a **CONTRATANTE** é senhora e legítima possuidora do é senhora e legítima proprietária do **PRÉDIO INDUSTRIAL situado na Avenida Armando Pannunzio nº 2010, Jardim Vera Cruz, Sorocaba – SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.64.65.0937.01.000.

II.- Declara neste ato a **CONTRATANTE** possuir dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, livre de dívidas, dúvida, litígios, encargos, impostos, taxas condominiais e IPTU, até a presente data, estando sua documentação juridicamente perfeita, passível de outorga deste instrumento, bem como procuração, que faz parte integrante deste instrumento, para a **CONTRATADA**, representá-los sempre que necessário for, especialmente para a assinatura de instrumento particular de contrato de locação.

III.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm a primeira nomeada denominada **CONTRATANTE**, contratarem os serviços profissionais da segunda nomeada denominada **CONTRATADA**, para **efetuar a locação e a administração** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que os contratantes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Para a execução dos serviços supra contratados, dá a **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 120 (cento e vinte) dias.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Vencido o prazo contratado, convencionam as partes que o presente contrato e o período contratado prorrogar-se-á automaticamente pelo mesmo período em que perdurar a locação, desde que nenhuma das partes venha a denunciar o presente instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor autorizado pela **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais)** mensais, para um contrato de **120 (cento e vinte) meses** de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pela **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação da **CONTRATANTE**, a qual por sua vez poderá decidir pela efetivação da locação por valor inferior ao exarado nesta cláusula, bem como por prazo superior ao limitado no “caput” desta cláusula.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Autoriza a **CONTRATANTE**, deste modo e por esta forma a colocar placa no imóvel de publicidade (aluga ou vende), publicar fotos do imóvel em redes sociais, sites, revistas, jornais, faixas e outro ou qualquer tipo de veiculação possível para divulgar o imóvel no mercado. A **CONTRATADA** obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, colocar placa indicativa de publicidade no imóvel, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitação do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

**CLÁUSULA QUARTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretenso cliente à locação do imóvel objeto deste, um cadastro e documentos que achar necessários a análise da capacidade e condição do cliente em alugar dito imóvel.

**CLÁUSULA QUINTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação entre a **CONTRATANTE** e o futuro **LOCATÁRIO** do imóvel supracitado, bem como, confeccionar a vistoria inicial para aquilar as condições em que o mesmo é entregue neste ato à **CONTRATADA**, para administração.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Têm a **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre a **CONTRATANTE** e o futuro locatário.

**CLÁUSULA SEXTA:** Obriga-se a **CONTRATADA** a prestar toda e qualquer assistência jurídica no que se refere ao imóvel administrado, e a ajuizar quando necessário for, as seguintes ações:

- a) Ação de Despejo por Falta de Pagamento;
- b) Ação Revisional de Aluguel;
- c) Ação de Reparação de danos causados ao imóvel;
- d) Ação de Execução de aluguéis e acessórios da locação;
- e) Ação de Despejo por Denúncia Vazia;

f) Demais ações necessárias à reposição do imóvel no estado em que foi locado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Deverá a **CONTRATANTE**, quando for necessário promover quaisquer das ações acima entabuladas pela **CONTRATADA**, outorgar procuração específica para a propositura da mesma para defesa de seus direitos, bem como pagar todas as despesas referentes a custas processuais, taxa de mandato, e demais débitos decorrentes de tal ação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **CONTRATADA** dispõe de profissional na área jurídica, para solução de eventuais pendências oriundas do contrato de locação celebrado com terceiros e que a **CONTRATADA** suporta o custo de citados profissionais.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Para o bom andamento e eficiência dos serviços prestados pela **CONTRATADA**, necessário se faz conhecer o presente cronograma em caso de inadimplência de qualquer **LOCATÁRIO**:

1. Notificação em caso de inadimplência do **LOCATÁRIO** no prazo de 05 a 10 dias do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
2. Notificação do **FIADOR** nos mesmos prazos;
3. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entrega as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Obriga-se a **CONTRATANTE** a entregar juntamente com as chaves do imóvel uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

**CLÁUSULA OITAVA:** Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possa vir a ocorrer enquanto o imóvel permanecer vago, disponível à locação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de responsabilidade da **CONTRATANTE** eventuais despesas que possam vir ser necessárias, enquanto o imóvel estiver vago, a fim de mantê-lo em bom estado de aparência e conservação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria inicial, e outros ocorridos no início da locação para os quais o Locatário não concorreu, como rachaduras nas paredes, o estrutural, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade da **CONTRATANTE**, não obstante constar no contrato padrão, serem do Locatário.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, luz, energia e esgoto, bem como taxas condominiais se houverem, cabendo esta responsabilidade a **CONTRATANTE**, ficando claro neste ato que a responsabilidade da **CONTRATADA** em razão deste instrumento de contrato de prestação de serviços é de fazer a cobrança devida de tais taxas de impostos utilizando meios administrativos e ou jurídicos, perante os **LOCATÁRIOS** e **FIADORES** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

**CLÁUSULA NONA:** O presente contrato rescindirá de pleno direito:

- a) 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
- b) Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independe de qualquer aviso ou denúncia.

**CLÁUSULA DEZ:** Por ocasião da rescisão deste contrato, terá a **CONTRATANTE** ciência dos nomes das pessoas com as quais a **CONTRATADA** manteve qualquer contato, atendimento, negociação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.

**CLÁUSULA ONZE:** A **CONTRATANTE** pagará à **CONTRATADA** os honorários relativos à prestação dos serviços de nova locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, o valor de **R\$70.000,00 (setenta mil reais)** mais as despesas relativas à vistoria inicial no valor pré-fixado de **R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, e, mensalmente, **2% (dois por cento)** do valor a título de aluguel, a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No caso de atraso no pagamento do aluguel por parte do **FUTURO LOCATÁRIO**, e incidência de multa para o efetivo pagamento do aluguel, a taxa de administração prevista no "caput" desta cláusula, incidirá, também, sobre o valor cobrado a título de multa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderá, após locado o imóvel e vencido o prazo de vigência deste instrumento rescindir o presente contrato, respeitando e arcando com os honorários de um aluguel vigente a época da rescisão.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A **CONTRATANTE**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcará com os honorários previstos no *caput* desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Autoriza a **CONTRATANTE** a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF, se houver e ou ser cobrado pela instituição bancária, vez que a **CONTRATADA** não suporta tais custos; forma pela qual enquanto perdurar a obrigatoriedade do referido imposto sobre movimentação financeira a contratante efetuará o pagamento de tal custo à contratada.

**CLÁUSULA DOZE:** Os honorários devidos pelos serviços prestados pela **CONTRATADA**, também serão devidos mesmo que eventualmente venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento da **CONTRATANTE** e a mesma desista de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- b) Se a locação vier a ser feita, a qualquer tempo, mesmo após a rescisão deste contrato, a pessoa atendida e tenha ciência do imóvel estar disponível para locação mediante anúncio e placas da **CONTRATADA** com efetivação do primeiro contato, constando o nome da relação de que trata a cláusula dez.

**CLÁUSULA TREZE:** A **CONTRATANTE**, em razão da instrução normativa SRF n.º 304, de 21 de Fevereiro de 2003, do Secretário da Receita Federal – DOU 01 de 24 de 02 de 2003, que instituiu a Declaração de Informações sobre atividades Imobiliárias – DIMOB, autoriza a **CONTRATADA** a prestar as informações necessárias sobre as transações que este contrato de prestação de serviços profissionais com exclusividade autoriza, bem como atender prontamente o disposto da instrução normativa supra citada.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Declara a **CONTRATANTE**, estar de acordo com a presente cláusula em todos os seus termos, inclusive na divulgação a Receita Federal das transações que este instrumento autoriza, bem como valores, recebimentos e pagamentos.

**CLÁUSULA QUATORZE:** Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a **CONTRATADA** emitirá, mensalmente, referente a locação efetuada o seguinte:

- Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- Receberá os valores relativos aos aluguéis e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará à **CONTRATANTE** no prazo de **03 (três) dias úteis** a contar da data do recebimento do citado aluguel;
- Cópias de eventuais taxas, impostos, contas de água, luz e despesas condominiais pagas pela **CONTRATADA**;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pela **CONTRATANTE**.

**CLÁUSULA QUINZE:** Autoriza, a **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** a proceder a assinatura de contrato de locação referente à conclusão dos serviços de que trata este instrumento, fazendo-o nos termos e condições autorizadas em suas cláusulas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual a **CONTRATANTE** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **CONTRATADA**, conferindo ainda neste ato os poderes específicos para gerir e administrar o bem objeto deste instrumento, podendo para tanto fazer e assinar contratos, firmar compromissos, propor e aceitar acordos, receber e dar quitações, efetuar pagamentos, representá-la em

repartições públicas e privadas efetuando pagamentos, parcelamentos de impostos e taxas, bem como, representá-la junto a Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

**CLÁUSULA DEZESSEIS:**

Autoriza neste ato a **CONTRATANTE** mediante as cláusulas deste instrumento a **CONTRATADA** aos pagamentos devidos de impostos, taxas, tarifas de água e luz, referentes ao imóvel objeto do presente instrumento, a fim de regularizá-lo junto aos órgãos competentes, deixando-o desta forma apto à locação a que se destina, podendo ainda a **CONTRATADA** emitir cobrança destes valores, que neste ato fica autorizada pela **CONTRATANTE** dentro do mesmo mês de pagamento.

E, por estarem justos e avençados quanto aos termos acima assinam o presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 21 de agosto de 2020.

**CONTRATANTE:**

**FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Representada por: **PAULO WALTER LEME DOS SANTOS**

**CONTRATADA:**

**JULIO CASAS IMOVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**  
Representada por **JULIO ALEXANDRE CASAS**

**TESTEMUNHAS:**

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

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

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

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

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

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

**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: FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 60.199.544/0001-56, com sede estabelecida na Rua Antonio Ferraz nº 546, Sala 02, Jardim Itanguá, Sorocaba - SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **PAULO WALTER LEME DOS SANTOS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.837.517-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.317.178-34, residente e domiciliado na Rua Walter Leme dos Santos nº 681, Chácaras Residenciais Santa Maria, Votorantim - SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: ARAÚJO & GARCIA COMÉRCIO DE VARIEDADES DE USO PESSOA E DOMÉSTICO LTDA.- EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 28.220.113/0001-11, com sede estabelecida na Rua da Agricultura nº 1.440, Jardim Pérola, Santa Bárbara D'Oeste - SP, neste ato representada por seu sócio administrador **DAVID CLAYTON ARAÚJO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.289.556-41 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 225.165.118-76, residente e domiciliado na Rua Imperatriz Petinax nº 68, Jardim Imperador, Americana - SP; e ainda, na qualidade de **FIADORES e principais pagadores: 1) DAVID CLAYTON ARAÚJO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.289.556-41 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 225.165.118-76 e sua esposa **SILMARA BAPTISTA RAMOS DE ARAÚJO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG 41.202.904-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 327.390.138-17, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Imperatriz Petinax nº 68, Jardim Imperador, Americana -- SP; **2) FABIO JOSÉ GARCIA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 42.821.661-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.163.598-99, residente e domiciliado na Rua Albino Cardoso nº 80, Apto. 81, Torre Oeste, Centro, Araras - SP; **3) LUIZ FERNANDO GARCIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.526.955-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.823.838-05, residente e domiciliado na Rua Imperador Claudio nº 267, Jardim Imperador, Americana - SP, têm entre si justa e contratada a presente locação "BUILT-TO-SUIT", que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:**

Que a **LOCADORA** é senhora e legítima proprietária do **PRÉDIO INDUSTRIAL** situado na **Avenida Armando Pannunzio nº 2010, Jardim Vera Cruz, Sorocaba – SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.64.65.0937.01.000.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

As partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato foi realizada como forma de efetiva e legalmente representar juridicamente a relação de fato estabelecida entre as partes, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições estas necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico aqui previsto e ao seu equilíbrio econômico-financeiro.

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

Tratando-se de um Contrato Atípico, se porventura houver ruptura antes do seu término por culpa da **LOCATÁRIA**, a mesma ficará arcará com a multa, nos termos da cláusula décima quinta adiante especificada..

**CLÁUSULA QUARTA:**

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **120 (cento e vinte)** meses, podendo ser renovado por igual período, mediante expresso acordo entre as partes, a iniciar-se com a entrega à **LOCATÁRIA** do imóvel reformado pela **LOCADORA**, conforme convencionado na **CLÁUSULA SEXTA** e respectivos parágrafos deste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Expirado os 120 (cento e vinte) meses de contrato, 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, salvo expresso aditamento firmado entre as partes para prorrogação da vigência da locação em comento.

**CLÁUSULA QUINTA:**

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**, que os **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário emitido pela administradora de imóveis Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda - CNPJ 00.952.458/0001-40 que será remetido aos **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Fica determinado entre as partes que, a partir da efetiva entrega de chaves, no período de 12 (doze) meses, o valor do aluguel terá um abono de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, do **13º ao 24º mês**, o valor de aluguel terá um abono de **R\$5.000,00 (cinco mil reais)**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos aluguers, 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 aluguers 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, bem como ainda, que não será cabível qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado da atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

À partir do 4º ano de vigência desta locação, 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 QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** terá como data de vencimento o **dia 10 do mês subsequente ao da efetiva inauguração do shopping de utilidades** objetivado pela **LOCATÁRIA**, inauguração esta que deverá ocorrer impreterivelmente até o dia **01 de novembro de 2020**, salvo em razão de comprovada força maior, devendo ser pago de maneira proporcional a quantidade de dias calculados da data da aludida inauguração até o primeiro vencimento, e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Décima Primeira deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

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 anterior.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

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, acrescidos ainda 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, 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 SÉTIMO:**

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 a partir da data de assinatura do presente instrumento. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO 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 120 (cento e vinte) 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.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

**A LOCATÁRIA** entrará na posse do imóvel a partir da data de assinatura do *"Recibo de Entrega de Imóvel"*, sendo que o pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, a partir da data da efetiva inauguração, nos termos indicados no parágrafo quarto supra.

**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 realizar reforma substancial sob às suas expensas, atendendo as diretrizes e/ou especificações passadas pela **LOCATÁRIA**, 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, do quanto segue:

1. Construção de novo contra piso de calçada parcial e novo contra piso no estacionamento corrigindo o desnível;
2. Construção de rampa de acesso (possibilitando acesso dentro das normas vigentes para cadeirante, idosos e portadores de necessidades especiais da calçada para o imóvel);
3. Demolição de bloco do escritório liberando fachada, muros de divisa lateral e frente mantendo mureta com 60 cm de altura;
4. Demolição de bloco lateral dos escritórios dentro do galpão e adequação de vãos com estruturação em vigas metálicas;
5. Adequação da parte elétrica (Tomadas, iluminação interna e externa, readequação de circuitos galpão);
6. Pintura completa no interior do galpão (teto e paredes) em cor preta, fechamento e adequação de vãos de portas e janelas existentes em bloco estrutural;
7. Adequação de lavabos para clientes e funcionários (contendo conforme planta copa no lavabo funcionários);
8. Construção de parede divisória com porta de acesso (painele elétrica dentro do galpão);
9. Preparo de piso e assentamento de porcelanato em 2200m<sup>2</sup> (retificado, cor clara, tamanho 60x60).

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O prazo de entrega da obra pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** será de aproximadamente **40 (quarenta cinquenta) dias**, admitindo-se uma tolerância de **60 (sessenta) dias** para a efetiva entrega da obra para a **LOCATÁRIA**. O prazo de 40 dias aqui pactuado será calculado a partir da assinatura do presente instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Pactuam 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, interferências na obra, pedidos ou sugestões de alterações de última hora solicitada pela **LOCATÁRIA**, alterações essas que, impliquem em dilação do prazo pactuado no **PARÁGRAFO TERCEIRO** supra, não influenciarão na data prevista para início da cobrança de alugueis.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

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

**PARÁGRAFO SETIMO:**

Pactuam as partes que eventuais alterações e sugestões, bem como modificações do projeto inicial aprovado pelas partes, solicitadas pela **LOCATÁRIA**, que modifiquem ou gerem atrasos na entrega da obra pela **LOCADORA**, serão custeados pela **LOCATÁRIA** 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 da **LOCATÁRIA** com base no valor diário de aluguel.

**PARÁGRAFO OITAVO:**

A **LOCADORA** declara que: (a) o **IMÓVEL** será entregue à **LOCATÁRIA** livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, conforme Laudo de Vistoria Inicial; (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**.

**PARÁGRAFO NONO:**

A **LOCADORA** entregará todos os documentos necessários em relação ao prédio, como a planta, habite-se, capa do IPTU, matrícula atualizada e outros documentos que forem solicitados junto aos órgãos públicos para concessão de licença.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

A **LOCADORA** entregará o prédio com AVCB válido e todas as ART necessárias, bem como notas fiscais de materiais usados, cabendo a **LOCATÁRIA** apenas fazer a FAT com alterações para seu ramo de atividade.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

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

**CLÁUSULA OITAVA:**

A **LOCADORA** declara que todas as estruturas do IMÓVEL atualmente existentes estão de acordo com todas as leis aplicáveis ao IMÓVEL; sendo que, sem prejuízo do Laudo Vistoria, as partes, no ato da entrega da obra a ser realizada pela **LOCADORA**, farão uma vistoria para constatar o estado do imóvel entregue à **LOCATÁRIA**, cujo laudo deverá ser rubricado e assinado pelas partes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta 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:**

É de responsabilidade dos **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 TERCEIRO:**

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 QUARTO:**

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 QUINTO:**

**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.

**CLÁUSULA NONA:**

**A LOCADORA** se compromete a auxiliar a **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel Shopping de Utilidades, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

**A LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer expresso consentimento por parte da **LOCADORA**.

**CLÁUSULA DECIMA:**

**A LOCADORA** obriga-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\$8.000.000,00 (oito milhões de reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através de idônea seguradora, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome da **LOCADORA** como a única beneficiária na apólice.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar 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 PRIMEIRA:**

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der 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 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 suas expensas, ressalvado o disposto no parágrafo décimo primeiro da cláusula sexta supra.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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 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:**

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 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 **LOCATÁRIA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar 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, 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 os **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:**

A **LOCATÁRIA** autoriza 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 pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o

protesto dos 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 QUARTA:** 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 QUINTA:** Fica estabelecida multa, a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, correspondente a **05 (cinco)** meses de aluguéis, vigentes na data da infração, para os **primeiros 60 (sessenta) meses** do período locatício, sendo que, **a partir do sexagésimo primeiro mês**, conforme acordado entre as partes, referida multa será reduzida para o correspondente a **03 (três) meses** de aluguéis vigentes na data da infração, 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 resarcimentos oriundos da infração.

**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 SEXTA:** 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 SÉTIMA:** Firmam este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores:** **1) DAVID CLAYTON ARAÚJO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.289.556-41 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 225.165.118-76 e sua esposa **SILMARA BAPTISTA RAMOS DE ARAÚJO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG 41.202.904-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 327.390.138-17, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Imperatriz Petinax nº 68, Jardim Imperador, Americana – SP; **2) FABIO JOSÉ GARCIA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 42.821.661-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.163.598-99, residente e domiciliado na Rua Albino Cardoso nº 80, Apto. 81, Torre Oeste, Centro, Araras - SP; **3) LUIZ FERNANDO GARCIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.526.955-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.823.838-05, residente e domiciliado na Rua Imperador Claudio nº 267, Jardim Imperador, Americana - 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 ÚNICO:

continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, 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:

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 fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.



## CLÁUSULA VIGÉSIMA:

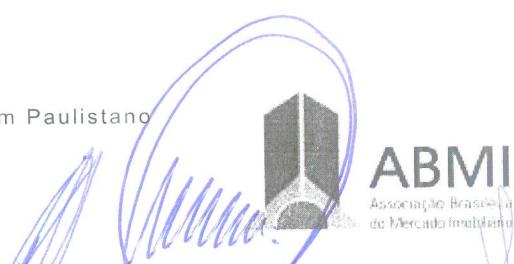
**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Autorizam a **LOCATÁRIA** e **FIADORES**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

## PARÁGRAFO ÚNICO

**PARÁGRAFO ÚNICO** A LOCATÁRIA autoriza a administradora de imóveis Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome dela (LOCATÁRIA) a partir da data da entrega da posse do imóvel, nos termos da cláusula 6<sup>a</sup>, § 9º.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.



E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 29 de agosto de 2020.



**LOCADORA:**

**FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Representada por: PAULO WALTER LEME DOS SANTOS

**LOCATÁRIA:**

**ARAÚJO & GARCIA COMÉRCIO DE VARIEDADES DE USO PESSOAL E DOMÉSTICO EPP**  
Representada por: DAVID CLAYTON DE ARAÚJO

**FIADOR:**

DAVID CLAYTON DE ARAÚJO

**FIADORA:**

SILMARA BAPTISTA RAMOS DE ARAÚJO

**FIADOR:**

FABIO JOSÉ GARCIA

**FIADOR:**

*Luz Fernando Garcia*

LUIZ FERNANDO GARCIA

**TESTEMUNHAS:**

1.- *Elzirion Melo e Lobo*

RG.: 36.935.806 - 5

End.:

2.-

RG.:

End.:

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



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO 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: FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 60.199.544/0001-56, com sede estabelecida na Rua Antonio Ferraz nº 546, Sala 02, Jardim Itanguá, Sorocaba - SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **PAULO WALTER LEME DOS SANTOS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.837.517-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 361.317.178-34, residente e domiciliado na Rua Walter Leme dos Santos nº 681, Chácaras Residenciais Santa Maria, Votorantim - SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: SUPER SHOPPING DA UTILIDADE DE SOROCABA LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 15.212.331/0001-62, com sede estabelecida na Avenida Doutor Armando Pannunzio, 2010 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ FERNANDO GARCIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.526.955-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.823.838-05, residente e domiciliado na Rua Imperador Claudio nº 267, Jardim Imperador, Americana – SP; e ainda, na qualidade de **FIADORES e principais pagadores**: 1) **SUPER SHOPPING DA UTILIDADE DE SOROCABA LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 15.212.331/0001-62, com sede estabelecida na Avenida Doutor Armando Pannunzio, 2010 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ FERNANDO GARCIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.526.955-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.823.838-05, residente e domiciliado na Rua Imperador Claudio nº 267, Jardim Imperador, Americana – SP; 2) **DAVID CLAYTON ARAÚJO**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 34.289.556-41 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 225.165.118-76 e sua esposa **SILMARA BAPTISTA RAMOS DE ARAÚJO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG 41.202.904-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 327.390.138-17, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Imperatriz Petinax nº 68, Jardim Imperador, Americana – SP; 3) **FABIO JOSÉ GARCIA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 42.821.661-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.163.598-99, residente e domiciliado na Rua Albino Cardoso nº 80, Apto. 81, Torre Oeste, Centro, Araras - SP; 4) **LUIZ FERNANDO GARCIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 29.526.955-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.823.838-05, residente e domiciliado na Rua Imperador Claudio nº 267, Jardim Imperador, Americana - SP, vem **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial com Construção Ajustada (Built to suit) firmado em 29 de agosto de 2020, que tem por objeto um **PRÉDIO INDUSTRIAL** situado na Avenida Armando Pannunzio nº 2010, Jardim Vera Cruz, Sorocaba – SP, expondo, ajustando e contratando o presente aditamento nos seguintes termos, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:**

Que pela melhor forma de direito, dá os **LOCADORES** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel acima citado, pelo prazo certo e determinado de **120 (cento e vinte) meses** a iniciar-se em **20 de novembro de 2020** e a terminar em **20 de novembro de 2030**, 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

**CLAÚSULA SEGUNDA:**

LOCATÁRIA será calculado a partir do dia 20 de novembro de 2020 até o dia 09 de janeiro de 2021, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de janeiro de 2020, o qual será proporcional a 51 (cinquenta e um) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel.civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

O primeiro aluguel a ser pago pela

**CLAÚSULA TERCEIRA:**

contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do de Contrato de Locação Não Residencial com Construção Ajustada (Built to suit) firmado em 29 de agosto de 2020, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

Ficam revogadas todas as disposições

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 02 de dezembro de 2020.

**LOCADORA:**

**FALCON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
Representada por: PAULO WALTER LEME DOS SANTOS

**LOCATÁRIA:**

**SUPER SHOPPING DA UTILIDADE DE SOROCABA LTDA**  
Representada por: LUIZ FERNANDO GARCIA

**FIADORA:**

**SUPER SHOPPING DA UTILIDADE DE SANTA BARBARA D'OESTE LTDA**  
Representada por: DAVID CLAYTON DE ARAÚJO

**FIADOR:**

DAVID CLAYTON DE ARAÚJO

**FIADORA:**

SILMARA BAPTISTA RAMOS DE ARAÚJO

**FIADOR:**

FABIO JOSÉ GARCIA

**FIADOR:**

LUIZ FERNANDO GARCIA

**TESTEMUNHAS:**

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

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

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

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

RG.

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