

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI**, brasileira, viúva, professora, portadora do RG nº 5.279.777, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.683.148-00, residente e domiciliada na Rua Euclides da Cunha nº 65, Vila Independência, Sorocaba/SP; **ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 4.645.305, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.964.738-91, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Sul nº 115 – Vila Augusta, Sorocaba/SP; e **JOSE ANTONIO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, portador do RG nº 8.408.100, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.366.258-07, residente e domiciliado na Rua Senado Feijó nº 129, Centro, Sorocaba/SP; de outro lado, como **LOCATÁRIA: BORORÓ COMÉRCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 50.942.036/0001-62, com sede estabelecida na Rua Vigário João Jose Rodrigues nº 177, Vila Arens, Jundiaí/SP, neste ato representada por seu sócios **CELSO PRANDINI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 3.908.495SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 720.085.638-04, residente e domiciliado na Rua Anchieta nº 77 – apto 11, Centro, Jundiaí/SP e **SERGIO ALEXANDRE PRANDINI**, brasileiro, viúvo, empresário, portador do RG nº 12.734.966SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.915.668-02, residente e domiciliado na Rua Mario Borin nº 449 – apto 41, Parque do Colégio, Jundiaí/SP; e, como **CAUCIONANTES: CELSO PRANDINI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 3.908.495SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 720.085.638-04, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **CLELIA MARIA MILANI PRANDINI**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 5814792SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 820.714.548-04, residentes e domiciliados na Rua Anchieta nº 77 – apto 11, Centro, Jundiaí/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que os **CONTRATANTES** são detentores e legítimos possuidores do imóvel sito à **Avenida Doutor Armando Pannunzio nº 1283 – Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP**. Imóvel este cadastrado sob o nº 33.44.90.0209.01.001 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 **48 (quarenta e oito) meses** a iniciar-se em **02 de agosto de 2018** e a terminar em **01 de agosto de 2022**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$11.000,00 (onze mil reais)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de uma carência de **60 (sessenta) dias** de aluguel contado do dia **10 de setembro de 2018** até o dia **08 de novembro de 2018**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de **09 de novembro de 2018 à 09 de dezembro de 2018**, que vencerá no dia **10 de dezembro de 2018**, e será proporcional a **31 (trinta e um) dias**.

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

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



Julio Casas
Depto. Jurídico

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **06 (seis) meses**, contado no vencimento de aluguel em **10 de setembro de 2018** e do vencimento de aluguel em **10 de dezembro de 2018** ao vencimento de aluguel em **10 de abril de 2019**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$2.000,00 (dois mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sexto.

PARÁGRAFO QUARTO:

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 QUINTO:

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 SEXTO:

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 SETIMO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **02 de agosto de 2018** até o dia **09 de setembro de 2018**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2018**, o qual será proporcional a **39 (trinta e nove) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO OITAVO:

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 NONO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO DECIMO:

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 ONZE:

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 DOZE:

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 TREZE:

Decorrido o prazo de 48 (quarenta e oito) 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.

5
ta O. Salvador
Oficial
JUNDIAI SP

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ. 14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA QUARTA:

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

CLÁUSULA QUINTA:

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fecho, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO:

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

PARÁGRAFO QUINTO:

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel loja de autopeças, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito 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.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
SECOVI SP
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Julio Casas Imóveis
Dep. Jurídico

CLÁUSULA OITAVA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$600.000,00 (seiscentos mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos **LOCADORES** como os únicos beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

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

PARÁGRAFO SEGUNDO:

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

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA 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 eles indicados, vistorem 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 ONZE:

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel locado**, independente do domicílio das partes.



CLÁUSULA DOZE:

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 TREZE:

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 QUATORZE:

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 QUINZE:

Como garantia bastante da presente locação, os **CAUCIONANTES**, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91m dão em caução o seguinte imóvel: "terreno com área de 353,51m², de forma irregular, na quadra D do JARDIM SÃO BENTO, nesta cidade, que mede 21,40m em linha reta de frente para a Rua VITORIA COLOMBO ROSSI, antiga RUA UM, 4,20m em linha curva para a confluência desta via com a TRAVESSA UM, atual Rua Euclides Gonçalves de Oliveira, por 20,40m de um lado, confrontando-se com a Igreja do Aviamento Bíblico, 23,50m de outro e 8,70m nos fundos onde confronta com Manoel Azevedo Pinto. Começa a partir de um ponto localizado no alinhamento da Rua Vitoria C. Rossi, - a 28,40m do ângulo de cruzamento dessa via com a Rua Euclides G. de Oliveira". Conforme Av.12 de 04/01/2017, foi construído salas comerciais, conforme habite-se 13449 expedido aos 22/11/2002. Imóvel este matriculado sob o nº 46.381 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jundiaí sob o nº 02.041.0032, de propriedade de **CELSO PRANDINI e CLELIA MARIA MILANI PRANDINI**

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

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

PARÁGRAFO SEGUNDO:

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

PARÁGRAFO TERCEIRO:

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

PARÁGRAFO QUARTO:

Na hipótese de qualquer espécie de comprometimento do imóvel objeto da garantia desta locação (imóvel descrito no "caput" desta cláusula), incluindo a sua intenção de venda, fica desde já obrigada a **LOCATÁRIA** a informar o fato aos

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



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

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS: 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 está em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESETE: A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE: 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 VINTE: 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 as partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE JUNDIAÍ - SP
Dej. Saulo de O. Salvador
de Oficial

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ 14717-3

Cuidando bem do seu bem

E por estarem justas e avençadas, 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, 02 de agosto de 2018.

LOCADORA: JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI

LOCADOR: ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO

LOCADOR: JOSE ANTONIO RAMOS ARGENTO

LOCATÁRIA: BORORO COMERCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA
Representada por CELSO PRANDINI

LOCATÁRIA: BORORO COMERCIO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS LTDA
Representada por SERGIO ALEXANDRE PRANDINI

CAUCIONANTE: CELSO PRANDINI

CAUCIONANTE: CLELIA MARIA MILANI PRANDINI

TESTEMUNHAS:

1.- _____
RG.: _____
End.: _____

2.- _____
RG.: _____
End.: _____

2º CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DE JUNDIAÍ - SP
Saulo de Oliveira Salvador - Oficial
Rua Lacerda Franco, 170 - Vila Arens - Jundiaí / SP - CEP 13201-750- Tel.: (11) 4587-1900

Reconheço as 3 firmas de: CELSO PRANDINI, em documento com valor econômico, e dou fé.
Jundiaí, 06 de agosto de 2018.
Em Teste: _____
Marily Wilza Zanotto Capato-Escrevente
Total: R\$ 27,57

CARTÓRIO REG. DE JUNDIAÍ - SP
de O. Oficial

2º VALOR ECONÓMICO 0605AA0269480
1º VALOR ECONÓMICO 0505AA0511088

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

