

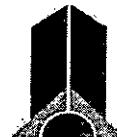
**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.147.17.3

**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 **DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 50.805.027/0001-20, com sede estabelecida na Rua Sir Alexandre Fleming, nº 310, Jardim Emilia, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios: **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.502.177-5SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Gisele Constantino, S/N, Residencial Belvedere I, Quadra "D", Lote 18, Parque Bela Vista, Sorocaba/SP e, **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 23.502.178-7SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 296.760.998-64, residente e domiciliada na Rua Hildemir Leite Pegorelli, nº 191, Parque Residencial Villa dos Ingleses, Sorocaba/SP, CEP 18051-890, de outro lado como, **LOCATÁRIA: T. M. DA S. PELARINI COLCHÕES E ACESSÓRIOS**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 24.532.754/0001-50, com sede estabelecida na Alameda Augusto Severo, nº 1447, Vila Carol, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **TEREZINHA MARIA DA SILVA PELARINI**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 15.919.248-1SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 343.692.708-20, residente e domiciliado na Rua Lins, nº 564, Jardim Leocárdia, Sorocaba/SP e como **FIADORES e principais pagadores: RODOLFO ARAÚJO CUNHA JUNIOR**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 18.779.722 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.521.168-17, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **RITA DE CÁSSIA PELARINI CUNHA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 24.705349SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 149.708.288-90, ambos

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
SECÓV SP  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

JUL

JUL

TMC

TMC

TMC

LS

JUL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

residentes e domiciliados na Rua Doutor Antônio Vial 1, Jardim Residencial Chácara Ondina, Sorocaba/SP, CEP 18017-410, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que, por força da matrícula nº 24.682 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado **Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1267/1275 – lote 11 quadra 20, Parque Campolim, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.44.00.0216.01.000

**CLÁUSULA SEGUNDA:** 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 **48 (quarenta e oito) meses** a iniciar-se em **04 de junho de 2021** e a terminar em **03 de junho de 2025**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$ 17.000,00 (dezessete 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 30 (trinta) dias** de aluguel contado do dia **04 de junho de 2021** até o dia **04 de julho de 2021**, devendo a **LOCATÁRIA** pagar o aluguel correspondente período de **05 de julho de 2021 a 09 de agosto de 2021**, que vencerá no dia **10 de agosto de 2021** e será proporcional a **36 (trinta e seis) dias**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica determinado entre as partes que, no período de **12 (doze) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de agosto de 2021** ao vencimento de aluguel em **10 de julho de 2022**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$ 1.000,00 (Hum mil reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo quinto.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A **LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos 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.

ds  
JL

ds  
JL

ds  
TMJ

ds  
JL

ds  
TAC

ds  
LS

ds  
JJC

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.147.17-3

**PARÁGRAFO QUINTO:**

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **05 de julho de 2021** até o dia **09 de agosto de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de agosto de 2021**, o qual será proporcional a **36 (trinta e seis) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

**PARÁGRAFO OITAVO:**

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

**PARÁGRAFO NONO:**

A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação à **LOCADORA**, quando solicitados.

ds  
JAC**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

ds  
JACds  
TMJ**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:**

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.

ds  
JLds  
TACds  
LSds  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J. 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 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 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, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **LOCATÁRIA** obriga - se a levar imediatamente ao conhecimento 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 pela **LOCATÁRIA**, 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 da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Obrigam-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.

ds  
JACds  
JACds  
TMJds  
JLds  
PACds  
LSds  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717,3

**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 atividade varejista de colchoaria, 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 preceder consentimento por escrito da LOCADORA, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A LOCATÁRIA obriga - se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de R\$ 1.700.000,00 (Hum milhão e setecentos mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome 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 à 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 outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar à LOCADORA, 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 à LOCADORA, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obrigam-se mais a LOCATÁRIA a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a LOCADORA ou

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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

**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 pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA NONA:**

No caso de desapropriação do imóvel locado, 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 porventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:**

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

ds  
JAC

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:**

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

ds  
ML

ds  
TMJ

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

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 referida

ds  
JL

ds  
RJ

ds  
LS

ds  
JUL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717,3

multa será paga proporcionalmente ao prazo final do contrato em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pela **LOCATÁRIA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:**

Firma este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: RODOLFO ARAÚJO CUNHA JUNIOR e RITA DE CÁSSIA PELARINI CUNHA**, 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:**

Declararam os **FIADORES**, serem legítimos proprietários do seguinte Imóvel: **1º Imóvel** localizado na **Rua Mascarenhas Camelô, nº 766, Vila Santana, na cidade de Sorocaba/SP, CEP: 18080-692**, com área territorial de 600,00 metros quadrados e área construída atual de 359,00 metros quadrados. Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 41.060 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba /SP, e inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 54.31.07.0126.01.000 e **2º Imóvel Rua Mascarenhas Camelô, nº 792, Vila Santana, na cidade de Sorocaba/SP, CEP: 18080-692**, com área territorial de 147,00 metros quadrados e área construída atual de 146,950 metros quadrados. Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 94.975 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba /SP, e inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 54.31.07.0156.01.000.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declararam, 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

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de maio, 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 dos **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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 SEXTA:

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

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga - se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar 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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

ds  
JCL

ds  
JCL

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

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

ds  
TMJ

## PARÁGRAFO ÚNICO

A **LOCATÁRIA** autoriza a Júlio 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.

ds  
JCL

ds  
TAC

ds  
IS

ds  
JCL

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14217-3  
Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:**

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

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

Sorocaba, 04 de junho de 2021.

**LOCADORA:**

**DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**  
Representada por **FABRICIO DOMINGOS BRAGA JULIO**

**LOCADORA:**

**DOMINGOS JULIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**  
Representada por **ALESSA CRISTINA BRAGA JULIO**

**LOCATÁRIA:**

**T. M. DA S. PELARINI COLCHÕES E ACESSÓRIOS, repre:**  
Representada por **TEREZINHA MARIA DA SILVA PELARINI**

**FIADOR:****RODOLFO ARAÚJO CUNHA JUNIOR****FIADORA:****RITA DE CÁSSIA PELARINI CUNHA****TESTEMUNHAS:**

1.- **LILIAN SUZUKI**  
NOME.: **LILIAN SUZUKI**  
RG: **26.453.757-9**

2. **Jurídico Júlio Casas Imóveis**  
NOME: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_