

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 **LOCADORA: MAGNUM CORPORATE PLAZA INVESTIMENTOS E ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.447.998/0001-20, com sede à Rua: Julio Marcondes Guimarães, nº 115, 7º Andar, Sala 704, Bairro Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-625, neste ato representada por **CLAUDIO JUNQUEIRA FERRAZ DE ALMEIDA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 4.701.514 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 678.407.878-00, casado sob o regime parcial de bens com, **NILCE MARIA FERRARI DE ALMEIDA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 6.098.079 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 004.742.698-50 ambos residentes e domiciliados na Rua Julio Marcondes Guimarães, nº 115, 9º andar, Bairro Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-625, de outro lado como, **LOCATÁRIOS: WILSON CORRÊA NETO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 990.100.955-85, inscrito no CPF nº 631.331.993-15, casado sob o regime parcial de bens com, **TICIANE GOMES ROCHA CORRÊA**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 970.030.142-34 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 619.991.803-72, ambos residentes e domiciliados na Rua Tijuca, nº 85, Residencial Lagos de Icarai, Salto/SP, CEP: 13327-321, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força das matrículas nº 104.233 e matrícula 104.234 ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, a **LOCADORA** é legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Júlio Marcondes Guimarães, 115, Sala 02 e Sala 04, na cidade de Sorocaba-SP, aqui designados IMÓVEL**. Imóveis cadastrados na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.61.25.0227.01.002 e 43.61.25.0227.01.003, respectivamente. Referidas salas não tem direito ao uso de vaga(s) no estacionamento coletivo do condomínio.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, da a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 60 (**sessenta**) **meses** a iniciar-se em **01 de junho de 2021** e a terminar em **31 de maio de 2026**, data esta em que o **LOCATÁRIO** 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\$4.840,00 (quatro mil, oitocentos e quarenta reais)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar até o dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica determinado entre as partes que: a) nos 100 (cem) primeiros dias de locação, o valor mensal do aluguel terá um abono de R\$4.840,00 (quatro mil, oitocentos e quarenta reais), ou seja, não haverá pagamento de aluguel. Caso os **LOCATÁRIOS** iniciem as suas atividades antes desse prazo de 100 (cem) dias, o valor desse abono será reduzido para R\$1.000,00 (hum mil reais), assim o aluguel a ser pago durante esse período será de R\$3.840,00 (três mil oitocentos e quarenta reais), e b) nos 265 (duzentos e sessenta e cinco) dias seguintes aos 100 (cem) primeiros dias de locação citados na letra "a" acima, o valor do aluguel terá um abono de **R\$1000,00 (Hum Mil Reais)**, assim o **aluguel a ser pago durante esse período será de R\$3.840,00 (três mil oitocentos e quarenta reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo quarto.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pelos **LOCATÁRIOS** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO:

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

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico

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



ABMI



QUALIFICAÇÃO

SECOVIE

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUINTO: O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **01 de junho de 2021** até o dia **09 de julho de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de julho de 2021**, 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 SEXTO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão os **LOCATÁRIOS** 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) pagarão, ainda, os **LOCATÁRIOS** correção monetária calculada de acordo com a variação positiva do IGP-M da FGV 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 OITAVO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO NONO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda e independentemente das bonificações concedidas, 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 dos **LOCATÁRIOS**, todas as despesas com condomínio, 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 DÉCIMO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: A **LOCADORA** executará no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações:

Rua Clodomiro Paschoal, 137 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico



ABMI



QUALIFICAÇÃO

SECOVI

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

- Instalação de estrutura do mezanino em aço e com piso laminado para acabamento, capacidade de carga no piso do mezanino máximo de 400kg p/m².
- Instalação: Escada em estrutura de aço com o piso de madeira.
- Fechamento interno, divisórias, forro, elétrica, hidráulica e luminotécnico por conta do inquilino.

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

CLÁUSULA QUINTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram terem 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:

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

PARÁGRAFO SEGUNDO:

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

PARÁGRAFO TERCEIRO:

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.**

PARÁGRAFO QUARTO:

É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** 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, se houver.

PARÁGRAFO QUINTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a realizarem a manutenção periódica, no mínimo, a cada **seis meses**, das calhas e telhados, de ralos e

Rua Clodomiro Paschoal, 137 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br

Júlio Casas Imóveis
Depto. Jurídico



ABMI



QUALIFICAÇÃO

SECOVIE

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

esgoto do imóvel locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

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

PARÁGRAFO SÉTIMO: Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitarem e seguirem as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel, bem como devem respeitar as regras condominiais.

CLÁUSULA SEXTA: Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel estúdio de eletroestimulação, 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: Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderá 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: Os **LOCATÁRIOS** obrigam-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 da **LOCADORA** como as únicas beneficiárias 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 aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

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

Júlio Casas Imóveis

Contrato de locação

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigam-se a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigam-se a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por elas indicados, vistorem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a comunicarem a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a apresentarem Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentarem 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 por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA: Os **LOCATÁRIOS** autorizam a inclusão de seus nomes em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

que a **praça de pagamento** será a **situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, 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 multa será paga proporcionalmente ao prazo final do contrato em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelos **LOCATÁRIOS**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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: A **LOCADORA** e os **LOCATÁRIOS**, de acordo com o previsto no artigo 37, inciso I e artigo 38 e parágrafos da Lei n.º 8.245/91, contratam e acordam neste ato, para que a garantia da locação supra seja feita como citado nos artigos supra, através de caução em dinheiro. A caderneta de poupança é aberta na data da assinatura deste instrumento em conta em nome do **LOCADOR**, com depósito prévio dos **LOCATÁRIOS** de (03) meses de aluguéis e 03 meses das despesas aproximadas de água, condomínio e IPTU, ou seja, R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), na conta em nome da **MAGNUM CORPORATE PLAZA INVESTIMENTOS E ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** A responsabilidade do **LOCATÁRIO**, no que diz respeito à caução, subsistirá até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declara, outrossim, os **LOCATÁRIOS**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo que a responsabilidade da mesma é por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os **LOCATÁRIOS** autorizam, em caso de inadimplência, a **LOCADORA** a levantar na caderneta de poupança o valor equivalente à

Rua Clodomiro Paschoal, 137 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br

Júlio Casas Imóveis
Dépto. Jurídico



ABMI



QUALIFICAÇÃO
CORRETORE

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

saldar as pendências desta locação. Ficando obrigados os **LOCATÁRIOS** a repor no prazo máximo de quinze dias os valores reais da caução e ainda em caso de reajuste do valor locativo, complementar o valor da caução para o equivalente a 03 (três) meses de aluguel do novo valor locativo.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

A **LOCADORA** se obriga, ao término deste contrato e efetiva entrega das chaves do imóvel objeto do presente instrumento e, no caso de não haver quaisquer débitos relativos às obrigações exaradas pelos **LOCATÁRIOS** neste termo, a devolver e ressarcir os **LOCATÁRIOS** o valor referente ao depósito mencionado no caput desta cláusula no seu valor integral considerando as correções decorrentes a esta transação bancária.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, 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, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizerem necessários pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba/SP, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais

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

Júlio Casas Imóveis
Depto. Jurídico



ABMI
Associação Brasileira de Imobiliária



PQE
SECOVIE
Prestação de Qualidade Especializada

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

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

Sorocaba, 01 de junho de 2021.

LOCADORA:

Cláudio Junqueira Ferraz de Almeida
MAGNUM CORPORATE PLAZA INVESTIMENTOS E ADMINISTRADORA DE BENS
PRÓPRIOS LTDA

Representada por CLAUDIO JUNQUEIRA FERRAZ DE ALMEIDA

LOCADORA:

Nilce Maria Ferrari de Almeida
MAGNUM CORPORATE PLAZA INVESTIMENTOS E ADMINISTRADORA DE BENS
PRÓPRIOS LTDA

Representada por NILCE MARIA FERRARI DE ALMEIDA

LOCATÁRIO:

Wilson Corrêa Neto
WILSON CORRÊA NETO

LOCATÁRIA:

Ticiane Gomes Rocha Corrêa
TICIANE GOMES ROCHA CORRÊA

TESTEMUNHAS:

1.-

Portia Camara Costa Fran
RG.: 155857873

End.:

2.-

Luciano H. Cavallaro
RG.: 38046391-4

End.:

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião Sofia Nobrega Reato
Av. Barão de Iguatemi, 1.500 - CEP: 13030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel: (15) 3231-2100
Declaro, em decorrência dos valores econômicos, por reconhecer a
assinatura de: CLAUDIO JUNQUEIRA FERRAZ DE ALMEIDA, NILCE MARIA
FERRARI DE ALMEIDA, Wilson Corrêa Neto e Ticiane Gomes Rocha Corrêa
Por ato notarial, em 01 de junho de 2021, às 14h30min.

Doc. Reg.: 2021/001111-1 - (00011111) - (00011111) - (00011111)
14/06/2021 - (00011111) - (00011111) - (00011111)



C21136AA0194385

3º TABELIÃO DE NOTAS

SOROCABA-SP

Dr. Domingues Inacio Ribeiro

ESCREVENTE

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 13040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br

Júlio Casas Imóveis
Depto. Jurídico



ABMI



QUALIFICAÇÃO
SECOP