

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO 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: CASADOURADA PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 04.982.196/0001-18, com sede estabelecida na Rua Riachuelo nº 460 – sala 1003 – Edifício Trade Tower, Vila Adonias, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios **SERGIO ROBERTO NASSAR**, brasileiro, médico, portador do RG nº 3.686.401 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 555.800.688-91, e **VERA LUCIA GAMBACORTA NASSAR**, brasileira, professora, portadora do RG nº 4.124.670 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 046.757.268-28, com endereço comercial na Rua Riachuelo nº 460 – sala 1003 – Edifício Trade Tower, Vila Adonias, Sorocaba/SP; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: JOSEFINA LUIZA DOS SANTOS ARAUJO 97598380872**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 15.255.451/0001-47, com sede estabelecida na Rua Manoel Lopes nº 534, Vila Hortência, Sorocaba/SP, neste ato representada por sua sócia **JOSEFINA LUIZA DOS SANTOS ARAUJO**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 11.140.276-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 975.983.808-72, residente e domiciliada na Rua Manoel Lopes nº 534, Vila Hortência, Sorocaba/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial datado e assinado em **12 de abril de 2017**, que tem por objeto o imóvel situado na **Rua Fagundes Varela nº 164, Centro, Sorocaba/SP**, nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIA: SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA - ME**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 13.156.786/0001-82, com sede estabelecida na Rua da Penha nº 1.036, Centro, Sorocaba/SP, neste ato representada por sua sócia **SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 29.489.016-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 258.537.048-85, com endereço na Rua da Penha nº 1.036, Centro, Sorocaba/SP.

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A nova **LOCATÁRIA** assume neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos o contrato de locação firmado em 12 de abril de 2017, no qual passa a figurar como **LOCATÁRIA**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Considerando-se os termos especificados na Cláusula Quarta do Contrato de Locação ora ditado, termos estes que permanecem aqui ratificados, reiterando-se no presente instrumento que as benfeitorias realizadas restam inteiramente incorporadas ao IMÓVEL, ficando o **LOCATÁRIO** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, pelas benfeitorias já realizadas bem como as futuras, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91.

CLÁUSULA SEGUNDA:

A partir desta data retira-se do contrato **JOSEFINA LUIZA DOS SANTOS ARAUJO**, já qualificada no preâmbulo do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA:

A partir da assinatura do presente instrumento, passam a figurar como **FIADORES: ANDERSON KIOSHI DE QUEIROZ KAZAVA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.951.412-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 202.534.288-82, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 29.489.016-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 258.537.048-85, ambos com endereço na Rua da Penha nº 1.036, Centro, Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declararam os **FIADORES** que são solidariamente responsáveis em todos os termos da locação citada, assinando e afirmando ter ciência total do estado em que se encontrava o imóvel no início da locação, vez que por este motivo de aditamento de contrato de locação os **FIADORES** declaram ser conhecedores do estado do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, outrossim, os **FIADORES**, que continua 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 QUARTA:

Os **FIADORES** assumem neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos,

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico



ABMI
Associação Brasileira
de Imobiliária



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

CC

o contrato de locação firmado em **12 de abril de 2017**, no qual passam a figurar como **FIADORES**, responsáveis por todas as obrigações e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUINTA: Declaram os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: "**Um prédio residencial situado na Rua Antonia Candida de Camargo nº 103, Bairro Cerrado, na cidade de Sorocaba – SP, objeto da matrícula de nº 81.186 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade de Sorocaba – SP**".

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Obrigam-se os **FIADORES** e ou o **LOCATÁRIO**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de abril para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá 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.

CLÁUSULA SEXTA: Fica por este instrumento particular, **renovado o Contrato de Locação Não Residencial firmado em 12 de abril de 2017, pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses, a iniciar-se em 05 de junho de 2020 e término em 04 de junho de 2021.**

CLÁUSULA SÉTIMA: O aluguel mensal inicial continuará a ser reajustado a cada 12 (doze) 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 ÚNICO: 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) pagarão, ainda, as **LOCATÁRIAS** 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.

CLÁUSULA OITAVA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **12 de abril de 2017**, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

DE SOROCABA
SOROCABA/SP
Gaglian
VENTE

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

Sorocaba, 05 de junho de 2020.

LOCADORA:

CASADOURADA PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por: **SERGIO ROBERTO NASSAR**

EX-LOCATÁRIA:

JOSEFINA LUIZA DOS SANTOS ARAUJO 97598380872
Representada por: **JOSEFINA LUIZA DOS SANTOS ARAUJO**

LOCATÁRIA:

SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA – ME
SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA

FIADORES:

ANDERSON KIOSHI DE QUEIROZ KAZAVA

SUNESA CRISTINA GRANDO KAZAVA

TESTEMUNHAS:

1.- CLERICE MELQUE LISBOA

RG.: 36.935.806-5

End.:

2.-

RG.:

End.:

Julio Casas Imóveis
Depto. Jurídico

cl

3º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Jussara Domingues Inacio Ribeiro
ESCREVENTE

3º Tabelão de Notas de Sorocaba - Tabela: Sofia Nóbrega Reato
 Av. Barão de Tatuí nº 975 - CEP: 13030-903 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel. (15) 3331-2100

Recebemos, em documento COM VALOR ECONOMICO, por semelhança a: *Julio Alexandre Caporali*
 (assinado de: JULIO ALEXANDRE CAPORALI 394661, Dou. fr. Selois):
 Por ato R\$ 9,82. Em Test. de verdade.
JUSSARA DOMINGUES INACIO RIBEIRO

Pod. Seg.: 4240985850485048498052524952 Total R\$ 9,82
 10/08/2020 - 10:44:07 - Selois: 440326955.

1º TABELÃO DE NOTAS
CARTÓRIO ROLIM
Emerson
ESCREVA

SOROCABA-SP

Recebemos, em documento COM VALOR ECONOMICO, por semelhança a: *Julio Alexandre Caporali*
 (assinado de: JULIO ALEXANDRE CAPORALI 394661, Dou. fr. Selois):
 Por ato R\$ 9,82. Em Test. de verdade.
JUSSARA DOMINGUES INACIO RIBEIRO

Pod. Seg.: 4240985850485048498052524952 Total R\$ 9,82
 10/08/2020 - 10:44:07 - Selois: 440326955.