

**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 **LOCADOR: FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 16.577.608/0001-13, localizada a Rua Augusto Lippel, 1575, Sala 03, Parque Campolim, Sorocaba-SP, CEP: 18.048-130, neste ato representada por **FABRÍCIO DOMINGOS BRAGA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.502.177-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 296.775.258-40, residente e domiciliado a Avenida Rogério Cassola, nº 582, Residencial Belvedere, Bairro Itapeva, Votorantim/SP, CEP: 18.116-709, na qualidade de proprietária e locadora do imóvel situado na Rua João Wagner Wey, nº 502, Jardim América, Sorocaba/SP, CEP 18046-695, como **LOCATÁRIA: LAILA KABBACH DE CASTRO**, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº 1.924.116-1, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.543.518-14, residente e domiciliada na Rua Guilherme Mastro Francisco, nº 287, Jardim Tropical, Marília/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: FABIANE KABBACH DE CASTRO GÓES**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 13.863.818-4SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 134.008.148-22, casada sob o regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **CLÁUDIO PINHA GÓES**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 14.609.997-7SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 037.780.288-39, ambos residente e domiciliados na Rua Maranhão, nº 176, Centro, Marília/SP, CEP 17501-070, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:**

Que, por força da Matrícula nº 4.468, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado Rua João Wagner Wey, nº 502, Quadra A, Lotes 4 e 45, Jardim América, Sorocaba/SP, CEP 18046-695. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.41.14.0338.01.000.

**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 **05 de outubro de 2021** e a terminar em **04 de outubro 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\$8.000,00(oito 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 à **LOCATÁRIA** 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, a **concessão de carência locatícia** em razão da instalação da **LOCATÁRIA** no imóvel, carência esta incidente sobre o valor da locação correspondente a **30(trinta) dias**, a serem contados de **10 de novembro de 2021 até 09 de dezembro de 2021**, com vencimento em **10 de dezembro de 2021**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 da mesma, 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 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. Além do 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 de atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **doze (12) meses** de acordo com o **"IPCA/IBGE"**, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **05 de outubro de 2021** até o dia **09 de novembro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no vencimento de **10 de novembro de 2021**, o qual será proporcional a **35(trinta e cinco dias)**, além da taxa condominial, 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). Após a data estabelecida no

caput desta Cláusula, fica estabelecido além da multa de 10% (dez por cento), os LOCATÁRIOS pagarão ainda 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, taxa condominial, 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 a **LOCADORA**, quando solicitados.

**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.

**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.

**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 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, 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 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, fechos, 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 06(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 **atividades de comércio a varejo de vinhos**, 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 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:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$800.000,00(oitocentos mil reais)**, tendo como objeto o **IMÓVEL LOCADO**, com validade de **01(hum) 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 à **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, a **LOCADORA**

DS  
JAC

DS  
e

DS  
F&D

DS  
C

DS  
SRF

DS  
JAC

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, obrigará-se a apresentar a **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, obrigará-se a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:**

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

É de responsabilidade da **LOCADORA** apresentar o AVCB básico, sendo de responsabilidade da **LOCATÁRIA** adequar o AVCB pela atividade a ser exercida no local.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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 TERCEIRO:**

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 QUARTO:**

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 NONA:**

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura 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 ciente e concorda que na

DS  
JACDS  
eDS  
F&DDS  
CDS  
SRPDS  
JAC

Cuidando bem do seu bem

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.

**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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03(três) meses** de alugueres, 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 PRIMEIRO:** Na hipótese de devolução antecipada do imóvel pela **LOCATÁRIA**, a multa por desocupação será proporcional ao tempo restante do contrato, nos moldes da legislação vigente sobre o tema. Nas demais infrações a multa prevista no *caput* desta cláusula será devida de forma integral.

**PARÁGRAFO SEGUNDA:** 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: FABIANE KABBACH DE CASTRO GÓES**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 13.863.818-4SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 134.008.148-22, casada sob o regime de separação total de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **CLÁUDIO PINHA GÓES**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 14.609.997-7SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 037.780.288-39, ambos residente e domiciliados na Rua Maranhão, nº 176, Centro, Marília/SP, CEP 17501-070, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, alugueis 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declaram os **FIADORES** serem legítimos proprietários e possuidores do seguinte Imóvel: **"UNIDADE AUTÔNOMA representada pela Casa número 277(duzentos e setenta e sete), do setor 'K', do 'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARDEN PARK', EM CONSTRUÇÃO, situado à Rua Santa Helena, 909, nesta cidade de Marília-SP e 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de edificação de**

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-8161  
www.julioacasas.com.br  
julioacasas@julioacasas.com.br



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
JAC

DS  
L

DS  
FBI

DS  
C

DS  
SRF

DS  
JAC

Cuidando bem do seu bem

34,34ms<sup>2</sup>; área de utilização exclusiva (jardim e quintal) de 415,66 ms<sup>2</sup>; totalizando 450,00ms<sup>2</sup>; área de uso comum de 330,8685 ms<sup>2</sup>, correspondendo a essa unidade a fração ideal de 0,2341% no todo do terreno do condomínio com 33.592,23 ms<sup>2</sup>, devidamente descrito na matrícula nº 25.881, unidade essa a ser construída no terreno que mede 15,00 metros de frente para a via de circulação interna de nº 30,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade nº 278; e 15,00 metros nos fundos, confrontando com as unidades nº 264 e nº 265, encerrando uma área de 450,00 metros quadrados.". Imóvel este devidamente sob o Matrícula 63.993, do 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO e avaliado no valor de R\$1.663.000,00(Hum milhão, seiscentos e sessenta e três mil reais).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade 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 a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de outubro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem as matrículas atualizadas dos imóveis 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 DÉCIMA QUINTA:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** 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 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 ressarcimento por eventuais

Cuidando bem do seu bem

danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** A **LOCADORA**, em caso de venda, promessa de venda ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, dará à Locatária preferência na aquisição do imóvel, nos moldes do artigo 27 da Lei no. 8.245/91.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Na hipótese de alienação do imóvel, após todas as formalidades referentes ao direito de preferência, o novo proprietário deverá respeitar a vigência do presente contrato.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** 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 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 02(duas) testemunhas, sendo 01(hum) da **LOCADORA** e o outro da **LOCATÁRIA**, a todo ato presentes.

Sorocaba, 05 de outubro de 2021.

**LOCADORA:**

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

**FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**Representada por **FABRÍCIO DOMINGOS BRAGA JULIO****LOCATÁRIA:**

DocuSigned by:

Laila Kabbach de Castro

**LAILA KABBACH DE CASTRO****FIADORA:**

DocuSigned by:

FABIANE KABBACH DE CASTRO GÓES

**FABIANE KABBACH DE CASTRO GÓES****FIADOR:**

DocuSigned by:

Claudio Pinha Góes

**CLÁUDIO PINHA GÓES****TESTEMUNHA 1 :**

DocuSigned by:

SANDRA REGINA FRANCO NOGUEIRA MELO

**SANDRA REGINA FRANCO NOGUEIRA MELO**  
CPF/MF 07197826861**TESTEMUNHA 2:**

DocuSigned by:

Jurídico Julio Casas Imóveis

**LUIZ FELIPE M. CARVALHO**  
CPF/MF 431.655.178-78