

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: MÁRCIO AUGUSTO BOSCO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 17.283.609SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.803.808-90, casado no regime da comunhão parcial de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **IVANI GOMES DO AMARAL BOSCO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 21.712.321-1SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 141.684.708-14, ambos residentes e domiciliados na Rua Lituânia, nº 610, casa 05, Jardim Guadalajara, Sorocaba/SP, CEP 18045-520, de outro lado como **LOCATÁRIA: MARIA CLARA BARBOSA CAMPOS CAMPOLIM**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 400921352SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 384.299.968-26, residente e domiciliada na Rua João Wagner Wey, nº 1.565, Bloco 12, apartamento 502, Jardim América, Sorocaba/SP, CEP 18046-695, e como **FIADORA e principal pagadora: CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que os **LOCADORES** por força da Matrícula nº 49.400, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Julio de Mesquita Filho, nº 206, Sala 03, Quadra H, Lote 03, Jardim Pagliato, Sorocaba/SP, CEP 18046-090** Imóvel este, cadastrado na **Prefeitura Municipal de Sorocaba** sob nº **43.32.61.0340.01.001**.

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 **30(trinta) meses** a iniciar-se em **19 de outubro de 2021** e a terminar em **18 de abril de 2024**, data está 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\$1.350,00(hum mil, trezentos e cinquenta 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: Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de carência locatícia de **07(sete)** dias que incidirá sobre o valor da locação com o vencimento do **1º(primeiro)** aluguel em **10 de dezembro de 2021**.

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

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 aluguéis, 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 aluguéis 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.

DS
JM

PARÁGRAFO QUINTO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **12(doze) meses** de acordo com o "IGPM(FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

DS
JM

PARÁGRAFO SEXTO: O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **19 de outubro de 2021** até o dia **09 de dezembro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de dezembro de 2021**, o qual será proporcional a **52(cinquenta e dois)** dias, além da parcela da taxa condominial se houver, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

DS
JM

DS
AS

DS
JM

■ Júlio Casas Imóveis

3/8

Cuidando bem do seu bem

CRED J/147813

PARÁGRAFO SÉTIMO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10(dez) ao dia 09(nove) 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), a **LOCATÁRIA** pagará 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, se houver, 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 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 30(trinta) 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 expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficarão a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei nº 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 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, ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação, se houver no imóvel.

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: 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 **clínica, estética de design/visagismo de sobrancelhas**, 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 poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos LOCADORES, devendo, no caso de ser dado, agir 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\$120.000,00(cento e vinte mil reais) tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01(um) ano, através da **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS**, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos LOCADORES como a 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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem.

5/8

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprirem 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**, antes da entrega das chaves a **apólice de seguros** para que as coberturas sejam analisadas e em caso a análise seja positiva em relação às coberturas, a **LOCATÁRIA**, no ato do recebimento das chaves, deverá apresentar o comprovante de pagamento do referido seguro raio, incêndio e explosão.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice e o comprovante de do referido seguro raio, incêndio e explosão.

CLÁUSULA OITAVA:

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

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados 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 pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelos **LOCADORES** quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem 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 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, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário. A multa somente será proporcional na hipótese de rescisão antecipada, sendo que para as demais infrações será integral, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento, os **LOCADORES isentaráo a LOCATÁRIA** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que a **LOCATÁRIA** notifique os **LOCADORES** com antecedência de **30 (trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os **12(doze) meses** iniciais de vigência deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

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 DECIMA QUARTA: A **LOCATÁRIA** realizará a contratação da **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral da **LOCATÁRIA**, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pela **LOCATÁRIA**, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços **CREDPAGO**, que integram o presente contrato como Anexo I.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** declaram expressamente, ainda, que estão cientes que em caso de exoneração da **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, da condição de fiadora, caberá a ela promover no prazo máximo de **30 (trinta) dias** a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **LOCATÁRIA**, a cada **12(doze) meses**, deverão renovar a contratação dos serviços da **CREDPAGO** para garantia do presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: 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,

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem.

7/8

caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando estes 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 receberam 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 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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Autorizam 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 **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL), água (SAAE/Águas de Votorantim) e gás(Natura) para nome seu nome a partir desta data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelos **LOCADORES** e **ADMINISTRADORA** exclusivamente para a execução deste contrato de locação, e ficarão armazenados durante o período do contrato e do prazo legal de prescrição das ações judiciais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Igualmente as partes, **LOCADORES** e **LOCATÁRIA** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

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.

Cuidando bem do seu bem

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, 19 de outubro de 2021.

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas***LOCADOR:****MÁRCIO AUGUSTO BOSCO**

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas***LOCADORA:****IVANI GOMES DO AMARAL BOSCO**

DocuSigned by:

*Thiago Campolim***LOCATÁRIA:****MARIA CLARA BARBOSA CAMPOS CAMPOLIM****FIADORA:****CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.****TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:

*Amanda Santos*1.- **AMANDA SANTOS**
CPF/MF 37758995888

DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

2.-

LUIZ FELIPE M. CARVALHO
CPF/MF 431.655.178-78