

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: BASÍLIO CÉSAR DE SÁ CASSAR**, brasileiro, casado, delegado de polícia, portador do RG nº 26.721.430-3 e inscrito no CPF/MF sob o nº 203.294.948-21, residente e domiciliado na Rua Professor Toledo, nº 235, Centro, Sorocaba/SP; **CLÁUDIA CRISTINA CASSAR HARDER**, brasileira, casada, bióloga, portadora do RG nº 13.123.019 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 184.036.308-83, residente e domiciliada na Rua Professor Nelson Wilson, nº 317, lote 15, Quadra A2, Parque Residencial Villa dos Ingleses, CEP 18051-861; **RENATA DE SÁ CASSAR**, brasileira, casada, médica, portadora do RG nº 13.123.021-9 e inscrita no CPF/MF sob o nº 149.789.668-17, residente e domiciliada na Avenida dos Imarés, nº 557, apartamento 63, Bairro Moema, São Paulo/SP e; **FABIANA DE SÁ CASSAR**, brasileira, casada, analista de sistema, portadora do RG nº 13.123.020-7 e inscrita no CPF/MF sob o nº 203.294.948-21, residente e domiciliada na Avenida Cotovia, nº 124, apartamento 174, Bairro Moema, São Paulo/SP, neste ato representados por **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica regularmente constituída, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº 14.717-3; de outro lado, como **LOCATÁRIAS: ROSANA DE CASTILHO MARTINS**, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 41.901.354-4SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 340.858.628-47, residente e domiciliada na Rua Monsenhor João Soares, nº 78 – apto.05 – Centro – Sorocaba/SP – CEP 18010-300 e **GIULIA GABRIELLI DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 57.380.485-0SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 562.719.628-90, residente e domiciliada na Rua Monsenhor João Soares, nº 78 – apto. 08 - Centro – Sorocaba/SP – CEP 18010-300, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

J
G
D

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

CLAUSULA PRIMEIRA: Que, por força da Matricula nº 24.364, do 1º 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 da Penha, nº 216, Centro, Sorocaba/SP, CEP 18010-002. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.44.83.0209.01.001.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os LOCADORES às LOCATÁRIAS, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 12(doze) meses a iniciar-se em 05 de novembro de 2021 e a terminar em 04 de novembro de 2022, data esta em que as LOCATÁRIAS se comprometem 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.

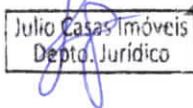
CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12(doze) meses de vigência do presente instrumento é de R\$5.000,00(cinco mil reais) que as LOCATÁRIAS se comprometem a pagar todo dia 10(dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido às LOCATÁRIAS com antecedência de 05(cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As LOCATÁRIAS 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 da mesma, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 pelas LOCATÁRIAS 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: 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.

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



2

PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUINTO: O 1º(primeiro) aluguel a ser pago pelas **LOCATÁRIAS** será calculado a partir do dia **05 de novembro 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 **34(trinta e quatro) dias**, além da taxa condominial(se houver), 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(dez)** ao dia **09(nove)** do mês seguinte.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará as **LOCATÁRIAS** 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), as **LOCATÁRIAS** 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 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 **12(doze) meses**, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO NONO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, as **LOCATÁRIAS** pagarão, ainda, taxa condominial (se houver), 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 das **LOCATÁRIAS**, 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: 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 **12(doze) 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 as **LOCATÁRIAS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda acessões as quais devem ser realizadas somente com o prévio

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

Julio Casas Imóveis
Deptº Jurídico



3



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

e expresso consentimento dos **LOCADORES**, não terão as **LOCATÁRIAS** direito de retenção ou 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:

As **LOCATÁRIAS** declaram 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:

As **LOCATÁRIAS** obrigam-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 pelas **LOCATÁRIAS**, 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 das **LOCATÁRIAS** 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:

Obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a fazerem 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, responsabilizam-se as **LOCATÁRIAS** 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:

Deverão as **LOCATÁRIAS** que respeitem e sigam 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.**

PARÁGRAFO OITAVO: Considerando que as LOCATÁRIAS são sucessoras da LOCATÁRIA anterior Mariza Paula Miranda ME (contrato de locação assinado em 09/03/1999 e aditivo assinado em 09/03/2008), as LOCATÁRIAS anuem e assumem a vistoria inicial do contrato anterior, que fica fazendo parte integrante deste contrato, devendo restituir o imóvel nas mesmas condições descritas na mencionada vistoria.

PARÁGRAFO NONO: As LOCATÁRIAS recebem o imóvel em perfeito estado de conservação, e se comprometem a restituí-lo ao final da locação com pintura interna nova com tinta de boa qualidade e efetuado por profissional qualificado, tendo em vista que são sucessoras há vários anos da locatária anterior Mariza Paula Miranda ME.

CLÁUSULA SEXTA: As LOCATÁRIAS destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel as seguintes atividades: **loja de varejo de comércio de venda e locação de vestidos de noivas e de festa**, 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 PRIMEIRO: As LOCATÁRIAS não poderão transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento por escrito dos LOCADORES, 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: As LOCATÁRIAS obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de R\$500.000,00(quinhentos 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 da LOCADORA 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 às LOCATÁRIAS, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos LOCADORES a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se as LOCATÁRIAS, 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 das LOCATÁRIAS, 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 as LOCATÁRIAS vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos LOCADORES antes da entrega

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

das chaves, a apólice do referido seguro para análise, ou seja, se este seguro abrange todas as coberturas do seguros de raio, incêndio e explosão. Após, que seja apresentado o **comprovante de pagamento bancário no ato da entrega das chaves**, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela, se a forma de pagamento for parcelado da respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se as **LOCATÁRIAS** vierem 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 **no ato da entrega das chaves** aos **LOCADORES**, o **comprovante de pagamento bancário**(à vista ou da 1ª parcela) e a apólice do seguros de raio, incêndio e explosão.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se mais as **LOCATÁRIAS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que aos **LOCADORES** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se as **LOCATÁRIAS** 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, obrigam-se as **LOCATÁRIAS** 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 pelas **LOCATÁRIAS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda as **LOCATÁRIAS** 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, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado às **LOCATÁRIAS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA: As **LOCATÁRIAS** autorizam 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 pelas **LOCATÁRIAS** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. As **LOCATÁRIAS** ficam ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos

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
Deptº Jurídico



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



6

PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 as **LOCATÁRIAS** abandonarem 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.

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, pelas **LOCATÁRIAS**, 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 DÉCIMA QUARTA: Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados pelas **LOCATÁRIAS**, 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 pelas **LOCATÁRIAS**, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As **LOCATÁRIAS** 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.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • 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
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário

7
PQE PROGRAMA
SECORI SP QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Quando do término ou da rescisão deste contrato, as **LOCATÁRIAS**, obrigam-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 pelas **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Autorizam as **LOCATÁRIAS**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: As **LOCATÁRIAS** são solidárias entre si nos termos da lei de locação, e outorgam procurações reciprocas, de modo que nomeiam e constituem-se procuradoras recíprocas, uma da outra, para a prática de todos os atos deste contrato de locação, com poderes para assinar, acordo, termo de vistorias, entrega de chaves, confissão de dívida, rescisão contratual, aditivos contratuais, e poderes especiais e específicos para receber citação em ações judiciais referentes a este contrato, dar e receber quitação, e todos os demais atos necessários para o cumprimento deste contrato.

A presente procuração será irrevogável e irretratável enquanto vigorar as obrigações deste contrato de locação, sendo que sua revogação acarretará infração contratual passível de rescisão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As **LOCATÁRIAS** também nomeiam e constituem-se sua procuradora a Sra. Elizanéia Oliveira de Castilho, brasileira, portadora do RG 34.676.127-X e do CPF 216.047.808-35, residente a Rua Coronel Cavalheiros, nº 170 - apartamento 92 - Edifício Tarumã, Centro - Sorocaba/SP - CEP 18035-640, para a prática de todos os atos deste contrato de locação, com poderes para assinar, acordo, termo de vistorias, entrega de chaves, confissão de dívida, rescisão contratual, aditivos contratuais, e poderes especiais e específicos para receber citação em ações judiciais referentes a este contrato, dar e receber quitação, e todos os demais atos necessários para o cumprimento deste contrato.

A presente procuração será irrevogável e irretratável enquanto vigorar as obrigações deste contrato de locação, sendo que sua revogação acarretará infração contratual passível de rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) as **LOCATÁRIAS** declaram 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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem



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 **LOCATÁRIAS**, 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:

Considerando que as **LOCATÁRIAS** são sucessoras da locatária anterior, inclusive, assumindo os débitos locatícios da locatária anterior, o que é feito por meio de instrumento de confissão de dívida em apartado, fica convencionado que a inadimplência com relação às parcelas da confissão de dívida, autorizará o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento ou ação de execução, a critério exclusivo dos **LOCADORES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. 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, 05 de novembro de 2021.

LOCADOR: _____
BASÍLIO CÉSAR DE SÁ CASSAR

LOCADORA: _____
CLÁUDIA CRISTINA CASSAR HARDER

LOCADORA: _____
RENATA DE SÁ CASSAR

LOCADORA: _____
FABIANA DE SÁ CASSAR

LOCATÁRIA: _____
ROSANA DE CASTILHO MARTINS

LOCATÁRIA: _____
GIULIA GABRIELLI DE OLIVEIRA

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

[Signature]
Julio Casas Imóveis
Deptº Jurídico



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



9

PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESPECIAL

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 1º. Subdistrito da Sede
Oficial: Sebastião Santos da Silva | Rua Professor Toledo n. 71 - Sorocaba - Tel: (15) 3342-1881

Reconheço por semelhança as firmas de: ROSANA DE CASTILHO MARTINS e GIULIA GABRIELLI DE OLIVEIRA em documento com valor econômico, dou fé.
SOROCABA, 03 de dezembro de 2021.

Em Testo _____ da verdade. Cód. [2008507411173900137640-00054]
(Qtd 2:Total)
Selo - Selo(s): 2 Atos:1138AA-0099754 R\$ 20,68

Kleber Lucio Santos da Silva

Substituto Oficial



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

TESTEMUNHAS:

1. Luiz Felipe Martins Carvalho
OAB/SP 453.322
LUIZ FELIPE M. CARVALHO
CPF/MF 431.655.178-78

2. Elisanéia O. de Castilho
NOME: Elisanéia O. de Castilho
CPF/MF 216.047808-35

Julio Casas Imóveis
Dept. Jurídico

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário

10
PQE PROGRAMA
SECORVISP QUALIFICAÇÃO
ESSENCEIAL