

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTÔNIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.822.948-12, e **ANGELO JÚLIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.474.715/0001-30, com sede estabelecida na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ FERNANDO DI STASI ORTEGA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 7.735.012 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.197.848-52; residente e domiciliado na Avenida Tiradentes nº 1.941, Bairro Macedo, Guarulhos - SP, e como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 1.841.270-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº 859 – apto 51, Cerqueira Cesar, Sorocaba/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial datado e assinado em 10 de maio de 2015 e **instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial** datado e assinado em 22 de julho de 2019, que tem por objeto o imóvel situado na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – lotes 01 e 02 quadra 24, objeto das matrículas de nº 21.281 e 21.282 do segundo cartório de registro de imóveis e anexos da comarca de Sorocaba/SP, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIA: MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 35.935.107/001-06, com sede estabelecida na Avenida Antônio Carlos Comite, nº 1300, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, neste ato representada por seus sócios **ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVÁLHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/SP e **ANTÔNIO DE JESUS FRANCISCHINELLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 11.871.119 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.402.918-87, residente e domiciliado na Alameda Cinderela, nº 385, Condomínio Terras de São José, Itu/SP.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, na qual passa a figurar como **LOCATÁRIA**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas as obrigações relativas a IPTU, aluguel, água, luz, multas, e demais taxas lançadas no imóvel, não se limitando ao que aqui escrito, serão de responsabilidade da **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**, enquanto perdurou o contrato de aluguel com a mesma.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considerando-se os termos especificados na Cláusula Quarta do Contrato de Locação ora ditado, termos estes que permanecem aqui ratificados, as PARTES assinam o Laudo de Vistoria realizado em 08 de abril de 2020, anexo ao presente instrumento, o qual especifica o estado atual do IMÓVEL. Referido Laudo de Vistoria de poderá ser contestado pela nova **LOCATÁRIA**, no prazo de quarenta dias a contar da assinatura do presente instrumento, através de e-mail dirigido à administradora da locação, instruindo a impugnação ao Laudo de Vistoria com todos os documentos que entender pertinentes. Feita a contestação ao laudo pela **LOCATÁRIA**, obrigatoriamente, deverá ser elaborado Laudo Complementar ao Laudo de Vistoria Inicial, a ser validado por **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, o qual tornar-se-á anexo ao presente aditamento."

PARAGRÁFO QUARTO: Reitera-se no presente instrumento que as benfeitorias realizadas restam inteiramente incorporadas ao IMÓVEL, ficando a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, as 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.

PARAGRÁFO QUINTO: Tendo em vista que a nova **LOCATÁRIA MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, assume o imóvel em seu estado atual, nos termos da vistoria mencionada no parágrafo terceiro supra, fica portanto, exonerada das obrigações entabuladas nos parágrafo segundo, cláusula quarta do contrato de locação datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, ora aditado, obrigações estas que permanecem sob a integral responsabilidade da EX LOCATÁRIA: **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**"

CLÁUSULA SEGUNDA: A partir desta data retira-se do contrato **RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, já qualificada acima, ressalvando-se os termos entabulados no parágrafo segundo e quarto da cláusula anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA: A partir da assinatura do presente instrumento, passa a figurar como **FIADORES: ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº 9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram 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, conforme laudo de vistoria anexo a esse instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrrossim, 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, o contrato de locação firmado em **10 de maio de 2015** e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em **22 de julho de 2019**, 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 terreno situado à Avenida Dr. Octaviano Pereira Mendes, nesta cidade, medindo 15,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, a partir do alinhamento da aludida Avenida, com uma área de 450,00m², dividindo do lado esquerdo de quem da Avenida olha o terreno, com João Santiago Lopes; do lado direito com José Claus Neto e fundos com Saturio Acosta."* Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 14.564 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP e inscrito na Prefeitura de Itu/SP sob o nº 01.0076.00.0024.000967.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, no primeiro dia útil do mês de abril para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 seão cobrados juntamento com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA SEXTA: Retira-se do contrato o fiador **NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, não sendo mais o principal pagador e o responsável solidário com a locação em tela, mas sim somente até quanto perdurou o contrato de locação com a EX **LOCATÁRIA RYO VEÍCULOS LTDA EPP**.

Júlio Casas Imóveis

Guidando bem do seu bem

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 substitui-lo.

PARÁGRAFO ÚNICO: 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). 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: Estabelecem as partes que fica assegurado a nova **LOCATÁRIA** o direito de preferência em aquisição do **IMÓVEL** objeto da presente locação, em caso de venda, tendo a **LOCADORA** a obrigação de dar conhecimento à **LOCATÁRIA** caso venha a disponibilizar aludido **IMÓVEL** para venda, para que a **LOCATÁRIA** manifeste interesse na eventual aquisição em igualdade de condições para com terceiros, nos exatos termos do artigo 27 de Lei de Locações - 8.245/91

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de venda a terceiros, ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente instrumento, suas prorrogações e renovações. Assim, na hipótese de a **LOCATÁRIA** não exercer seu direito de preferência e se o imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas as demais cláusulas do instrumento particular de contrato de locação não residencial datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

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/SP, 13 de abril de 2020.

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Representada por ANTONIO CARLOS VALINOTO e ANGELO JULIO VALINOTO

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: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTÔNIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.822.948-12, e **ANGELO JULIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.474.715/0001-30, com sede estabelecida na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **LUIZ FERNANDO DI STASI ORTEGA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 7.735.012 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.197.848-52, residente e domiciliado na Avenida Tiradentes nº 1.941, Bairro Macedo, Guarulhos - SP, e como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 1.841.270-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº 859 – apto 51, Cerqueira Cesar, Sorocaba/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial datado e assinado em **10 de maio de 2015** e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em **22 de julho de 2019**, que tem por objeto o imóvel situado na **Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – lotes 01 e 02 quadra 24, objeto das matrículas de nº 21.281 e 21.282 do segundo cartório de registro de imóveis e anexos da comarca de Sorocaba/SP, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620**, nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIA: MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 35.935.107/001-06, com sede estabelecida na Avenida Antônio Carlos Comite, nº 1300, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, neste ato representada por seus sócios **ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/SP e **ANTÔNIO DE JESUS FRANCISCHINELLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 11.871.119 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.402.918-87, residente e domiciliado na Alameda Cinderela, nº 385, Condomínio Terras de São José, Itu/SP.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, na qual passa a figurar como **LOCATÁRIA**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Todas as obrigações relativas a IPTU, aluguel, água, luz, multas, e demais taxas lançadas no imóvel, não se limitando ao que aqui escrito, serão de responsabilidade da **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**, enquanto perdurou o contrato de aluguel com a mesma.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Considerando-se os termos especificados na Cláusula Quarta do Contrato de Locação ora ditado, termos estes que permanecem aqui ratificados, as PARTES assinam o Laudo de Vistoria realizado em 08 de abril de 2020, anexo ao presente instrumento, o qual especifica o estado atual do IMÓVEL. Referido Laudo de Vistoria de poderá ser contestado pela nova **LOCATÁRIA**, no prazo de quarenta dias a contar da assinatura do presente instrumento, através de e-mail dirigido à administradora da locação, instruindo a impugnação ao Laudo de Vistoria com todos os documentos que entender pertinentes. Feita a contestação ao laudo pela **LOCATÁRIA**, obrigatoriamente, deverá ser elaborado Laudo Complementar ao Laudo de Vistoria Inicial, a ser validado por **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, o qual tornar-se-á anexo ao presente aditamento."

PARAGRÁFO QUARTO:

Reitera-se no presente instrumento que as benfeitorias realizadas restam inteiramente incorporadas ao IMÓVEL, ficando a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, as 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.

PARAGRÁFO QUINTO:

Tendo em vista que a nova **LOCATÁRIA MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, assume o imóvel em seu estado atual, nos termos da vistoria mencionada no parágrafo terceiro supra, fica portanto, exonerada das obrigações entabuladas nos parágrafo segundo, cláusula quarta do contrato de locação datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, ora aditado, obrigações estas que permanecem sob a integral responsabilidade da EX LOCATÁRIA: **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**"

CLÁUSULA SEGUNDA:

A partir desta data retira-se do contrato **RYO VEICULOS LTDA – EPP**, já qualificada acima, ressalvando-se os termos entabulados no parágrafo segundo e quarto da cláusula anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA:

A partir da assinatura do presente instrumento, passa a figurar como **FIADORES: ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº 9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/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.

2

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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, conforme laudo de vistoria anexo a esse instrumento.

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, o contrato de locação firmado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, no qual passam a figurar como FIADORES, responsáveis por todas as obrigações e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUINTA: Declaram os FIADORES, serem legítimos proprietários do seguinte Imóvel: "Um terreno situado à Avenida Dr. Octaviano Pereira Mendes, nesta cidade, medindo 15,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, a partir do alinhamento da aludida Avenida, com uma área de 450,00m², dividindo do lado esquerdo de quem da Avenida olha o terreno, com João Santiago Lopes; do lado direito com José Claus Neto e fundos com Saturio Acosta.". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 14.564 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP e inscrito na Prefeitura de Itu/SP sob o nº 01.0076.00.0024.000967.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obrigam-se os FIADORES e ou a LOCATÁRIA, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, no primeiro dia útil do mês de abril para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 seão cobrados juntamento com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA SEXTA: Retira-se do contrato o fiador NELSON DOS SANTOS ORTEGA, não sendo mais o principal pagador e o responsável solidário com a locação em tela, mas sim somente até quanto perdurou o contrato de locação com a EX LOCATÁRIA RYO VEÍCULOS LTDA EPP.

3

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 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). 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: Estabelecem as partes que fica assegurado a nova **LOCATÁRIA** o direito de preferência em aquisição do **IMÓVEL** objeto da presente locação, em caso de venda, tendo a **LOCADORA** a obrigação de dar conhecimento à **LOCATÁRIA** caso venha a disponibilizar aludido **IMÓVEL** para venda, para que a **LOCATÁRIA** manifeste interesse na eventual aquisição em igualdade de condições para com terceiros, nos exatos termos do artigo 27 de Lei de Locações - 8.245/91

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de venda a terceiros, ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente instrumento, suas prorrogações e renovações. Assim, na hipótese de a **LOCATÁRIA** não exercer seu direito de preferência e se o imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas as demais cláusulas do instrumento particular de contrato de locação não residencial datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

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/SP, 13 de abril de 2020.

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representada por ANTONIO CARLOS VALINOTO e ANGELO JULIO VALINOTO

4

Júlio Casas Imóveis
Deptº Jurídico

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

EX-LOCATÁRIA:

RYO VEÍCULOS LTDA - EPP
Representada por LUIZ FERNANDO DI STASI ORTEGA

LOCATÁRIA:

MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA
Representada por ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO e ANTÔNIO DE
JESUS FRANCISCHINELLI

EX- FIADOR:

NELSON DOS SANTOS ORTEGA

NOVOS FIADORES:

ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO

MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO

TESTEMUNHAS:

1.- *Edson de Souza*

RG.: *42.220-0*
End.: *Rua das Flores, 100, Centro, Rio das Ostras, RJ*

2.- _____

RG.: _____
End. _____

ÚLTIMA FOLHA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCACÃO
NÃO RESIDENCIAL DATADO DE 13 DE ABRIL DE 2020.

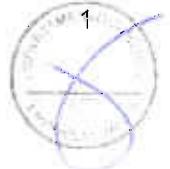
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTÔNIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.822.948-12, e **ANGELO JULIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.474.715/0001-30, com sede estabelecida na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **NELSON LUIZ DI STASI ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 7.735.013SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.960.538-90, residente e domiciliado na Alameda Piratuba nº 791, Residencial Morada dos Lagos, Barueri/SP, e como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 1.841.270-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº 859 – apto 51, Cerqueira Cesar, Sorocaba/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial datado e assinado em **10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019**, que tem por objeto o imóvel situado na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – lotes 01 e 02 quadra 24, objeto das matrículas de nº 21.281 e 21.282 do segundo cartório de registro de imóveis e anexos da comarca de Sorocaba/SP, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIA: MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 35.935.107/001-06, com sede estabelecida na Avenida Antônio Carlos Comite, nº 1300, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, neste ato representada por seus sócios **ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/SP e **ANTÔNIO DE JESUS FRANCISCHINELLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 11.871.119 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.402.918-87, residente e domiciliado na Alameda Cinderela, nº 385, Condomínio Terras de São José, Itu/SP.

A. -



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu lar

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 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, na qual passa a figurar como **LOCATÁRIA**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Todas as obrigações relativas a IPTU, aluguel, água, luz, multas, e demais taxas lançadas no imóvel, não se limitando ao que aqui escrito, serão de responsabilidade da **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**, enquanto perdurou o contrato de aluguel com a mesma.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Considerando-se os termos especificados na Cláusula Quarta do Contrato de Locação, assinado em 10 de maio de 2015, termos estes que permanecem aqui ratificados, as PARTES assinam o Laudo de Vistoria realizado em 08 de abril de 2020 realizado pela LOCADORA e Laudo de Vistoria realizado em 29 de abril de 2020 realizado pela **LOCATÁRIA**, os quais divergem entre si. Ambos os instrumentos encontram-se em anexo a esse instrumento, sendo que o Laudo de Vistoria da **LOCATÁRIA** específica o estado atual do IMÓVEL.

PARAGRÁFO QUARTO:

Reitera-se no presente instrumento que as benfeitorias realizadas restam inteiramente incorporadas ao IMÓVEL, ficando a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, as benfeitorias já realizadas bem como as futuras, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/91.

PARAGRÁFO QUINTO:

Tendo em vista que a nova **LOCATÁRIA MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, assume o imóvel em seu estado atual, nos termos da vistoria mencionada no parágrafo segundo supra, fica portanto, exonerada das obrigações entabuladas nos parágrafo segundo, cláusula quarta do contrato de locação datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, ora aditado, obrigações estas que permanecem sob a integral responsabilidade da EX LOCATÁRIA: **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**"

CLÁUSULA SEGUNDA:

A partir desta data retira-se do contrato **RYO VEICULOS LTDA – EPP**, já qualificada acima, ressalvando-se os termos entabulados no parágrafo segundo e quarto da cláusula anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA:

A partir da assinatura do presente instrumento, passa a figurar como **FIADORES: ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº 9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/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.

2

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu lar

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram 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, conforme laudo de vistoria anexo a esse instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

CLÁUSULA QUARTA: Os **FIADORES** assumem neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos, o contrato de locação firmado em **10 de maio de 2015** e **instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019**, 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 terreno situado à Avenida Dr. Octaviano Pereira Mendes, nesta cidade, medindo 15,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, a partir do alinhamento da aludida Avenida, com uma área de 450,00m², dividindo do lado esquerdo de quem da Avenida olha o terreno, com João Santiago Lopes; do lado direito com José Claus Neto e fundos com Saturio Acosta.". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 14.564 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP e inscrito na Prefeitura de Itu/SP sob o nº 01.0076.00.0024.000967.

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 a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, 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 seão cobrados juntamento com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEXTA:

Retira-se do contrato o fiador **NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, não sendo mais o principal pagador e o responsável solidário com a locação em tela, mas sim somente até quanto perdurou o contrato de locação com a EX LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA EPP.

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 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). 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:

Estabelecem as partes que fica assegurado a nova **LOCATÁRIA** o direito de preferência em aquisição do **IMÓVEL** objeto da presente locação, em caso de venda, tendo a **LOCADORA** a obrigação de dar conhecimento à **LOCATÁRIA** caso venha a disponibilizar aludido **IMÓVEL** para venda, para que a **LOCATÁRIA** manifeste interesse na eventual aquisição em igualdade de condições para com terceiros, nos exatos termos do artigo 27 de Lei de Locações - 8.245/91

PARÁGRAFO ÚNICO:

Em caso de venda a terceiros, ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente instrumento, suas prorrogações e renovações. Assim, na hipótese de a **LOCATÁRIA** não exercer seu direito de preferência e se o imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA NONA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas as demais cláusulas do instrumento particular de contrato de locação não residencial datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

Sorocaba/SP, 13 de abril de 2020.

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representada por ANTONIO CARLOS VALINOTO e ANGELO JULIO VALINOTO

EX-LOCATÁRIA:

RYO VEÍCULOS LTDA – EPP

Representada por NELSON LUIZ DI STASI ORTEGA

LOCATÁRIA:

MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

Representada por ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO e ANTÔNIO DE JESUS FRANCISCHINELLI

EX- FIADOR:

NELSON DOS SANTOS ORTEGA

NOVOS FIADORES:

ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO

MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO

TESTEMUNHAS:

1.- _____

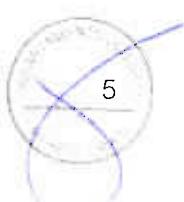
RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____



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: VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.805.035/0001-76, com sede estabelecida na Estrada José Celeste nº361, sala 21, Bairro dos Morros, CEP 18020-400, Sorocaba/SP, neste ato representada por seus sócios administradores: **ANTÔNIO CARLOS VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº7.707.564-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.822.948-12, e **ANGELO JULIO VALINOTO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº9.633.731-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº027.001.758-59; e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 10.474.715/0001-30, com sede estabelecida na Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – Parque Campolim, Sorocaba/SP, neste ato representada por seu sócio administrador **NELSON LUIZ DI STASI ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 7.735.013SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.960.538-90, residente e domiciliado na Alameda Piratuba nº 791, Residencial Morada dos Lagos, Barueri/SP, e como **FIADOR e principal pagador: NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº 1.841.270-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.644.438-91, residente e domiciliado na Alameda Itu nº 859 – apto 51, Cerqueira Cesar, Sorocaba/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial datado e assinado em **10 de maio de 2015** e **instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019**, que tem por objeto o imóvel situado na **Avenida Antonio Carlos Comitre nº 1300 – lotes 01 e 02 quadra 24, objeto das matrículas de nº 21.281 e 21.282 do segundo cartório de registro de imóveis e anexos da comarca de Sorocaba/SP, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620**, nos seguintes termos a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIA: MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 35.935.107/001-06, com sede estabelecida na Avenida Antônio Carlos Comite, nº 1300, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18047-620, neste ato representada por seus sócios **ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/SP e **ANTÔNIO DE JESUS FRANCISCHINELLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 11.871.119 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.402.918-87, residente e domiciliado na Alameda Cinderela, nº 385, Condomínio Terras de São José, Itu/SP.

AS. 7



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, na qual passa a figurar como **LOCATÁRIA**, responsável por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas as obrigações relativas a IPTU, aluguel, água, luz, multas, e demais taxas lançadas no imóvel, não se limitando ao que aqui escrito, serão de responsabilidade da **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**, enquanto perdurou o contrato de aluguel com a mesma.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Considerando-se os termos especificados na Cláusula Quarta do Contrato de Locação, assinado em 10 de maio de 2015, termos estes que permanecem aqui ratificados, as PARTES assinam o Laudo de Vistoria realizado em 08 de abril de 2020 realizado pela LOCADORA e Laudo de Vistoria realizado em 29 de abril de 2020 realizado pela **LOCATÁRIA**, os quais divergem entre si. Ambos os instrumentos encontram-se em anexo a esse instrumento, sendo que o Laudo de Vistoria da **LOCATÁRIA** especifica o estado atual do IMÓVEL.

PARAGRÁFO QUARTO: Reitera-se no presente instrumento que as benfeitorias realizadas restam inteiramente incorporadas ao IMÓVEL, ficando a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, as benfeitorias já realizadas bem como as futuras, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/91.

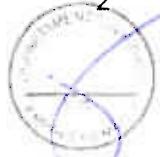
PARAGRÁFO QUINTO: Tendo em vista que a nova **LOCATÁRIA MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.**, assume o imóvel em seu estado atual, nos termos da vistoria mencionada no parágrafo segundo supra, fica portanto, exonerada das obrigações entabuladas nos parágrafo segundo, cláusula quarta do contrato de locação datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, ora aditado, obrigações estas que permanecem sob a integral responsabilidade da EX LOCATÁRIA: **RYO VEÍCULOS LTDA EPP.**"

CLÁUSULA SEGUNDA: A partir desta data retira-se do contrato **RYO VEÍCULOS LTDA – EPP**, já qualificada acima, ressalvando-se os termos entabulados no parágrafo segundo e quarto da cláusula anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA: A partir da assinatura do presente instrumento, passa a figurar como **FIADORES: ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.735.647-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.040.008-00, casado sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com **MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO**, brasileira, contadora, portadora do RG nº 9.831.150-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 050.481.718-37, ambos residentes e domiciliados na Alameda Pinóquio, nº 302, Condomínio Terras de São José, Itu/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.

A. C.

2



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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, conforme laudo de vistoria anexo a esse instrumento.

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, o contrato de locação firmado em **10 de maio de 2015** e **instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019**, no qual passam a figurar como **FIADORES**, responsáveis por todas as obrigações e efeitos de direito.

CLÁUSULA QUINTA:

Declararam os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: "Um terreno situado à Avenida Dr. Octaviano Pereira Mendes, nesta cidade, medindo 15,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, a partir do alinhamento da aludida Avenida, com uma área de 450,00m², dividindo do lado esquerdo de quem da Avenida olha o terreno, com João Santiago Lopes; do lado direito com José Claus Neto e fundos com Saturio Acosta.". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 14.564 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP e inscrito na Prefeitura de Itu/SP sob o nº 01.0076.00.0024.000967.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declararam, 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.

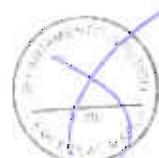
PARÁGRAFO SEGUNDO:

Obrigam-se os **FIADORES** e ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, 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 seão cobrados juntamento com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

3



CLÁUSULA SEXTA:

Retira-se do contrato o fiador **NELSON DOS SANTOS ORTEGA**, não sendo mais o principal pagador e o responsável solidário com a locação em tela, mas sim somente até quanto perdurou o contrato de locação com a EX LOCATÁRIA: RYO VEÍCULOS LTDA EPP.

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 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). 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:

Estabelecem as partes que fica assegurado a nova **LOCATÁRIA** o direito de preferência em aquisição do **IMÓVEL** objeto da presente locação, em caso de venda, tendo a **LOCADORA** a obrigação de dar conhecimento à **LOCATÁRIA** caso venha a disponibilizar aludido **IMÓVEL** para venda, para que a **LOCATÁRIA** manifeste interesse na eventual aquisição em igualdade de condições para com terceiros, nos exatos termos do artigo 27 de Lei de Locações - 8.245/91

PARÁGRAFO ÚNICO:

Em caso de venda a terceiros, ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente instrumento, suas prorrogações e renovações. Assim, na hipótese de a **LOCATÁRIA** não exercer seu direito de preferência e se o imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

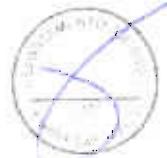
CLÁUSULA NONA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas as demais cláusulas do instrumento particular de contrato de locação não residencial datado e assinado em 10 de maio de 2015 e instrumento particular de aditamento de contrato de locação comercial datado e assinado em 22 de julho de 2019, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil da **LOCATÁRIA** no tocante ao imóvel dado em locação.

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.



4



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

Sorocaba/SP, 13 de abril de 2020.

LOCADORA:

VALINOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representada por ANTONIO CARLOS VALINOTO e ANGELO JULIO VALINOTO

EX-LOCATÁRIA:

RYO VEÍCULOS LTDA – EPP

Representada por NELSON LUIZ DI STASI ORTEGA

LOCATÁRIA:

MAGGI CARS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA

Representada por ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO e ANTÔNIO DE
JESUS FRANCISCHINELLI

EX- FIADOR:

NELSON DOS SANTOS ORTEGA

NOVOS FIADORES:

ANTÔNIO APARECIDO MONTEIRO DE CARVALHO

MARIA DE LOURDES CRISTOFOLLETTI MONTEIRO DE CARVALHO

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____