

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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 **LOCADORA: DAMTS PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.451.270/0001-07, localizada a Rua Pandiá Calógeras, nº 466, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, CEP 18030-030, neste ato representada por seu sócio administrador **SAMUEL SIMIS**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 3.118.977-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 345.148.808-68, residente e domiciliado na Rua: Antônio Perez Hernandes, 300, apartamento 251, Torre 2, Sorocaba/SP, de outro lado como **LOCATÁRIO: LEANDRO RIBEIRO GREGÓRIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, analista de administração de pessoas, portador do RG nº 44.157.205-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 351.024.958-52, residente e domiciliado na Rua Professor Firmino Proença, nº 45, Apartamento 71, Bloco 1, Caguaçu, Sorocaba/SP, CEP 18072-845, 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 a LOCADORA por força da Matrículas nº 122.984, do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO, a CONTRATANTE é senhora e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Paranapanema, nº 20, Quadra 18, Jardim Leocárdia, Sorocaba/SP, CEP 18085-320. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 55.61.33.00.73.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a LOCADORA ao LOCATÁRIO, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **48 (quarenta e oito) meses** a iniciar-se em **18 de janeiro de 2022** e a terminar em **17 de janeiro de 2026**, data está em que o LOCATÁRIO 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.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 o LOCATÁRIO se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao LOCATÁRIO 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 adequação dos LOCATÁRIOS a sua atividade comercial no imóvel, gozarão de uma carência locatícia de 03 (três) meses de aluguel, ou seja, totalizando 90 (noventa) dias incidentes sobre os vencimentos 10 de abril de 2022, 10 de maio de 2022 e 10 de junho de 2022.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em razão de negociação entre as partes, gozarão os LOCATÁRIOS de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal, durante o período de 06 (seis) meses na quantia de R\$ 500,00 (quinquinhentos reais) mensais, contado dos vencimentos em 10 de julho de 2022, 10 de agosto de 2022, 10 de setembro de 2022, 10 de outubro de 2022, 10 de novembro de 2022 e 10 de dezembro de 2022.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O LOCATÁRIO 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: O LOCATÁRIO está absolutamente ciente que o imóvel se encontra sem energia e água, e aceita e concorda em receber a posse do imóvel dessa forma. Reconhece que será providenciada a ligação destes serviços pela LOCADORA. Reconhece neste ato também, o LOCATÁRIO que em razão disso, foi concedida a carência descrita no parágrafo primeiro desta cláusula.

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.

PARÁGRAFO SEXTO: O 1º (primeiro) aluguel a ser pago pelo LOCATÁRIO será calculado a partir do dia 18 de janeiro de 2022 até o dia 09 de março de 2022, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de março de 2022, o qual será proporcional a 50 (cinquenta) dias, além da taxa condominial se houver, parcela do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 (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 o LOCATÁRIO 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), o LOCATÁRIO 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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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, o LOCATÁRIO pagará, ainda, a taxa condominial se houver, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano 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 do LOCATÁRIO, 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 à LOCADORA, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO DÉCIMA 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: A LOCADORA autoriza que a LOCATÁRIA execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, ressalvado a faculdade da LOCADORA exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

Cercas:

Instalação de concertinas, cerca elétrica, pinturas e reparos.

Instalações elétricas: Refazer as instalações elétricas para atender a capacidade energética de acordo com a finalidade da locação do imóvel;

Paredes e Pisos: Pintura e Reparos em gerais

Janelas e portas externas: Reparos e instalação de grades de proteção;

Banheiros: Reparos, ampliação, colocação de espelhos, decorações e pinturas;

Cozinha: Instalação de pia, pintura própria para cozinha, remoção do vidro da janela para passagem de produtos para a área externa (instalação de grade móvel);

Mezanino interno: Abertura de uma porta para acesso a laje da cozinha e colocação de guarda corpo;

Galpão: Pintura, adequações elétricas, instalação de som, colocação de um palco próximo a saída dos fundos, embutir canaleta de drenagem do galpão, decorações;

Área externa- fundos: Tampar tanques de água;

Área externa- frente: Colocação de decks de madeira no chão, pinturas, decorações, instalações elétricas e iluminação, colocação de Banner, instalação de coberturas em tecido tencionado ou em madeira rústica (bambu ou eucalipto).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para realização das modificações acima mencionadas, a LOCATÁRIA gozará da carência e abonos previstos nos parágrafos primeiros,

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

segundo, terceiro, quarto e quinto da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da LOCADORA, ficará a LOCATÁRIA sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos arts. 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, ressalvado a faculdade da LOCADORA exigir o retorno ao estado anterior do imóvel ao final da locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

As modificações serão concluídas na data de **18 de abril de 2022**, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, a LOCATÁRIA obriga-se a solicitar da LOCADORA e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Assume a LOCATÁRIA a responsabilidade de ter responsável técnico pela obra, se for o caso, e em requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizando-se, ainda, a LOCATÁRIA pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

PARÁGRAFO QUARTO:

Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pela LOCATÁRIA deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, a LOCATÁRIA recolher os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e ou custos diretos ou indiretos a LOCADORA.

PARÁGRAFO QUINTO:

Responsabiliza - se e obriga - se a LOCATÁRIA por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pela LOCADORA suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como o recolhimento de todos os impostos devidos decorrentes desta transação e contratação, não recaindo nenhum ônus a LOCADORA decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se a LOCATÁRIA por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

PARÁGRAFO SEXTO:

Pactuam as partes qualificadas neste instrumento, que será realiza a vistoria inicial no ato de entrega das chaves, bem como, será efetuado benfeitorias no imóvel, que ficarão incorporadas ao imóvel, de forma que as partes convencionam que haverá uma vistoria complementar, após a realização das reformas e no imóvel, que terminará em **18 de abril de 2022**, ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, que desde já pactuam que o imóvel deverá retornar ao estado encontrado no ato da vistoria complementar, o que a LOCATÁRIA aceita e concorda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhe cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

5/7

PARÁGRAFO SÉTIMO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mãos de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

PARÁGRAFO OITAVO: Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las até a data de **18 de abril de 2022** ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventuais abonos ou carência concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na **DÉCIMA SEGUNDA** deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras.

CLÁUSULA QUINTA: O **LOCATÁRIO** 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: O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes - Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO: Obriga-se o **LOCATÁRIO** 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: Fica acordado e estabelecido entre as partes que os **LOCATÁRIOS** deverão notificar os **LOCADORES** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO: 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.**

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

6/7

CLÁUSULA SEXTA:

O LOCATÁRIO destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **bar e restaurante**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da LOCADORA, 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:

O LOCATÁRIO obriga - se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos 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 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 ao LOCATÁRIO, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar à LOCADORA a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se o LOCATÁRIO, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a LOCADORA poderá 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 o LOCATÁRIO vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar à LOCADORA, 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, o LOCATÁRIO, no ato do recebimento das chaves, deverá apresentar o comprovante de pagamento do referido seguro raio, incêndio e explosão.

PARÁGRAFO QUARTO:

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

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

7/7

CRECI J.14717-3

CLÁUSULA DÉCIMA:

O LOCATÁRIO 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 pelo LOCATÁRIO após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela LOCADORA quer pela administradora. O LOCATÁRIO fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado à LOCADORA promover o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a praça de pagamento será a situação do imóvel locado, independente do domicílio das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o LOCATÁRIO 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.

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, pelo LOCATÁRIO, 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: O LOCATÁRIO 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 do LOCATÁRIO, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, 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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

8/7

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: O LOCATÁRIO declara 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: O LOCATÁRIO, a cada 12 (doze) meses, deverão renovar a contratação dos serviços da CREDPAGO para garantia do presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica, desde já, a LOCADORA autorizada pelo LOCATÁRIO, 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 pelo LOCATÁRIO, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O LOCATÁRIO 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 da 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, o LOCATÁRIO, obriga - se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da LOCADORA ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que os LOCATÁRIOS deverão notificar os LOCADORES com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 pelo LOCATÁRIO, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

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

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO autoriza a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

(CPFL), água (SAAE/Águas de Votorantim) e gás (Naturgy/Ultragaz) para nome seu nome a partir desta data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018), o LOCATÁRIO declara que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pela LOCADORA 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, LOCADORA e LOCATÁRIO 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.

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, 18 de janeiro de 2022.

— DocuSigned by:

LOCADORA

Julio Alexandre Casas

4006591070000418
DAMTS PARTICIPAÇÕES LTDA – EPP

representada por seu sócio administrador SAMUEL SIMIS

— DocuSigned by:

LOCATÁRIO:



LEANDRO RIBEIRO GREGÓRIO DA SILVA

FIADORA:

CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.

TESTEMUNHAS:

— DocuSigned by:

Roseli Brisola

1. 02DD3AA5FFDD497
ROSELI BRISOLA
CPF/MF 156.682.418-40

— DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

2. DEBFF1004D804F2
LUIZ FELIPE M. CARVALHO
CPF/MF 431.655.178-78