

## 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: NILZA RASZL PERES**, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 77.960.24 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.859.578-78, residente e domiciliada na Rua Monsenhor João Soares, nº 83, Centro, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: TERRA USINAGEM EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 16.754.304/0001-84, representada por seu sócio **Rafael Granado de Almeida**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 49.360.116-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 405.9-830.678-59, residente e domiciliado na Rua Manuel Ortiz Rodrigues, nº 394, Ibiti Royal Park, Sorocaba, CEP: 18087-006 e como **FIADORES e principais pagadores: SANDRO LUIZ DE CARVALHO**, brasileiro, analista de custo, portador do RG nº 24.826.274-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 156.725.848-45, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ELIANA TEODORO CASSEMIRO DE CARVALHO**, brasileira, portadora do RG nº 23.697.126-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.038.448-96, ambos residentes e domiciliados na Rua Helena Maria Amaro da Cunha, nº 186, Wanel Ville II, Sorocaba/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que a **LOCADORA** por força da matrícula nº 153.084 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Iporanga, nº 836, Sorocaba/SP**, imóvel este com Inscrição Cadastral nº 56.34.61.0486.00.000, da Prefeitura Municipal de Sorocaba.

### CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **07 de julho de 2022** e a terminar em **06 de julho de 2025**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

### CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$15.000,00 (quinze mil reais)**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido à **LOCATÁRIA** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Em razão das reformas e adaptações da **LOCATÁRIA** a sua atividade comercial no imóvel, gozará de uma carência locatícia de **05 (cinco) meses** de aluguel, ou seja, incidentes sobre os vencimentos **10 de setembro de 2022 a 10 de janeiro de 2023**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

**A LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o terreno, que é de conhecimento e aceitação do mesmo, conforme laudo de vistoria inicial.

**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.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

O **1º (primeiro) aluguel** a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **07 de julho de 2022** até o dia **09 de agosto de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de agosto de 2022**, o qual será proporcional a **34 (trinta e quatro) dias**, parcela do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

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 SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Após a data estabelecida no *caput* desta Cláusula, fica estabelecido além da multa de **10% (dez por cento)**, a **LOCATÁRIA** pagará ainda correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de **01% (um por cento) pro rata die**, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

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 OITAVO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, 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 da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação a **LOCADORA**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

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 **36 (trinta e seis) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, esta renovação

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



*(Handwritten signatures and initials)*

*(Handwritten signatures and initials)*

será formalizada através de aditivo contratual e 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 acabamentos, sendo que o projeto deverá ser apresentado para aprovação final da **LOCADORA**, as quais ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, as não removíveis, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Pintura geral interna;
- Instalação de gesso e louças;
- Instalação dos banheiros;
- Pintura do chão;
- Instalação de hidrante;
- Pintura da parede na metade para cima;
- Pintura do chão em epóxi;
- Implantação do AVCB

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO:

**LOCATÁRIO** gozará da carência prevista no parágrafo primeiro, segundo, 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.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO:

As modificações serão concluídas na data de **10 de janeiro de 2023**, 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, os **LOCATÁRIOS** 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** deverá 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** recolherá 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 e material contratados 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:**

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 SÉTIMO:**

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 **10 de janeiro de 2023** 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 PRIMEIRA** deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras.

**CLÁUSULA QUINTA:**

**A LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra em condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

**CLÁUSULA SEXTA:**

**A LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel a atividade de galpão de usinagem,

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



PD

*Eliane*

*MRP.*

não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO:**

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA:**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$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 aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** 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 a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, de forma antecipada, antes da entrega das chaves, a apólice do referido seguro para análise, ou seja, se este seguro abrange todas as coberturas do seguro de raio, incêndio e explosão. Após, que seja apresentado o comprovante de pagamento bancário, condição para a 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 a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar no ato da entrega das chaves a **LOCADORA**, o comprovante de pagamento bancário, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela e a apólice do seguro de raio, incêndio e explosão, condição para a entrega das chaves.

#### **CLÁUSULA OITAVA:**

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

#### **CLÁUSULA NONA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA:**

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seus nomes em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela **LOCADORA** quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel** locado, independente do domicílio das partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:**

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial.

**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, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:**

Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com a **LOCATÁRIA**, respondendo solidariamente com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES e principais pagadores: SANDRO LUIZ DE CARVALHO**, brasileiro, analista de custo, portador do RG nº 24.826.274-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 156.725.848-45, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ELIANA TEODORO CASSEMIRO DE CARVALHO**, brasileira, portadora do RG nº 23.697.126-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.038.448-96, ambos residentes e domiciliados na Rua Helena Maria Amaro da Cunha, nº 186, Wanel Ville II, Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até a efetiva entrega das chaves e 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Declararam os **FIADORES SANDRO LUIZ DE CARVALHO**, brasileiro, analista de custo, portador do RG nº 24.826.274-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 156.725.848-45, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **ELIANA TEODORO CASSEMIRO DE CARVALHO**, brasileira, portadora do RG nº 23.697.126-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.038.448-96, ambos residentes e domiciliados na Rua Helena Maria Amaro da Cunha, nº 186, Wanel Ville II, Sorocaba/SP, serem legítimos proprietários e possuidores do seguinte imóvel:

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



*(Handwritten signatures of Sandro Lui de Carvalho and Eliana Teodoro Cassemiro de Carvalho)*

a) **"IMÓVEL: "UM PRÉDIO**, que recebeu o nº 186, da Rua Helena Maria Amaro da Cunha, com uma área construída de 86,50 metros quadrados, nos termos do Habite-se nº 79/2004, expedido pela Prefeitura Municipal local, aos 26 de outubro de 2004", imóvel este devidamente matriculado sob o nº 61.261, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, avaliado no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Obrigam-se os **FIADORES** e/ou a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de abril, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem as matrículas atualizadas dos imóveis dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** 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 QUINTA:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:**

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu 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, a **LOCATÁRIA**, obriga - se com antecedência mínima de **03 (três) dias úteis** da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta e seus parágrafos.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que a **LOCATÁRIOS** deverão notificar a **LOCADORA** 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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A **LOCATÁRIA** autoriza a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL), água (SAAE/Águas de Votorantim) e gás (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), os **LOCATÁRIOS** declaram 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 a **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 **LOCATÁRIA** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Fica expressamente eleito o foro da **Comarca de Sorocaba**, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.



■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

9/7

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, 07 de julho de 2022.

## LOCADORA

**NILZA RASZL PERES**

**LOCATÁRIA:**

**TERRA USINAGEM EIRELI**  
Representada por Rafael Granado de Almeida

## FIADOR:

SANDRO LUIZ DE CARVALHO

FIADORA:

ELIANA TEODORO CASSEMIRO DE CARVALHO

## TESTEMUNHAS:

1. Francisco Belém Ferreira  
**FRANCISCO BELEM FERREIRA**  
**CPF: 124.346.738-05**

2.- Daniela  
**DANIELA C. F. G. ORLANDIM**  
**CPF: 156.603.778-66**



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

