

## 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 **LOCADORAS: VALQUIRIA ESPIRITO SANTO PERES VIDAL**, brasileira, casada, diretora de marketing, portadora do RG nº 43.559.402 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 346.045.698-19, residente e domiciliada na Rua Camboriú, nº 873, apto 603, Itajaí, Santa Catarina/SC, CEP 88301-451 e **MARIA FATIMA FREITAS**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº 18.849.190-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.843.738-30, residente e domiciliada na Rua Professor Horácio Mesquita de Camargo, nº 100, Bloco B, apto 33, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP 18048-105, de outro lado como **LOCATÁRIOS: MIRIAM SANTIAGO GONZAGA**, brasileira, empresária, divorciada, portadora do RG nº 25.678.106-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 156.694.398-13 e **JOÃO VITOR SANTIAGO CHICON**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 52.729.100-6 SSP e inscrito no CPG/MF sob o nº 470.241.098-90, residentes e domiciliaosa na Rua Romeu do Nascimento, nº 280, A21, Jardim Portal da Colina, Sorocaba/SP, CEP 18047-410, 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 **LOCADORAS**, por força do falecimento de Manoel Lopes e processo de arrolamento, são sucessoras e possuidoras do imóvel situado na **Rua Salvador Correa, nº 559, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº **44.64.62.0010.01.000**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão as **LOCADORAS** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses**, a iniciar-se em **08 de agosto de 2022** e a terminar em **07 de fevereiro de 2025**, data está em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido

Cuidando bem do seu bem

mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** 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 30 (trinta) dias de aluguel, incidente sobre o vencimento de **10 de outubro de 2022**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos.

**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 QUINTO:** O **1º (primeiro) aluguel** a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **08 de agosto de 2022** até o dia **09 de setembro de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2022**, o qual será proporcional a **33 (trinta e três) 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 SEXTO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia **10 (dez)** ao dia **09 (nove)** do mês seguinte.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitará os **LOCATÁRIOS** 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)**, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de **01%(um por cento) pro rata die**, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO OITAVO:** A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO NONO:** 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 dos **LOCATÁRIOS**, 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 às **LOCADORAS**, 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 **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:** Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento das **LOCADORAS** 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 PRIMEIRO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelos **LOCATÁRIOS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização das **LOCADORAS**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** 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 TERCEIRO:** Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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.

**CLÁUSULA QUINTA:** Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **bar**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito das **LOCADORAS**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito das **LOCADORAS** 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 SEXTA:** Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta 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 das **LOCADORAS** como as únicas beneficiárias 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 às **LOCADORAS** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, as **LOCADORAS** poderão efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar **outra companhia seguradora**, obrigar-se-ão a apresentar às **LOCADORAS**, 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, os **LOCATÁRIOS**, no ato do recebimento das chaves, deverão apresentar o comprovante de pagamento do referido seguro raio, incêndio e explosão.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se-ão a apresentar às **LOCADORAS**, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice e o comprovante de do referido seguro raio, incêndio e explosão.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que as **LOCADORAS** ou terceiros por elas indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**CLÁUSULA OITAVA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão as **LOCADORAS** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA NONA:** Os **LOCATÁRIOS** autorizam a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos **LOCATÁRIOS** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelas **LOCADORAS** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam, ainda, cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado às **LOCADORAS** promoverem o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel locado**, independente do domicílio das partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** 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

Cuidando bem do seu bem

rescisão antecipada, sendo que para as demais infrações será integral, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** 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 TERCEIRA:** Os **LOCATÁRIOS** realizarão 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 pelos **LOCATÁRIOS**, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços **CREDPAGO**, que integram o presente contrato como Anexo I.

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

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Ficam, desde já, as **LOCADORAS** autorizadas pelos **LOCATÁRIOS**, 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

DS  
VESDS  
MTCDS  
MunayDS  
SKDS  
RBDS  
JCU

Cuidando bem do seu bem

imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelos **LOCATÁRIOS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, haver vistoriado o imóvel e o aceitam no estado em que se encontra fisicamente e juridicamente, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** 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 OITAVA:** 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, **LOCADORAS** 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 DÉCIMA NONA:** 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.

DS  
VESPIDS  
MTCDS  
MunayDS  
SKDS  
RBDS  
JUL

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 08 de agosto de 2022.

LOCADORA:

VALQUIRIA ESPIRITO SANTO PERES VIDAL

DocuSigned by:

Valquiria Espírito Santo Peres Vidal

DS10711220007406

LOCADORA:

MARIA FATIMA FREITAS

DocuSigned by:

Maria Fatima Freitas

DS0774C6C040440

LOCATÁRIA:

MIRIAM SANTIAGO GONZAGA

DocuSigned by:

BAC13A91A9A0C7

LOCATÁRIO:

JOÃO VITOR SANTIAGO CHICON

DocuSigned by:

5EAB29FBFD0D4C0

FIADORA:

CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.

TESTEMUNHAS:

1.-

DocuSigned by:

US0D3A8A6FED0A7

ROSELI APARECIDA BRISOLA

CPF: 156.682.418-40

2.-

DocuSigned by:

UEBFF16C4D604FZ...

DANIELA C. F. G. ORLANDIM

CPF: 156.603.778-66