

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 4.645.305 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.964.738-91, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Norte, nº 103, Vila Augusta, Sorocaba/SP; **JOSÉ ANTONIO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 8.408.100 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.366.258-07, residente e domiciliado na Rua Senador Feijó, nº 129, Centro, Sorocaba/SP; **JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI**, brasileira, viúva, professora, portadora do RG nº 5.279.777-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.683.148-00, residente e domiciliada na Rua Euclides da Cunha, nº 65, Vila Independência, Sorocaba/SP e **MARCO ANTONIO ARGENTO FERRARI**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 32.188.188-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 309.345.888-99, residente e domiciliado na Rua Euclides da Cunha, nº 65, Vila Independência, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: SUPERFOODS ALIMENTAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 29.740.077/0001-80, com sede na Rodovia Raposo Tavares, km 38, s/n, Loja 9, Sítio Boa Vista, Cotia /SP, CEP 06701-000, neste ato representada por suas administradoras **Sandra Arouca de Nadai**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 6.403.026 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 107.804.888-65, residente na Rua Curitiba, nº 81, apto 191, Paraíso, São Paulo/SP e **Silvia Arouca Hearne**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 8.102.222-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 001.481.171-55, residente na Rua Marechal Hermes, nº 151, apto 121, Bairro Jardim, Santo André/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: SANDRA AROUCA DE NADAI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 6.403.026 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 107.804.888-65, residente na Rua Curitiba, nº 81, apto 191, Paraíso, São Paulo/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que os **LOCADORES**, por força das Matrículas nº 4.287, 4.288, 4.289 e 7.364, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba, são senhores e legítimos possuidores dos imóveis situados na **Avenida Itavuvu, quadra G, lotes 1 e 2; Rua Durvalino Baptista Affonso, lotes G-03 e G-04, Vila Josefina, Sorocaba/SP**, imóveis estes cadastrados, respectivamente, na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 45.52.44.0069.00.000, 45.52.44.0038.00.000, 45.52.44.0080.01.000 e 45.52.44.0093.00.000.

### PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** à **LOCATÁRIA**, em locação, os imóveis referidos na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **120 (cento e vinte) meses**, a iniciar-se em **07 de outubro de 2022** e a terminar em **06 de outubro de 2032**, 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



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

O prazo do presente contrato poderá ser renovado por iguais períodos, via aditivo ao contrato, mediante envio, pela **LOCATÁRIA** (a seu exclusivo critério), de comunicado formal aos **LOCADORES**, no prazo de 01 (um) ano a 06 (seis) meses antes de terminar o prazo estipulado na cláusula segunda supra.

## CLÁUSULA SEGUNDA:

O aluguel mensal para os primeiros **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensais**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com talemissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de adequação da **LOCATÁRIA** a sua atividade comercial no imóvel (**construção do restaurante**), gozará de uma **carência locatícia de 06 (seis) meses** de aluguel, ou seja, incidentes sobre os vencimentos **10 de dezembro de 2022, 10 de janeiro de 2023, 10 de fevereiro de 2023, 10 de março de 2023, 10 de abril de 2023 e 10 de maio de 2023**. Caso a Loja Burger King inicie a sua operação antes dos 06 (seis) meses de carência, o pagamento do aluguel mensal entrará em vigor na data de sua inauguração.

## 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 imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento. Além do que, não será cabível qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado de atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

## PARÁGRAFO QUARTO:

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 pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **07 de outubro de 2022** até o dia **09 de novembro de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de novembro de 2022**, o qual será proporcional a **34 (trinta e quatro) dias**, além das parcelas do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

## PARÁGRAFO SEXTO:

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia **10(dez)** ao dia **09(nove)** do mês seguinte.



**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de **4%(quatro por cento)** sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos, que são a energia elétrica, água, IPTU,. Após a data estabelecida no *caput* desta Cláusula, fica estabelecido além da multa de **4%(quatro 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 OITAVO:**

A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a **12(doze) meses**, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO NONO:**

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade 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 o **LOCADOR**, quando solicitados.

**9.1:** Os encargos referidos acima, assim como toda despesa, passivo e eventuais multas incidentes sobre o **IMÓVEL** até a data de imissão da **LOCATÁRIA** na posse do mesmo, serão de responsabilidade única e exclusiva dos **LOCADORES**, ainda que sejam lançados ou cobrados futuramente. Já aqueles devidos a partir de tal fato, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

**9.2:** Caso sejam constatados débitos de responsabilidade dos **LOCADORES** nos termos da cláusula supra, ajustam as partes que a **LOCATÁRIA** poderá efetuar o seu pagamento, descontando-se este valor do próximo aluguel devido, mediante solicitação à imobiliária, o que fará no próximo boleto a ser emitido.

**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 **120(cento e vinte) 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:**

Tendo em vista que a construção da loja "Burger King" será concluída no prazo de 120(cento e vinte dias), após a assinatura do presente instrumento, fica estabelecido que após a conclusão das modificações acima elencadas, a **LOCATÁRIA** obriga-se a solicitar dos **LOCADORES** e ou de seu representante, a realização de vistoria complementar para aquilatar as condições do imóvel.

**CLÁUSULA QUINTA:**

**A LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao



# ■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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 comerciais, construindo no imóvel uma unidade da rede de fast food Burger King, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO 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 do **LOCADOR**, 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 adicionar o imóvel e o estabelecimento em questão, em sua apólice de seguro com validade de **01(um) ano**, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurara relação "ex-locato".

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, incumbindo à **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

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

**CLÁUSULA NONA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à **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 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 pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promover o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a praça de pagamento será a situação do imóvel locado.



# **Júlio Casas Imóveis**

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Ficará a **LOCATÁRIA** sujeita ao pagamento de multa rescisória equivalente a **03 (três) vezes o valor do aluguel**, calculada de acordo com a proporção prevista no artigo 413 do Código Civil cumulado com o artigo 4º da Lei de Locações, de nº 8.241 de 1991.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** A parte que infringir qualquer uma das cláusulas desse contrato estará sujeita a multa de 10% (dez por cento) do **ALUGUEL** vigente, sendo que nos casos de aplicação de multa diária (obrigação de fazer, por exemplo), a multa será de 1% (um por cento) do **ALUGUEL** vigente por dia de infração. Em qualquer uma dessas hipóteses, ajustam as partes que a multa somente será devida após o envio de notificação concedendo prazo hábil para a parte inadimplente sanar a referida infração, nunca inferior a 30 (trinta) dias. Essa penalidade não exclui a aplicação das demais penalidades dispostas em contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Ficará rescindida de pleno direito a locação, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, no caso de incêndio ou outro fator que impossibilite o uso normal da área locada, como a impossibilidade do exercício regular da atividade pretendida pela **LOCATÁRIA** no imóvel. Nestes casos, a rescisão não acarretará o pagamento de multa contratual, salvo se houver concorrido com culpa ou dolo para a ocorrência do evento. Porém, ficará obrigada a **LOCATÁRIA** a devolver o imóvel no seu estado original, ou seja, a refazer as construções existentes antes da demolição, conforme vistoria anexa.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** No caso de desapropriação do imóvel, a locação também ficará rescindida, sem que caiba a qualquer das partes indenização à outra.

**PARAGRAFO QUARTO:** A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o presente instrumento, sem ônus, na impossibilidade de obtenção das licenças, alvarás e demais autorizações públicas necessárias para a construção/instalação e o funcionamento regular da sua atividade a qualquer tempo, ressalvado o direito de indenização, nos termos deste instrumento, desde que essa impossibilidade tenha sido gerada por alguma pendência de responsabilidade do proprietário do imóvel.

**PARAGRAFO QUINTO:** Caso ocorra a rescisão do presente contrato de locação, antes de encerrado o prazo de 120 (cento e vinte) meses, a **LOCATÁRIA** terá direito de receber indenização dos **LOCADORES**, conforme valor estabelecido na tabela disposta no Anexo A deste contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que



**Júlio Casas Imóveis**

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 **20%(vinte por cento)** de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para **10%(dez por cento)** se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Firma este contrato, como principal pagadora e devedora solidária com a **LOCATÁRIA**, respondendo solidariamente com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, a **FIADORA e principal pagadora: SANDRA AROUCA DE NADAI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora do RG nº 6.403.026 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 107.804.888-65, residente na Rua Curitiba, nº 81, apto 191, Paraíso, São Paulo/SPX, 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 ÚNICO:** Declara, outrossim, a **FIADORA** continua solidariamente responsável 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizado 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 este 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 recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de **03(três) dias** da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.



# **Júlio Casas Imóveis**

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## PARÁGRAFO ÚNICO:

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento 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 pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** autoriza a **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE/ÁGUAS DE VOTORANTIM) para nome do mesmo (LOCATÁRIO) a partir desta data.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Os **LOCADORES** ficam obrigados a autorizar e cumprir com todos os atos necessários, incluindo, mas não se limitando a estabelecer mandatos, procurações, assinar contratos ou aditivos e apresentar toda e qualquer documentação necessária a fim de que a **LOCATÁRIA** possa obter todas as licenças necessárias para construção da Loja junto a Prefeitura de Sorocaba/SP.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA:

Os **LOCADORES** ficam obrigados a entregar o **IMÓVEL** totalmente livre de oposições, especialmente por ônus reais ou pessoais, sem quaisquer contaminações existentes na área do terreno.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

Durante o curso do prazo da presente locação, a **LOCATÁRIA** poderá realizar qualquer acessão artificial e todas as benfeitorias que entender necessária no imóvel para construção, instalação e funcionamento do seu negócio.

## PARAGRAFO PRIMEIRO:

Todas as benfeitorias, obras e acessões que forem introduzidas no **IMÓVEL**, necessárias, úteis ou voluptuárias, feitas pela **LOCATÁRIA**, **DARÃO À LOCATÁRIA** o direito de receber indenização dos **LOCADORES**, caso ocorra rescisão do presente contrato de locação, de qualquer forma, por culpa ou a pedido dos **LOCADORES**, antes de encerrado o prazo de 120 (cento e vinte) meses, pelo valor estabelecido na tabela anexa a este contrato, denominada **ANEXO A**.

## PARAGRAFO SEGUNDO:

Os **LOCADORES** concordam com o layout básico da loja, conforme **ANEXO B**, autorizando, assim, a execução das obras necessárias para construção/instalação e funcionamento da loja.

## CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEGUNDA:

Serão de responsabilidade exclusiva dos **LOCADORES** eventuais contaminações ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental existente no **IMÓVEL** e que sejam identificadas nas perfurações iniciais do solo para início da obra. Na hipótese de constatação de qualquer contaminação ou passivo ambiental, de qualquer natureza, que apresente quaisquer riscos ao estabelecimento comercial A SER CONSTRUÍDO pela **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, considerar rescindido o presente instrumento, sem ônus, obrigando-se a devolver o imóvel conforme vistoria anexa, ficando os **LOCADORES** isentos de qualquer ressarcimento com eventuais gastos despendidos pelo locatário.



**Júlio Casas Imóveis**

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA:** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo os **LOCADORES** darem-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** A comunicação de que trata a cláusula 24 deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do IMÓVEL a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, a presente locação continuará em vigor.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** Sendo efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do IMÓVEL a TERCEIROS, esses se obrigam a todos os termos deste contrato, inclusive, mas não se limitando, ao direito de receber a indenização referente aos investimentos realizados.

**PARAGRAFO QUARTO:** Para os fins e efeitos do artigo 8º e 33 da Lei nº 8.245/91, na hipótese de alienação ou qualquer forma de transmissão do domínio do IMÓVEL para terceiros, fica convencionado que o adquirente deverá cumprir todos os termos e condições desta locação, ficando os **LOCADORES** obrigados a fazer inserir cláusula neste sentido no instrumento de alienação que vier a ser celebrado com o terceiro adquirente, dando ciência a este da existência do presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, sob pena de indenizar a **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula 22 deste contrato, arcar com todas as perdas e danos incorridas por este último e lucros cessantes.

**PARAGRAFO QUINTO:** Os **LOCADORES** concordam e autorizam desde já, que o presente instrumento seja registrado e averbado na matrícula do IMÓVEL, no competente Serviço de Registro de Imóveis, ficando a cargo da **LOCATÁRIA** as despesas decorrentes com dito registro e averbação, obrigando-se os **LOCADORES** a tomar todas as providências e, inclusive, a assinarem todos os documentos, procurações contratos e aditivos contratuais, necessários à viabilização desse registro e averbação.

**CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUARTA:** Toda e qualquer cessão, total ou parcial, das obrigações deste Contrato implicará na sub-rogação, pelo cessionário (a), dos direitos e obrigações previstos neste instrumento, na qualidade de locatário (a), devendo ser mantida a qualidade das mercadorias e do padrão operacional, sem, entretanto, haver obrigatoriedade de manter a mesma marca, nome fantasia ou denominação, hipótese que os **LOCADORES** desde já concordam e anuem.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Ajustam as partes que a transferência do contrato para um eventual terceiro não relacionado na cláusula acima, dependerá de autorização prévia da OUTRA PARTE e, caso necessário, da outorga de garantia locatícia.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Será permitida a sublocação do imóvel, no todo ou em parte, o que fica desde já consentido pelos **LOCADORES**, mantidas as obrigações aqui definidas.



**CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUINTA:** Ajustam as Partes que as benfeitorias e/ou acessões que serão realizadas no IMÓVEL pela **LOCATÁRIA** não serão consideradas como valorização, pelos **LOCADORES**, para efeito de eventual ação renovatória ou revisional de aluguel. Em outras palavras, será considerado apenas o valor do TERRENO, sem qualquer construção, acessão e/ou benfeitoria, para eventual reanálise de valores em ação renovatória ou revisional de aluguel.

**CLÁUSULA VIGÉSSIMA SEXTA:** Toda e qualquer comunicação, citação ou intimação a ser efetuada por uma das partes contratantes às demais com relação a este contrato, somente será considerada válida e produzirá seus devidos efeitos se realizada por escrito, por meio de carta registrada ou correspondência entregue mediante recibo, nos endereços e em atenção das pessoas abaixo indicadas, a saber:

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Toda e qualquer comunicação que eventualmente envolva matérias de inadimplência por parte da **LOCATÁRIA**, também deverá ser encaminhada para o seguinte e-mail: [bk.notas@deburger.com.br](mailto:bk.notas@deburger.com.br)

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Fica desde já expressamente acordado que qualquer alteração nos endereços e/ou demais informações, deverá ser imediatamente comunicada pela parte responsável à outra parte por escrito.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** Os **LOCADORES** declaram que tem ciência da existência de apólice pertinente ao "Seguro Guarda-Chuva", pelos quais são seguradas todas as lojas próprias da rede Burger King, razão pela qual não restam obrigações de contratações de seguros adicionais, senão a de proceder com a renovação das apólices referidas anualmente mantendo, desta forma, a Loja objeto do presente no rol das lojas seguradas.

**PARAGRAFO QUARTO:** A **LOCATÁRIA** fica obrigada a incluir a Loja - objeto deste Instrumento - no rol das lojas seguradas no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da inauguração da Loja.

**PARAGRAFO QUINTO:** Os **LOCADORES** tem ciência de que a beneficiária do seguro é a **LOCATÁRIA**.

**PARAGRAFO SEXTO:** A **LOCATÁRIA** poderá instalar um letreiro luminoso com o seu logotipo na fachada do IMÓVEL, desde que esteja de acordo com a legislação vigente.

**PARAGRAFO SÉTIMO:** Os **LOCADORES** reconhecem que a marca e logomarca "Burger King" representam ativos altamente valiosos, de sorte que se compromete a respeitá-las e protegê-las, abstendo-se de utilizá-las sem que haja autorização prévia e por escrito da **LOCATÁRIA**.

**PARAGRAFO OITAVO:** Qualquer vistoria a ser realizada pelos **LOCADORES** no imóvel deverá ser precedida de envio de notificação com prazo de 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

**PARAGRAFO NONO:** Os **LOCADORES**, seus prepostos e terceiros contratados garantem que se absterão da prática de quaisquer condutas indevidas, irregulares ou ilegais, e que não tomarão quaisquer ações, em nome da **LOCATÁRIA** e/ou que não realizarão quaisquer atos que



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

venham a favorecer, de forma direta ou indireta, qualquer terceiro, contrariando a legislação aplicável no Brasil ou no exterior.

**PARAGRAFO DÉCIMO:** Os **LOCADORES**, seus prepostos e terceiros contratados comprometem-se a manter em seus livros e/ou escrituração contábil, registros e documentos contábeis com detalhes suficientes e adequados para verificar o cumprimento de quaisquer leis ou normas/cláusulas anticorrupção aplicáveis.

**PARAGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** As disposições contratuais do presente Instrumento poderão ser alteradas ou suprimidas somente por meio de Instrumento de Aditivo Contratual assinado pelas Partes.

**PARAGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao seu cumprimento.

**PARAGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** Os **LOCADORES** ficam obrigados a apresentar, no prazo de 10 (dez) dias a contar da presente data, Certidão de Matrícula atualizada emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente nos últimos 30 (trinta) dias, Certidão Negativa de Débitos perante a Municipalidade e Quadro de IPTU no que se refere ao imóvel aqui locado.

**PARAGRAFO DÉCIMO QUARTO:** Acaso seja verificado algum ônus e/ou débitos nos documentos recebidos que possam obstar a locação, a **LOCATÁRIA**, seu exclusivo critério, poderá: (I) rescindir o presente Instrumento, sem ônus para a **LOCATÁRIA**, podendo pleitear eventual perdas e danos dos **LOCADORES**; (II) solicitar documentos adicionais a fim de verificar o risco no prosseguimento da locação, tendo os **LOCADORES** prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do envio de Notificação Extrajudicial neste sentido para apresentar a documentação solicitada, sob pena da **LOCATÁRIA** rescindir o presente Instrumento, sem ônus para a **LOCATÁRIA**, podendo pleitear eventual perdas e danos dos **LOCADORES**; ou (III) Prosseguir com a locação, por meio de envio de Notificação Extrajudicial neste sentido.

**PARAGRAFO DÉCIMO QUINTO:** Na hipótese de haverem débitos de responsabilidade dos **LOCADORES**, este se responsabiliza integralmente por eventuais oposições de órgãos públicos ou privados em decorrência de qualquer ônus e/ou débitos verificados, podendo a **LOCATÁRIA**, se entender conveniente, arguir perdas e danos diante da interrupção das atividades comerciais desenvolvidas no IMÓVEL.

**PARAGRAFO DÉCIMO SEXTO:** A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, sendo de sua exclusiva responsabilidade a regularização de sua atividade junto aos mesmos, em especial à Prefeitura Municipal de Sorocaba, INSS, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros órgãos atinentes, respondendo perante os mesmos outrossim, por todas as infrações a que, porventura, der causa, ainda que notificações venham em nome dos **LOCADORES**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:** Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelo **LOCADORES** 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.



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## PARÁGRAFO ÚNICO:

Igualmente as partes **LOCADORES** 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, condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA:

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 Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 07 de outubro de 2022.

LOCADOR:

ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO

LOCADOR:

JOSÉ ANTONIO RAMOS ARGENTO

LOCADORA:

JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI

LOCADOR:

MARCO ANTONIO ARGENTO FERRARI

LOCATÁRIA:

SUPERFOODS ALIMENTAÇÃO LTDA

Representada por Sandra Arouca de Nadai e Silvia Arouca Hearne

FIADORA:

SANDRA AROUCA DE NADAI

## TESTEMUNHAS:

1.

AMANDA DA SILVA SANTOS  
CPF/MF 377.589.958-88

2.

DANIELA C. F. G. ORLANDIM  
CPF/MF 156.603.778-66



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL