

**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: F2G PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica, devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ sob o n.º 15.519.534/0001-04, com sede na Rua Maria Luiza Beldi Castanho, n.º 202, Sala 01, Condomínio Residencial Mont Blanc, Sorocaba/SP, neste ato representada por: **JOSÉ ROBERTO GONGORA**, brasileiro, casado, farmacêutico, portador do RG n.º 17.284.045 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 340.268.068-80, residente e domiciliado na Rua Shirley Lopes Ramos, n.º 67, Jardim Residencial Tivolli Park, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.113/0001-67, com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-050, neste ato representada por seu sócio **Sergio Fernandes Leal**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 19.653.049-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.304.888-07, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-050; e como **CAUCIONANTE: CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 07.095.113/0001-67, com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-050, neste ato representada por seu sócio **Sergio Fernandes Leal**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 19.653.049-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.304.888-07, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, Praia Grande/SP, CEP 11700-050, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBL

DS  
JAC

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que, por força da **Matrícula nº 135.947** do **2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP**, a **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Avenida Antônio Carlos Comitre, n.º 560, Lotes 05 e 58, Quadra 03, Parque Campolim, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.41.85.1065.01.000.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36(trinta e eis) meses** a iniciar-se em **29 de novembro de 2022** e a terminar em **28 de novembro 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\$12.000,00 (doze 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal, durante o período de **03 (três) meses** na quantia de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** mensais, incidentes sobre os vencimentos **10 fevereiro de 2023, 10 de março de 2023 e 10 de abril 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 imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos.

**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 doze **(12) meses** de acordo com o “**IGP-M- FGV**”, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **29 de novembro de 2022** até o dia **09 de janeiro de 2023**, devendo ser pago o aluguel no vencimento de **10 de janeiro de 2023**, o qual será proporcional a **42 (quarenta e dois) dias**, além da parcela do IPTU e Seguro Obrigatório, 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 ao dia 09 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 10% (dez por cento)

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

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 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, 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 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, 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, 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:

- Construção de um apartamento modelo em drywall sobre o piso de concreto ao lado da construção existente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel;
- Construção de cobertura em telhas de fibrocimento sobre o apartamento modelo;
- Construção de anteparo sanitário a frente das portas dos banheiros;
- Demolição de balcão existente na construção do lado direito;
- Construção de parede em drywall onde existe atualmente um balcão exporitor;
- Construção de fachada em ACM com os caracteres da construtora (semelhante a sede situada na Av. Mal. Mallet em Praia Grande-SP);
- Construção de forro em EPS com iluminação ou drywall, abaixo da cobertura do galpão;

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

- Construção de portas de vidro no local onde atualmente existe portão metálico;
- Tratamento deck de madeira;
- Limpeza geral do imóvel;
- Pintura geral do imóvel;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para realização das modificações acima mencionadas, o **LOCATÁRIO** gozará do abono previsto no parágrafo primeiro, 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 expresse 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.

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As modificações serão concluídas na data de 28 de fevereiro 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, cuja despesa será paga pela **LOCATÁRIA**.

**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** 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** 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 ou custos diretos ou indiretos à **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 à **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 **28 de fevereiro 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 **CLÁUSULA 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 conclusão das obras.

**CLÁUSULA QUINTA:** A **LOCATÁRIA** 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, mármore, 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:** 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, desejadas 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, 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 a **LOCATÁRIA** 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.

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

**PARÁGRAFO QUINTO:** Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Deverá a **LOCATÁRIA** respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA:** A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **stand de vendas/lançamentos de imóvel**, 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 beneficiária 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 a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar à **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, obriga-se a apresentar à **LOCADORA** no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obriga-se a apresentar à **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de responsabilidade da **LOCADORA** apresentar o AVCB básico, sendo de responsabilidade da **LOCATÁRIA** adequar o AVCB pela atividade a ser exercida no local, se for o caso.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas dos mesmos (locatários).

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa.

**CLÁUSULA NONA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada 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 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 pelos locatários 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 a **LOCADORA** 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, independente do domicílio das partes.

DS  
JACDS  
SFLDS  
SFLDS  
RDS  
FBFDS  
JAC

**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:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03(três) meses** de alugueres, 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. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Na hipótese de devolução antecipada do imóvel pela **LOCATÁRIA**, a multa por desocupação será proporcional ao tempo restante do contrato, nos moldes da legislação vigente sobre o tema. Nas demais infrações a multa prevista no *caput* desta cláusula será devida de forma integral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a proprietária for obrigada 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 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 QUARTA:** Como garantia bastante da presente locação, a **CAUCIONANTE**, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91, declara ser legítima proprietária do seguinte imóvel dado em caução: "LOTE DE TERRENO nº 01, da quadra 02, do Balneário Guarapuama, situado à Avenida Brasil, esquina com a Rua "B", no perímetro urbano desta comarca, medindo 13,00 metros de frente para a Avenida Brasil, e 11,68 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 21, não constando quaisquer referencia na metragem dos lados que confronta com o lote nº 02 e Rua B, encerrando a área de 370,30 m<sup>2</sup>", imóvel este devidamente matriculado sob nº 34.713 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, avaliado em **R\$ 626.000,00 (seiscentos e vinte e seis mil reais)**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No prazo de **30(trinta) dias** contados da assinatura deste instrumento, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA** cópia da matrícula atualizada do imóvel descrito no "caput" desta cláusula, demonstrando o cumprimento da obrigação de averbação do contrato de locação. Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e/ou a

DS  
JACDS  
SFLDS  
SFLDS  
RDS  
FBFDS  
JAC



**CAUCIONANTE** não cumprirem a obrigação de apresentarem a matrícula atualizada do imóvel da **CAUCIONANTE**, no prazo estipulado, a **LOCADORA** poderá efetivar a averbação acordada, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior à data da averbação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A caução aqui oferecida pela **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTE** será averbada na matrícula do imóvel objeto da caução para valer contra terceiros, ficando a **LOCATÁRIA** responsável por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao termino da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** e **CAUCIONANTE**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pela **LOCATÁRIA**, ainda que o contrato seja renovado automaticamente por prazo indeterminado, de acordo com o artigo nº 39 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 12.112/2009.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na hipótese de qualquer espécie de comprometimento do imóvel objeto da garantia desta locação (imóvel descrito no “caput” desta cláusula), incluindo a sua intenção de venda, fica desde já obrigada a **LOCATÁRIA** a informar o fato à **LOCADORA**, por escrito, mediante aviso de recebimento (AR), no prazo de **90(noventa) dias** da respectiva ciência da constrição ou intenção de venda, além de se obrigar a apresentar, no prazo de **30(trinta) dias** da ciência inequívoca da **LOCADORA**, outro imóvel em garantia em substituição a este, que dependerá da aprovação expressa e inequívoca da **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Obrigam-se a **LOCATÁRIA** e a **CAUCIONANTE** a apresentarem, a cada 12 (doze) meses, a contar a contar do início da data da assinatura do presente instrumento, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **CAUCIONANTE** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **CAUCIONANTE**, 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.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Em havendo qualquer exigência do registro de imóveis para averbação da caução na matrícula do imóvel ofertado em caução, as partes se comprometem a assinar o respectivo aditivo contratual, se necessário, e/ou fornecer documentos complementares, a fim de se efetivar a averbação da caução.

**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

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta 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, 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 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 estabelecido que a **LOCATÁRIA** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento à **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 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 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), 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 pelos **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 **LOCATÁRIA** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato

DS  
JAC

DS  
SFL

DS  
SFL

DS  
R

DS  
FBF

DS  
JAC

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 justas e avençadas, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 29 de novembro de 2022.

**LOCADORA:** DocuSigned by:  
*Julio Alexandre Casas*  
4996F9197CA9438...  
**F2G PARTICIPAÇÕES LTDA**  
Representada por Jose Roberto Gongora

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by:  
*Sergio Fernandes Leal*  
85C6AF8A7FB342A...  
**CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
Representada por Sergio Fernandes Leal

**CAUCIONANTE:** DocuSigned by:  
*Sergio Fernandes Leal*  
85C6AF8A7FB342A...  
**CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
Representada por Sergio Fernandes Leal

**TESTEMUNHA:**

1. DocuSigned by:  
*SANDRA REGINA FRANCO NOGUEIRA MELO*  
CBABBB0EF287433...  
**SANDRA REGINA F. N. MELO**  
CPF: 071.978.268-61

2. DocuSigned by:  
*Francisco Belém Ferreira*  
C38AED9E9C7F42C...  
**FRANCISCO BELEM FERREIRA**  
CPF: 124.346.738-05

DS  
*JJC*