

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: RODOLFO MASCELLA**, brasileiro, empresário, viúvo, portador do RG n.º 6.778.305-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 194.348.988-20, residente e domiciliado na Rua Milton de Souza Oliveira, n.º 46, Jardim Residencial Colinas do Sol, Sorocaba/SP, CEP 18087-050; de outro lado como **LOCATÁRIA: CLÍNICA GERIÁTRICA RESIDENCIAL LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n.º 57.055.477/0001-91, com sede na Rua Francisca de Queiroz, n.º 500, Sorocaba/SP, representada por **Vicente Spinola Dias Neto**, brasileiro, casado, médico, portador do RG n.º 5.792.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 002.927.928-32, residente e domiciliado na Alameda Biarritz, n.º 150, Residencial Saint Patrick, Ipatinga, Sorocaba/SP; como **FIADORES e principais pagadores: VICENTE SPINOLA DIAS NETO**, brasileiro, casado, médico, portador do RG n.º 5.792.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 002.927.928-32 e **SONIA FRIEDRICH**, brasileira, enfermeira, portadora do RG n.º 29.488.310-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 202.546.428-29, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na Alameda Biarritz, n.º 150, Residencial Saint Patrick, Ipatinga, Sorocaba/SP; e como **ANUENTES: VALERIANA MASCELLA**, brasileira, dentista, divorciada, portadora do RG n.º 28.206.273-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 273.317.138-09, residente e domiciliada na Avenida Professora Izoraida Marques Perez, n.º 500, Parque Campolim, Sorocaba/SP e **VIVIAN MASCELLA**, brasileira, psicóloga, casada, portadora do RG n.º 28.206.274-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 296.402.928-85, residente e domiciliada na Rua Antonio Bravo Lopes, n.º 26, Vila dos Ingleses, Sorocaba/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que o **LOCADOR**, por força das matrículas n.º 75.945 e n.º 3.709 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é usufrutuário e legítimo possuidor do imóvel situado na Avenida São Francisco, n.º 190, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP e Rua do Zico, n.º 206, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP, CEP 18095-430, imóveis estes cadastrados na Prefeitura Municipal de Sorocaba, respectivamente, sob n.º 54.14.86.0213.01.000 e 54.14.86.0160.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado

Cuidando bem do seu bem

de 120 (cento e vinte) meses a iniciar-se em 22 de dezembro de 2022 e a terminar em 21 de dezembro 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 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 do mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão das reformas da LOCATÁRIA a sua atividade comercial no imóvel, gozará de uma carência locatícia de 04 (quatro) meses de aluguel, ou seja, incidentes sobre os vencimentos de 10 de março de 2023, 10 de abril de 2023, 10 de maio de 2023 e 10 de junho de 2022.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em razão de negociação entre as partes, gozará a LOCATÁRIA de um abono locatício no período de 18 (dezoito) meses, a serem contados do aluguel com vencimento em 10 de julho de 2023 até o aluguel com vencimento em 10 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais). O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: 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 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 22 de dezembro de 2022 até o dia 09 de fevereiro de 2023, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de fevereiro de 2023, o qual será proporcional a 50 (cinquenta) dias, além parcela do IPTU e 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 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

DS
RMDS
VSDNDS
VSDNDS
SFDS
[assinatura]DS
VMDS
BADCDS
FBFDS
MC

Cuidando bem do seu bem

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:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** 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 ao **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO NONO:

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:

Decorrido o prazo de **120 (cento e vinte) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, esta renovação 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:

O **LOCADOR** 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 do **LOCADOR**, as quais ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, as não removíveis, ressalvado a faculdade do **LOCADOR** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Instalação de piso vinílico;
- Instalação de elevador maqueiro;
- Nivelamento do piso da sala;
- Construção de lavanderia;
- Construção de 02 quartos na parte externa;
- Construção de uma cozinha auxiliar, onde hoje é a lavanderia;
- Adaptações na cozinha;
- Construção de quarto ou sala de TV no piso superior;

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência e abono previstos nos parágrafos primeiro e 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 voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento do **LOCADOR**, 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
RMDS
VSDNDS
VSDNDS
SFDS
[assinatura]DS
VMDS
BADCDS
FBBDS
JCU

Cuidando bem do seu bem

As benfeitorias estruturais, ficarão à encargo do **LOCADOR**; já as reformas úteis ou voluptuárias, oriundas do uso do bem, pela **LOCATÁRIA**, ficarão à encargo desta última. Não havendo concordância das partes sobre a responsabilidade da reforma, as partes contratarão pessoa habilitada para avaliação e conclusão sobre a sua natureza e consequente responsabilidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As modificações serão concluídas até a data de **10 de março de 2023**, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, a **LOCATÁRIA** obriga-se a solicitar do **LOCADOR** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, cuja despesa será paga pelo **LOCADOR**.

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 ao **LOCADOR**.

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 pelo **LOCADOR**, 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 ao **LOCADOR** 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 março 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 TERCEIRA** deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará ao **LOCADOR** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras.

DS
RMDS
VSDNDS
VSDNDS
SFDS
[assinatura]DS
VMDS
BADCDS
FBFDS
JCU

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 do **LOCADOR** 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 do **LOCADOR**, 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 clínica geriátrica residencial**, englobando atividade de clínica e residência geriátrica, atividade médica e ambulatorial, consultas e atividades correlatas, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, 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 contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$1.500.000,00 (um milhão e 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 do **LOCADOR** como beneficiário 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 à **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

DS
RMDS
USDNDS
USDNDS
SFDS
VDS
VMDS
BADCDS
FBFDS
JCU

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR**, 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 parcelada 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 ao **LOCADOR**, 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 o **LOCADOR** ou terceiros por ela 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 à **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a recolher e apresentar mensalmente para o **LOCADOR** as guias de recolhimento do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento no caso de não recolhimento do Imposto de Renda que, obrigatoriamente, deve ser retido na fonte e apresentação das mesmas.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso de a **LOCATÁRIA** não recolher o imposto de renda que deve ser retido na fonte, ou não apresentar as respectivas vias ou guias de recolhimento devidamente quitadas, ressalvadas as multas estabelecidas neste instrumento, poderá o **LOCADOR** rescindir o presente instrumento sob alegação de infração contratual, bem como recolher aos órgãos competentes os valores devidos, sub-rogando-se no direito de cobrá-los da **LOCATÁRIA**, acrescidos das multas e correções necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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

DS
RMDS
USDNDS
USDNDS
SFDS
NoDS
VMDS
BADCDS
FBFDS
JCU

Cuidando bem do seu bem

facultado ao **LOCADOR** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica previamente autorizada, sem necessidade de anuência do LOCADOR, qualquer reforma necessária para adequação oriunda de exigência do poder Público (em especial Vigilância Sanitária/ANVISA, Ministério Público do Idoso, alteração legislativa ou outra) para que a LOCATÁRIA possa continuar exercendo suas atividades no local de forma legal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, 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 QUARTA: Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com a **LOCATÁRIA**, respondendo solidariamente, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES e principais pagadores: VICENTE SPINOLA DIAS NETO**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 5.792.709 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.927.928-32 e **SONIA FRIEDRICH**, brasileira, enfermeira, portadora do RG nº 29.488.310-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 202.546.428-29, conviventes em união estável, residentes e domiciliados na Alameda Biarritz, nº 150, Residencial Saint Patrick, 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: Declara a **FIADORA SONIA FRIEDRICH**, ser legítima proprietária e possuidora do seguinte imóvel: "UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 302, localizada no 3º andar, do EDIFÍCIO RAVENNA, com entrada pelo nº 95, da Rua Almirante Gianchetta, no Parque Campolim, nesta cidade, com uma área útil de 126,47 metros quadrados, uma área comum de 57,497 metros quadrados, num total de 183,967 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 6,561% no terreno onde está construído o edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem em lugar determinado, localizada no pavimento térreo, sem auxílio de manobrista, para guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio de pequeno ou

DS
RMDS
VSDNDS
VSDNDS
SFDS
VDS
VMDS
BADCDS
FBFDS
JCU

Cuidando bem do seu bem

médio porte, demarcada e identificada pela mesma numeração do apartamento", imóvel este devidamente matriculado sob o nº 74.575 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba e cadastrado na Prefeitura de Sorocaba sob nº 43.63.45.0461.01.006, avaliado em R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta 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, a cada 12 (doze) meses a contar da data de início do contrato, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, 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 a matrícula atualizada do imóvel da **FIADORA**, na data acima elencada, o **LOCADOR** 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 QUINTA: 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 SEXTA: Fica, desde já, o **LOCADOR** 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 SÉTIMA: 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.

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de **03 (três) dias úteis** da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** 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 **LOCATÁRIA** deverá notificar o **LOCADOR** 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 NONA: 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 VIGÉSIMA: Fica pactuada a vigência da presente locação e deste instrumento em todos os seus termos e condições em caso de falecimento do usufrutuário, ficando as proprietárias do imóvel Valeriana Mascella e Vivian Mascella, obrigadas a cumprir a presente locação em todos os seus termos.

PARÁGRAFO ÚNICO: O presente contrato de locação será **averbado na matrícula do imóvel** para valer contra terceiros, ficando a **LOCATÁRIA** responsável por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao término da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: 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 pelo **LOCADOR** 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, **LOCADOR** 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 SEGUNDA: 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

Cuidando bem do seu bem

seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

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

Sorocaba, 22 de dezembro de 2022.

LOCADOR: _____
DocuSigned by:
Rodolfo Mascella
5E5960D2EE4943A
RODOLFO MASCELLA

LOCATÁRIA: _____
DocuSigned by:
Sonia Friedrich
EFCFE7BA8C3945D...
CLÍNICA GERIÁTRICA RESIDENCIAL LTDA
Representada por Vicente Spinola Dias Neto

FIADOR: _____
DocuSigned by:
Vicente Spinola Dias Neto
C3E0926A0C814F3
VICENTE SPINOLA DIAS NETO

FIADORA: _____
DocuSigned by:
Sonia Friedrich
EFCFE7BA8C3945D...
SONIA FRIEDRICH

ANUENTE: _____
DocuSigned by:
Valeriana Mascella
93863F73F3B9410...
VALERIANA MASCELLA

ANUENTE: _____
DocuSigned by:
Vivian Mascella
4124E69BAF174A4...
VIVIAN MASCELLA

TESTEMUNHAS:

1. _____
DocuSigned by:
Francisco Belem Ferreira
29B2EDAA387E48B...
FRANCISCO BELEM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

2. _____
DocuSigned by:
Bruno Henrique do Carmo
97860313E754478...
BRUNO HENRIQUE DO CARMO
CPF: 376.571.038-50

DS
JSC

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DFE83D2BB65B4E8FAD3461D0833C76CA

Status: Concluído

Assunto: Contrato de Locação Rua do Zico, 206

Envelope fonte:

Documentar páginas: 222

Assinaturas: 21

Certificar páginas: 4

Rubrica: 1944

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

21/12/2022 12:37:53

juridico@juliocasas.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Sonia Friedrich

sonia_friedrich@msn.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)DocuSigned by:
Sonia Friedrich
EFCCE7BAC3945D...

Enviado: 22/12/2022 12:01:54

Visualizado: 23/12/2022 03:40:50

Assinado: 23/12/2022 08:43:57

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.193.216.242

Detalhes de autenticação

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ab54dbfe-2c53-5cba-acb8-767d42e74d2b

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99786-4494

Realizado: 23/12/2022 03:40:16

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ab54dbfe-2c53-5cba-acb8-767d42e74d2b

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99786-4494

Realizado: 23/12/2022 05:32:31

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ab54dbfe-2c53-5cba-acb8-767d42e74d2b

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99786-4494

Realizado: 23/12/2022 06:15:07

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ab54dbfe-2c53-5cba-acb8-767d42e74d2b

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99786-4494

Realizado: 23/12/2022 08:42:01

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Não disponível através da DocuSign

Vicente Spinola Dias Neto
geriapuc.sor@terra.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Vicente Spinola Dias Neto
C3E0928ADC814F3...

Enviado: 22/12/2022 12:01:53
Visualizado: 23/12/2022 06:43:45
Assinado: 23/12/2022 06:51:05

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.193.216.242

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae
Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication
Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call
ID exclusiva da transação: 004b7b88-d697-5128-a02a-8ed2627e2b90
Resultado: Verificação do telefone aprovada
Tipo: SMS
Número de telefone: +55 15 99771-1519
Realizado: 23/12/2022 06:43:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Rodolfo Mascella
rosi@juvis.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Rodolfo Mascella
6F5900D2EF4943A...

Enviado: 23/12/2022 08:44:32
Visualizado: 23/12/2022 09:25:42
Assinado: 23/12/2022 09:42:16

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.5.4.96

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae
Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication
Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call
ID exclusiva da transação: ea08a7ca-9719-51ba-bfec-716677015a4c
Resultado: Verificação do telefone aprovada
Tipo: SMS
Número de telefone: +55 15 99115-1195
Realizado: 23/12/2022 09:25:20

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae
Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication
Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call
ID exclusiva da transação: fd2efe90-b29b-59f9-a85a-4aa266f4a6ef
Resultado: Verificação do telefone aprovada
Tipo: SMS
Número de telefone: +55 15 99115-1195
Realizado: 26/12/2022 08:11:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Valeriana Mascella
valerianamascella@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Valeriana Mascella
95663F73F3B9410...

Enviado: 23/12/2022 08:44:30
Reenviado: 23/12/2022 10:15:03
Visualizado: 23/12/2022 10:17:20
Assinado: 23/12/2022 10:23:37

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 179.156.226.134
Assinado com o uso do celular

Detalhes de autenticação

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data****Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: e3c07a2f-357e-5c7b-8327-f6f349fbd88f

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99105-4131

Realizado: 23/12/2022 10:16:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Vivian Mascella

vivian.mascella@hotmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Vivian Mascella
4124E8B8AF1744...

Enviado: 23/12/2022 08:44:31

Visualizado: 23/12/2022 10:27:11

Assinado: 23/12/2022 10:48:32

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.148.58.229

Detalhes de autenticação**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 650e99a2-3f0f-5030-a006-2582755eae6

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99105-5887

Realizado: 23/12/2022 10:26:33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Bruno Henrique do Carmo

bruno.carmo@jullocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Bruno Henrique do Carmo
97800313E754478...

Enviado: 23/12/2022 10:49:25

Visualizado: 23/12/2022 11:00:53

Assinado: 23/12/2022 11:04:08

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.111.165.1

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

FRANCISCO BELEM FERREIRA

francisco.ferreira@jullocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
FRANCISCO BELEM FERREIRA
2BB2EDAA367B4B6...

Enviado: 23/12/2022 10:49:25

Visualizado: 23/12/2022 13:04:42

Assinado: 26/12/2022 04:31:32

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 45.180.80.104

Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis

juridico@jullocasas.com.br

Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DS
JJC

Enviado: 23/12/2022 10:49:24

Visualizado: 26/12/2022 05:05:06

Assinado: 26/12/2022 05:08:41

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	22/12/2022 12:01:54
Entrega certificada	Segurança verificada	26/12/2022 05:05:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/12/2022 05:08:41
Concluído	Segurança verificada	26/12/2022 05:08:41
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora