



**G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

30 ANOS DE COMPROMETIMENTO COM VOCÊ

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado a Sra. **LUCICLEIA FOGACA DE OLIVEIRA**, Brasileira, Casada, Esteticista, portadora da cédula de identidade RG 40.669.643-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 306.447.668-83, com endereço à Rua Capitão Grandino, 240 - Vergueiro, nesta cidade, neste contrato denominada LOCADORA; e do outro lado a Sra. **AMANDA SILVERIO MEDEIROS LIMA**, Brasileira, Solteira, Auxiliar de enfermagem, portadora da cédula de identidade RG 48.523.763-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 400.523.018-00, com endereço eletrônico [amanda.lima30@outlook.com](mailto:amanda.lima30@outlook.com), esta junto ao Sr. **FABIO MEDEIROS LIMA**, Brasileiro, Casado, Autônomo, portador da cédula de identidade RG 21.803.820 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 113.044.768-55 e sua cônjuge Sra. **CLEIDE APARECIDA SILVÉRIO LIMA**, Brasileira, Auxiliar de odontologia, portadora da cédula de identidade RG 25.739.906-9 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 156.714.788-71, com endereços eletrônicos [fabiomedeiroslima@hotmail.com](mailto:fabiomedeiroslima@hotmail.com) e [cleidesilvelima@hotmail.com](mailto:cleidesilvelima@hotmail.com) respectivamente, neste contrato denominados LOCATÁRIOS, tem entre si, justo e contratado e na melhor forma de direito, de acordo com a lei 8.245/91, a locação do imóvel sito à **AVENIDA SÃO JOÃO Nº534, JARDIM ICATU, VOTORANTIM/ SP, CEP: 18110-210.**, e de propriedade da LOCADORA mediante as cláusulas e condições seguintes:

### PRAZO DA LOCAÇÃO

1<sup>a</sup>) O prazo do presente contrato é de **36 (Trinta e seis)** meses a começar em 05 de Dezembro de 2022, para terminar em 04 de Dezembro de 2025.

1.1 Se for de comum acordo entre as partes e, se não existir manifestação contrária por escrito até 30 (trinta) dias antes da data do término, este contrato será automaticamente renovado, sem qualquer alteração das cláusulas já existentes.

1.2 Estando o contrato com prazo indeterminado, deverão os LOCATÁRIOS informarem a sua desocupação com antecedência de 30 (trinta dias), conforme artigo 6º da lei 8.245/91, bem como, seu parágrafo primeiro.

### ALUGUEL

2<sup>a</sup>) O aluguel é de **R\$2.200,00 (Dois mil e duzentos reais)** mensais, importância que deverá ser paga através de Boleto Bancário ou na imobiliária **G.A.T. LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA** até o dia **05 (Cinco)** do mês, nos horários das 8:00h às 11:00h e das 13:00h às 17:00h, em moeda corrente.

2.1 Tendo em vista a data do início do contrato e data do vencimento dos locatícios deverão os LOCATÁRIOS excepcionalmente no primeiro aluguel, se ocorrer, pagarem o valor equivalente



ao acerto de dias, sendo que após este ato os valores serão pagos normalmente na integridade.

2.2 Após o vencimento o aluguel somente poderá ser pago com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o seu valor a título de penalidade contratual, sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Não serão considerados os pagamentos efetuados em locais que não sejam os determinados por este contrato, bem como os efetuados de forma diversa da designada, sob pena de não reconhecimento do pagamento e tomada às medidas extrajudiciais e jurídicas cabíveis.

**Parágrafo Segundo:** Caso os LOCATÁRIOS não recebam o boleto ficarão responsáveis por entrarem em contato com a ADMINISTRADORA com antecedência de até 02 (dois) dias antes do vencimento do aluguel para que receba as orientações de qual o procedimento utilizará para a realização do pagamento, ou faze-lo através do site <https://gatnegociosimob.superlogica.net/clients/areadocliente>, (área do cliente do site da GAT imóveis) não cabendo justificativa do não pagamento em decorrência do desvio do boleto.

## BENFEITORIAS

3<sup>a</sup>) Somente as obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pela LOCADORA. Todas as demais especialmente as referentes à conservação dos aparelhos constantes do termo de vistoria, inclusive jardins, passeios, internos e de calçadas e quaisquer outros, por mínimo que sejam, serão feitos a custa dos LOCATÁRIOS, que se comprometem a restituírem tudo em perfeito estado, sem direito à retenção ou indenização alguma, ao terminar ou rescindir este contrato, declarando ao assiná-lo que examinou minuciosamente o imóvel recebendo-o em perfeito estado de asseio, uso e conservação, e que irá restituí-lo, ao findar ou rescindir esta locação, no mesmo estado em que agora o recebe.

4<sup>a</sup>) Toda e qualquer obra, benfeitoria, modificação ou adaptação, letreiros ou quaisquer formas de propaganda, pintura, divisórias, somente poderão ser feitas mediante autorização por escrito da LOCADORA, a quem tudo passará a pertencer finda a locação, sem conferir direitos aos LOCATÁRIOS de qualquer indenização, retenção ou reembolso. Contudo, poderá a LOCADORA, se lhe convier, exigir que os LOCATÁRIOS reponham o imóvel no estado em que o recebeu, pagando o aluguel devido até a sua completa recuperação, tal qual foi entregue.

**Parágrafo único:** O jardim se houver, será cuidadosamente tratado pelos LOCATÁRIOS, bem como conservarão o telhado do imóvel em perfeito estado de limpeza, não permitindo que sobre o mesmo se acumulem folhagens de árvores, inclusive quando estas forem plantadas fora do terreno do imóvel, bem como não colocará sobre o mesmo qualquer tipo de antena, sem prévia autorização da LOCADORA.



5<sup>a</sup>) Os LOCATÁRIOS ficam obrigados, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos Poderes Públicos a que der causa. Intimações da Prefeitura ou das autoridades sanitárias não motivarão a rescisão deste contrato.

## VISTORIAS

6<sup>a</sup>) Os LOCATÁRIOS se obrigam a permitirem que a LOCADORA ou seu representante vistoriem ou examinem o imóvel, desde que previamente agendado, bem como não fará objeção alguma em mostrá-lo a qualquer possível comprador, sendo que em caso de qualquer avaria ficam os LOCATÁRIOS intimados a repará-la dentro de 10 (dez) dias após a entrega da intimação, sendo o prazo supra mencionado, somente é valido para locações vigentes e não casos de rescisão contratual.

7<sup>a</sup>) Os LOCATÁRIOS assinam juntamente com este instrumento o termo de vistoria, que fica fazendo parte integrante deste instrumento, obrigando-se no prazo de 10 dias a contar desta data, a apresentar junto a imobiliária um relatório apontando os possíveis problemas que existem no imóvel, que não tenham sido constatados na vistoria inicial. Findo tal prazo não havendo reclamação, quaisquer dos problemas que existirem no imóvel serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, **nada cabendo a IMOBILIÁRIA ou à LOCADORA.**

8<sup>a</sup>) Obrigam-se os LOCATÁRIOS a manterem o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ ou regulamentos, mesmo que expedidos em nome da LOCADORA.

## DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9<sup>a</sup>) Não é permitida a transferência deste contrato nem sublocação, a cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel sem prévio consentimento por escrito, e no caso deste ser dado, os LOCATÁRIOS deverão providenciar, devida e oportunamente, junto aos ocupantes a saída dos mesmos afim de que seja o imóvel seja entregue inteiramente livre e desimpedido ao findar a locação.

**Parágrafo primeiro:** Os LOCATÁRIOS obrigam-se a usarem o imóvel para fins Comerciais, exclusivamente para Distribuidora de bebidas.

**Parágrafo segundo:** Por se tratar de imóvel comercial caberá aos LOCATÁRIOS a obtenção de todas as licenças e alvarás de funcionamento junto aos Órgãos, municipais, estaduais e federais, e a ausência delas não será motivo de rescisão contratual por parte dos LOCATÁRIOS, fato este de inteiro conhecimento e aceitação.

10<sup>a</sup>) Em caso de desapropriação, a LOCADORA fica desobrigada do cumprimento deste contrato, ficando ressalvado aos LOCATÁRIOS a defesa de seus direitos junto ao expropriante.



11<sup>a</sup>) Havendo regulamento especial para o imóvel, os LOCATÁRIOS se obrigam a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. Fica ainda convencionado de que se houver qualquer reclamação, por escrito, do síndico ou de vizinhos, quanto ao comportamento, ordem e moral dos LOCATÁRIOS ou de qualquer ocupante do imóvel ora locado constituirá motivo justo para a LOCADORA pedirem a rescisão contratual.

12<sup>a</sup>) No caso de interdição do imóvel, os LOCATÁRIOS ficam obrigados a desocupá-lo no prazo determinado pelo poder público, ficando os riscos e danos que advirem da permanência no prédio sob sua responsabilidade e, neste caso, fica o contrato automaticamente rescindido, sem obrigação de qualquer das partes no pagamento da multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades decorrentes da interdição.

### **MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E DE RESCISÃO**

13<sup>a</sup>) LOCADORA e LOCATÁRIOS obrigam-se a respeitar o presente tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer uma das cláusulas na multa de TRÊS VEZES O VALOR DO ALUGUEL VIGENTE NA DATA DA INFRAÇÃO, independente de qualquer interpretação. A multa, de caráter compensatório, será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido, inclusive no caso dos LOCATÁRIOS não conservar em bom estado o imóvel, locado; podendo a parte inocente, se lhe convier considerar rescindido o contrato sem mais formalidades.

**Parágrafo único:** Somente no caso de desocupação antecipada, a multa prevista no "caput" desta cláusula será paga proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, na forma do artigo 4º da Lei 8.245/91, com nova redação dada pela Lei 12.112/09.

14<sup>a</sup>) Com antecedência de três (3) dias da desocupação, os LOCATÁRIOS obrigam-se, a solicitar da LOCADORA ou seu representante, a vistoria do imóvel, para constatar suas condições de asseio, uso e conservação conforme disposições da cláusula terceira e termo de vistoria, sendo que, por ocasião da entrega das chaves exibirá os comprovantes de quitação de impostos e taxas, tarifas de água e de luz, condomínios e demais se houver, até a data da desocupação.

15<sup>a</sup>) A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa prevista na cláusula 13<sup>a</sup> deste em benefício da parte prejudicada, e dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento, podendo o inocente, se assim lhe aprouver, considerar ao mesmo tempo rescindido o presente, independente de qualquer formalidade.

**Parágrafo único:** Também motivarão a rescisão os seguintes fatos:

- Concordata ou falência dos LOCATÁRIOS;



- 30 ANOS DE COMPROMETIMENTO COM VOCÊ
- Se o imóvel for destruído parcial ou totalmente por incêndio ou outro fator;
  - Se o imóvel for desapropriado;
  - Se os LOCATÁRIOS não pagarem pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel e encargos ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;
  - Se os LOCATÁRIOS usarem o imóvel objeto deste contrato para fim diverso daquele para o qual foi locado;
  - Se os LOCATÁRIOS não respeitarem os direitos da vizinhança e/ou atentar contra a moral e os bons costumes.

16º) Ficam cientes, as partes ora contratantes, que o contrato somente será considerado rescindido após a efetiva entrega aos LOCATÁRIOS do "Termo de Rescisão" pela Administradora da Locação. O "Termo de Rescisão" somente será formalizado mediante a comprovação, pelos LOCATÁRIOS, da quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto e IPTU quitado ou proporcionalmente quitado pela Prefeitura Municipal, taxas condominiais e Gás Natural, caso existente, bem como, efetuados os reparos que se fizerem necessários no imóvel, sob pena de continuarem a expensas dos LOCATÁRIOS o aluguel e demais taxas acessórias até a efetiva entrega do aludido "Termo de Rescisão".

**Parágrafo único:** A vistoria de saída só poderá ser efetuada com o imóvel livre de móveis e utensílios. Os danos constatados no imóvel, por ocasião de sua entrega serão indenizados pelos LOCATÁRIOS; em caso contrário, tais reparos serão providenciados pela LOCADORA, cujas despesas serão cobradas oportunamente dos LOCATÁRIOS, juntamente com lucros cessantes enquanto perdurar a referida reparação. Diante da recusa em efetuar os reparos do imóvel, que seja ela geral ou parcial, a LOCADORA poderá de utilizar do profissional e/ou empresa que lhe aprouver devendo os LOCATÁRIOS arcarem com tais custos indistintamente.

## **GARANTIA DA LOCAÇÃO**

17º) O Pottencial Aluguel contratado pelos LOCATÁRIOS junto à **Pottencial Seguradora S.A.**, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

17.1) São de conhecimento da LOCADORA e LOCATÁRIOS as Condições Gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelos LOCATÁRIOS, de acordo com o inciso XI,



do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente desejo e cancelamento da apólice.

17.2) A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos LOCATÁRIOS após regularmente instalados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pela LOCADORA, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

17.3) Os LOCATÁRIOS reconhecem que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. Os LOCATÁRIOS declaram ainda, estarem cientes de que, não realizando o pagamento da multa prevista à LOCADORA a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

17.4) Os LOCATÁRIOS declaram 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 (Relatório) de Vistoria Inicial 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. Os LOCATÁRIOS declaram ainda estarem cientes de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará a LOCADORA pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pela LOCADORA e LOCATÁRIOS para indenização.

17.5) **Pintura Interna Nova** – Declaram os LOCATÁRIOS, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. Os LOCATÁRIOS declaram ainda estarem cientes de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará a LOCADORA pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.



17.6) Havendo mais de um locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

## DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

18<sup>a</sup>) As tarifas de ÁGUA, LUZ E ESGOTO; IMPOSTOS E TAXAS PREDIAIS, e cobranças bancárias, ficam a cargo dos LOCATÁRIOS; a falta de pagamento na época determinada acarretará a rescisão deste contrato e o atraso no pagamento desta implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do encargo devido e não pago.

**Parágrafo único:** Caso a LOCADORA ou a ADMINISTRADORA sejam demandados para pagarem as contas supramencionadas, quem quer que as pague terá a possibilidade de incorporá-las ao valor do aluguel para cobrança imediata ou se utilizarem o direito de regresso contra os LOCATÁRIOS inadimplentes, além de este ser considerado em mora com suas obrigações, configurando assim, infração contratual.

19<sup>a</sup>) Em se tratando do prédio em condomínio, as despesas ordinárias do condomínio correrão por conta dos LOCATÁRIOS e serão pagos juntamente com o aluguel mensal, sendo as extraordinárias de responsabilidade exclusiva da LOCADORA.

## ELETRICIDADE / ÁGUA

Os LOCATÁRIOS deverão após o recebimento da posse do imóvel, comparecer aos escritórios da Companhia de Energia, assim como de Água e providenciar, de posse do contrato de locação, a transferência da conta de energia elétrica e água para seu nome. Fendo o contrato de locação, estando ou não o contrato vencido ou prorrogado de acordo com o art. 46 da Lei 8.245/9, ficam os LOCATÁRIOS obrigados a quitarem todos os débitos por ventura existentes e, solicitar a transferência junto às Companhias correspondentes para o nome da LOCADORA do imóvel, apresentando junto a concessionária de energia e Água, o termo de rescisão e ou entrega do imóvel, fornecido pela ADMINISTRADORA do imóvel. Caso não o faça ficará ainda sujeito às penalidades impostas pela resolução nº 414/2010, como também responderá pelos consumos daquele que por ventura venha a ocupar o imóvel até que se efetive a transferência do consumidor, isentando a ADMINISTRADORA, como também a LOCADORA de qualquer responsabilidade.

**Parágrafo único:** Em se tratando de imóvel cujo hidrômetro e Relógio de Luz, sejam comuns com outro imóvel, declaram os LOCATÁRIOS saberem e aceitarem que as contas de consumo serão rateadas proporcionalmente ao tamanho dos imóveis utilizados, saldo outra convenção expressa firmada entre as partes.



## GÁS NATURAL

Os LOCATÁRIOS deverão após o recebimento da posse do imóvel, comparecer aos escritórios da Companhia Gás Natural, se houver fornecimento, e providenciar, de posse do contrato de locação, a ligação e ou a transferência da conta de gás natural para seu nome.

## REAJUSTE

20<sup>a</sup>) O presente contrato será reajustado anualmente, salvo se outra determinação for dada pelo GOVERNO FEDERAL, de acordo com os índices fornecidos pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou outro maior índice alternativo que o Governo venha a instituir. Esta periodicidade poderá ser alterada automaticamente para, semestral, quadrimestral, trimestral ou bimestral se houver determinação do Governo Federal, sem que haja necessidade de aviso ou Notificação. Caso o índice de reajuste for negativo, não será aplicado qualquer índice, o que declaram os LOCATÁRIOS saberem e aceitarem para nunca mais reclamar em qualquer tempo ou lugar.

## SEGURO INCÊNDIO

21<sup>a</sup>) Os LOCATÁRIOS pagarão, além do aluguel e encargos estipulados neste contrato, o seguro contratado pela LOCADORA, contra risco de incêndio da parte perecível do imóvel locado (exceto bens pertencentes aos LOCATÁRIOS), figurando a LOCADORA como única beneficiária na respectiva apólice. Para efeitos desta cláusula, estimam as partes o valor da construção em 110 (cento e dez) vezes o valor do aluguel, o qual será estipulado para a apólice inicial do seguro a ser feito.

*Atualização e renovação do seguro:* O valor segurado será corrigido durante a vigência do presente contrato conforme legislação vigente, de forma que a apólice em vigor cubra sempre o equivalente a 110 (cento e dez) aluguers da época; caberá à LOCADORA providenciar a renovação do seguro na época própria, dando ciência dos LOCATÁRIOS. O valor referente à renovação será incluído no recibo de aluguel do mês anterior à ocorrência desta;

*Cancelamento:* Na hipótese de cancelamento de seguro já contratado, a eventual devolução de valores aos LOCATÁRIOS somente será feita após o efetivo cancelamento pela Seguradora, a quem compete apurar o montante a ser restituído, na conformidade das regras utilizadas pelo setor de Seguros;

*Penalidade:* A falta de pagamento do seguro por parte dos LOCATÁRIOS constituirá infração passiva de rescisão do presente instrumento, independentemente da incidência da multa infracional prevista na Cláusula 13<sup>a</sup>.

## DAS CITAÇÕES E INTIMAÇÕES



22<sup>a</sup>) Os contratantes desde já concordam que todas as citações, intimações, notificações judiciais ou extrajudiciais poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da lei de inquilinato. Ainda, as partes ajustam de forma livre e voluntária que também serão validas, conforme entendimento dos tribunais as notificações extrajudiciais através de e-mail, os quais ficam desde já autorizados para todos os efeitos legais, nada tendo a opor em qualquer tempo ou lugar.

**Parágrafo único:** Declaram ainda, aceitar o recebimento de quaisquer notificações e intimações (judiciais ou extrajudiciais) através das vias eletrônicas, tais como e-mail, aqui descritos, bem como por aplicativo de celular (WhatsApp), ou qualquer outro que venha a substituir.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

23<sup>a</sup>) Com o objetivo de defender o imóvel de qualquer eventualidade por ausência dos LOCATÁRIOS e no intento de acautelar-se a sua integridade, possíveis esbulhos, depredações, etc., fica a LOCADORA autorizada a entrar na posse do imóvel independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, podendo, se necessário, usar o emprego de força para arrombá-lo, na presença de duas testemunhas, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pelos LOCATÁRIOS, caracterizando também como abandono à ausência habitual e prolongada, depois de vencido o segundo mês e sem pagamento de aluguers.

23.1) Em caso de despejo forçado ou constatado judicialmente o abandono do imóvel, os LOCATÁRIOS autorizam a LOCADORA a doar os bens por eles deixados no imóvel, a uma instituição de caridade de sua livre escolha, isentando a LOCADORA de qualquer responsabilidade sobre a guarda dos mesmos.

24<sup>a</sup>) Será obrigação dos LOCATÁRIOS realizarem a instalação interna de AVCB, assim como PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio), sendo ele constituído por extintores de incêndio, placas de sinalização e iluminação de emergência. Em caso de necessidade, obrigam-se os LOCATÁRIOS pela elaboração do projeto e execução do SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas), juntamente com a liberação do alvará mediante Vistoria do Corpo de Bombeiros.

25<sup>a</sup>) A LOCADORA não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venham a sofrerem os LOCATÁRIOS em decorrência de chuvas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

26<sup>a</sup>) Por não haver fornecimento de produtos ou serviços, mas simples cessão de uso de bem imóvel, mediante contrapartida pecuniária entre particulares, não havendo hiper ou hipossuficiência de qualquer dos signatários; e em vista do disposto na Lei 8.245/91 em seu artigo 79, afasta-se de plano a incidência da Lei 8.078/90 por não estar caracterizada relação de consumo.



27<sup>a</sup>) No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelos LOCATÁRIOS em decorrência deste contrato, poderá a ADMINISTRADORA, como procuradora da LOCADORA, registrar a ocorrência junto á qualquer órgão de Proteção ao Crédito, a que a mesma esteja filiada e, o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devido acréscimos.

28<sup>a</sup>) Ficam desde já cientes os LOCATÁRIOS que em caso de solicitação à ADMINISTRADORA ou à LOCADORA para elaboração de Aditamento ao Contrato de Locação para qualquer finalidade, arcará o mesmo com um custo, a ser fixado pelo departamento competente, pela realização da alteração solicitada, valor este, que será corrigido anualmente pelo mesmo índice de reajuste pactuado no presente Contrato de Locação.

29<sup>a</sup>) Os LOCATÁRIOS obrigam-se por ocasião da entrega das chaves a devolver o imóvel totalmente pintado internamente em tintas de primeira linha e nas cores descritas no Termo de Vistoria inicial, independentemente das condições que recebeu o imóvel ou do tempo decorrido da locação, dever que constitui obrigação contraída pelos LOCATÁRIOS, conforme preceitua os artigos 247 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Referida obrigação é assumida em caráter irrevogável e irretratável, e se dará independentemente do tempo que nele residir ou de quaisquer outras justificativas, sejam por ação do tempo, por desgaste natural e outras pelas quais não concorreram os LOCATÁRIOS.

30<sup>a</sup>) Dará a LOCADORA aos LOCATÁRIOS uma bonificação de R\$200,00 (duzentos reais) nos 03 (três) primeiros meses de vigência deste contrato, considerando para essas os vencimentos locatícios de 05/01/2022 á 05/03/2022. Referida bonificação é fruto apenas de acordo comercial entre as partes, sendo que esta não abrange os encargos mensais da locação, os quais serão suportados exclusivamente pelos LOCATÁRIOS.

31<sup>a</sup>) Conforme livremente pactuado e por força da negociação comercial, com a bonificação no valor do aluguel descrita neste contrato, assume os LOCATÁRIOS o imóvel como se encontra melhor descrito na vistoria de entrada do imóvel. Referidas benfeitorias serão sempre realizadas pelos LOCATÁRIOS, mesmo sendo de caráter útil ou necessário, em especial a **adaptação do imóvel ás suas atividades comerciais**, haja vista o aqui ajustado e contratado, para nada mais reclamar em qualquer tempo ou lugar.

32<sup>a</sup>) As partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos na confecção e necessários à execução do presente contrato de locação, única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinar e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018).

33<sup>a</sup>) Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada no Fôro desta Comarca de Sorocaba com renúncia de outro por mais privilegiado que seja; correndo por conta do devedor além do principal e da multa, juros de 1% ao mês, correção monetária, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, administrativas e 20%



(vinte por cento) de honorários do advogado. Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente entre as partes contratantes, nos escritórios dos procuradores da LOCADORA, independente de qualquer procedimento judicial.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias para um só feito, com as testemunhas abaixo.

Sorocaba, 02 de Dezembro de 2022.

**LOCADORA:**

---

**LUCICLEIA FOGACA DE OLIVEIRA**

**LOCATÁRIOS:**

---

**AMANDA SILVERIO MEDEIROS LIMA**

---

**FABIO MEDEIROS LIMA**

---

**CLEIDE APARECIDA SILVÉRIO LIMA**

**TESTEMUNHAS:**

**GARANTIA: SEGURO FIANÇA.**