

## 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 **LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 3.322.235 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 258.680.718-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Altino, nº. 455 – Bairro Jaguaré São Paulo SP e de outro lado, como **LOCATÁRIA: PASTELARIA DA PATTI LTDA**, CNPJ:38.326.752/0001.10 - Representada pelos sócios: **WALTER ELIAS CORDEIRO**, brasileiro, natural de São Paulo/SP, nascido em 15/02/1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do documento de identidade RG nº 33.617.134-1 SSP/SP, com a data de expedição em 25/05/2019 e escrito no CPF/MF sob nº 271.408.388-95, reside e domiciliado na rua Atanázio Soares, 3760, apto. 22, Jardim Maria Eugênia. CEP 18.074-385, cidade Sorocaba, Estado de São Paulo e **PATRICIA DE CAMPOS CORDEIRO**, brasileira, natural de São Paulo/SP, nascida em 02/05/1972 casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portador da cédula de identidade RG 23.547.578-6 SSP/SP com a data de expedição em 25/03/2015, inscrito no CPF/MF sob nº 170.112.968-08, residente e domiciliado na Rua Atanázio Soares, 3760, apto. 22, Jardim Maria Eugênia. CEP 18.074-385, cidade Sorocaba, Estado de São Paulo.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO**

O **LOCADOR** é senhor legítimo possuidor do seguinte imóvel: unidade autônoma denominada por salão, designada pelo nº. 2816, localizada na Avenida Itavuvu – Jardim Maria Antônia Prado – Sorocaba S/P. Incrição cadastral (PMS) 45.13.95.0236.04.001

### **CLÁUSULA SEGUNDA DO PRAZO**

Que pela melhor forma de direito, o **LOCADOR** dá a **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira, pelo prazo certo e determinado de **03 (três) anos, a iniciar-se em 10 de Janeiro de 2023 e a terminar em 09 de Janeiro de 2026**, 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 REAJUSTE DO ALUGUEL**

O aluguel mensal é de **R\$ 6.000 (seis mil reais)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo **dia 10 (Dez)** de cada mês ao vencido, mediante boleto bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05(cinco) dias, sendo as despesas de tal emissão de responsabilidade desta.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **LOCATÁRIA** está plenamente ciente de que o valor do aluguel será estimado em vista ao estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação da mesma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica convencionado 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 aluguéis 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** : Aumento de acordo com a legislação ou com índice de IGPM ou outro que substituir.

**PARÁGRAFO QUARTO:** : Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, no mês quitado através do recibo de aluguel será correspondente ao mês civil anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O pagamento dos aluguéis ou dos encargos locatícios após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitara a **LOCATÁRIA** á multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel ou dos encargos locatícios. Se o atraso for superior a 30(Trinta) dias, além da multa de 10% (dez

por cento) pagará ainda a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração pro rata de, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO SEXTO: DO REAJUSTE DO ALUGUEL**

O aluguel mensal será reajustado anualmente pelos índices de variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, durante a vigência deste instrumento e também no caso de sua prorrogação ou renovação contratual.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA**, pagará ainda, o imposto Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venha a ser 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 OITAVO:** 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 NONO:** Fica desde já autorizado a **LOCATÁRIA**, pelo **LOCADOR**, a realizar alterações solicitadas referentes: a) fachada do imóvel para instalação de vidro temperado, b) retirada da parede que faz divisa dos imóveis de nºs 2802 e 2796, integrando ambos os salões.

**CLÁUSULA QUARTA**

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, assim como as acessões, as quais ficam desde já autorizadas para a adequação do imóvel ao fim a que a **LOCATÁRIA** o destinará, ou seja, Pastelaria, ficará a **LOCATÁRIA** sem o direito de retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei nº. 8.245/91, ficando todas as benfeitorias e acessões incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade. Observadas as exigências, normas técnicas e demais legislação da Prefeitura Municipal de Sorocaba.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações, demolições e eventuais 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 de eventuais demolições e edificações. Devendo desta forma, a **LOCATÁRIA** recolher os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabilizam e obrigam, para que não recaia em momento alguns quaisquer multas e os custos diretos ou indiretos ao **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a regularizar a demolição, edificação e demais inserções a serem realizadas no imóvel, recolhendo todo e qualquer imposto pertinente às modificações: bem como se obriga a averbação das áreas a serem construídas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando com todos os custos dessa regularização: e pelos custos para regularização, tanto da demolição como da construção, aprovação do projeto perante a municipalidade e demais órgãos competentes.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda a mão de obra contratada para execução das obras para adequação do imóvel, suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como 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 adequação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda e qualquer indenização decorrentes de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

**CLÁUSULA QUINTA**

A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra e deverá devolvê-lo nas mesmas condições.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação caiba a **LOCATÁRIA** por danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por prepostos ou clientes (Artigo 23, inciso IV e V da lei 8.245/91).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel no que respeita ao seu uso e que não se refere às partes estruturais, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação. As obras que se referirem às partes estruturais do imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**, salvo as modificações estruturais a serem realizadas pela **LOCATÁRIA** e ou áreas acrescidas à estrutura atual, pela qual a **LOCATÁRIA** será responsável pelo prazo legal de 03(três) anos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer 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.

**PARÁGRAFO QUARTO: A LOCATÁRIA** obriga-se a observar a legislação ambiental vigente, responsabilizando-se exclusivamente pelos feitos que destas resultarem aos quais deu causa. No caso de uso legalmente permitido, de produtos tóxicos, químicos, agressores no meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis 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 atividade de uma **COMERCIAL**, 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 PRIMEIRO: 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, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCADOR** declara que o imóvel encontra-se com a documentação em ordem e de forma a possibilitar a obtenção pela **LOCATÁRIA** de todas as licenças e autorizações para o funcionamento de sua atividade, comprometendo – se a fornecer a documentação que lhe for solicitada para o atendimento de exigências ou posturas dos órgãos competentes.

#### CLÁUSULA SÉTIMA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio, explosão e vendaval, no valor de R\$80.000,00 (Oitenta Mil Reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (Um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação “ex locato”, sempre constando o nome do **LOCADOR** como único 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 a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** 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, O **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta da

**LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio á quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente á época, a titulo de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigam-se-a apresentar ao **LOCADOR**, no prazo de 30(Trinta) dias copia da respectiva apólice. Em se tratando de hipótese abrangente de outros imóveis, deverá comprovar que o imóvel objeto deste contrato encontra-se na forma estabelecida.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, o comprovante de quitação da ultima parcela. Poderá o **LOCADOR** solicitar a apresentação do pagamento das parcelas do seguro contratado.

#### CLÁUSULA OITAVA

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do poder público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicado, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer 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 da **LOCATÁRIA**. O **LOCADOR** deverá apresentar os documentos necessários, se sua responsabilidade, para a regularização e obtenção dos alvarás e licenças. Devendo claro que estes documentos e autorizações são pertinentes a área locada atualmente não compreendendo as modificações feitas pela **LOCATÁRIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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. Devido ainda a **LOCATÁRIA** apresentar a alteração de endereço e comprovante de baixa do estabelecimento perante a JUCESP.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovação dos pagamentos de todos os encargos pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel.

#### CLÁUSULA NONA

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida em virtude da interrupção da locação.

#### CLÁUSULA DEZ

A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao credito (SERASA) enquanto perdurar a existência de eventual debito decorrente da presente locação, não pagos pela **LOCATÁRIA** após regularmente instalados a tanto será comunicado ás entidades supracitadas quer pelo **LOCADOR** quer pela administradora.

#### CLÁUSULA ONZE

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 DOZE

Fica estabelecida á multa correspondente a **03 (Três) meses de aluguéis**, vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a





solidade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será paga proporcionalmente ao tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isentará a **LOCATÁRIA** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que a **LOCATÁRIA** notifique o **LOCADOR** com antecedência de 30 (trinta) dias de sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigado por esses estragos não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas será pagas a parte.

#### CLÁUSULA TREZE

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não compromete 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, independentemente de procedimento judicial.

#### CLÁUSULA QUATORZE

Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão da 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 esta em mora com aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

#### CLÁUSULA QUINZE

**O LOCATÁRIO:** Se compromete a fornecer, documentos de seguro e fiança.

#### CLÁUSULA DEZESSEIS

A **LOCATÁRIA** declara para todos os fins e efeito 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 DEZESSETE

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência de 30 (Trinta) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

#### CLÁUSULA DEZOITO

Autorizam as partes, quando se fizer necessário a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** administração fica a cargo da Julio Casas Imóveis Consultoria de Vendas Ltda., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) para seu nome a partir desta data.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica autorizado, a reter o valor do primeiro aluguel, a favor da Julio Casa como prestação de serviço da locação.

#### CLÁUSULA DEZENOVE

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 duvida ou litígio decorrentes deste contrato, 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 presente.

Sorocaba, 10 de Janeiro de 2023.

  
LOCADOR: FREILOIR REDONDO GARCIA

  
LOCATÁRIA: PASTELARIA DA PATTI LTDA  
SÓCIO: WALTER ELIAS CORDEIRO

  
LOCATÁRIA: PATELARIA DA PATTI LTDA  
SÓCIO: PATRICIA DE CAMPOS CORDEIRO

TESTEMUNHAS

1- \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
End.: \_\_\_\_\_

2- \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
End.: \_\_\_\_\_

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato  
Av. Barão de Tatuí, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

Reconheço, em documento DUM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: PATRICIA DE CAMPOS CORDEIRO(301021), WALTER ELIAS CORDEIRO(301021), Dou fe. Selo(s):  
Por ato R\$11,37. Em Test. LAIS CRISTINA GOMES SANTOS da verdade.  
Cod. Seq.: 4857484956485051485750815055 Total R\$22,74  
05/01/2023 - 07:23:28 - Selo(s): AA0207060.



113290  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 2  
C21136AA0207060



TABELIAO DE NOTAS  
SOROCABA-SP  
Cristina Gomes Santos  
ESCREVENTE