

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: SILVIO TADASHI IWAI**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 16.359.954 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.730.148-76, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **MARLENE CLARA DE CARVALHO IWAI**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 15.753.068-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.829.448-65, residentes na Rua Isolina Leite do Nascimento, nº 75, apto 221, Jardim Portal da Colina, Sorocaba/SP, representados por **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, representada por seu proprietário **Julio Alexandre Casas**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81; de outro lado como **LOCATÁRIOS: RAFAEL APARECIDO DE SOUZA SALES**, brasileiro, divorciado, contador, portador do RG nº 47.726.226-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 379.217.808-73 e **NATHALIA KARINE ROLON**, brasileira, solteira, contadora, portadora do RG nº 55.347.476-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.502.779-35, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, nº 46, apto 21, Centro, Sorocaba/SP e como **FIADORA e principal pagadora: CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC, ADITAM Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **31 de janeiro de 2023**, no qual é objeto da locação o imóvel situado na **Rua da Penha, nº 1.233, Centro, térreo, Sorocaba/SP**, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, sendo que os **LOCADORES** autorizam que os **LOCATÁRIOS** executem no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, ressalvado a faculdade dos **LOCADORES** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- **Parede de Drywall:** - Constituída por um tratamento acústico (lã mineral-isovert) e placas de gesso ou placas cimentícias que serão fixadas por estrutura metálica e moldado “in loco” com ótima resistência e pintura na finalização. A parede de drywall será moldada em posição para máquinas e secadoras e terá uma porta de acesso fixada na parede.
- **Elétrica** – Será executado uma nova rede para pontos de adequação e ligação para máquinas, secadoras, câmeras de segurança, ar condicionado e televisão. Para máquinas e secadoras vai ser utilizado cabos elétricos conforme orientação do manual da franqueadora e orientação de normas conforme resistência de cada equipamento e norma vigente. Os demais equipamentos seguem a mesma regra para ligação da

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

norma vigente.

- **Hidráulica** – Para execução será feito um novo ponto de rede de água e esgoto já reutilizando a rede de esgoto existente do local com tubos e conexões de ótima qualidade seguindo a norma e orientação da franqueadora. A prumada será exposta e fixada com estrutura metálica e os tubos de pvc de água e esgoto será fixado nessa estrutura.
- **Forros**: - Já é construído em placas de drywall e será feito algumas adequações conforme o manual da franqueadora.
- **Porta**: - De drywall com dimensão informado no projeto.
- **Pisos**: - Será feito um novo assentamento de piso sobre piso, ou seja, vai ser assentado o porcelanato Antique Wood Amber 50 x 101 Esmaltado Acetinado Elizabeth, conforme o combinado pela franqueadora. Rejunte do porcelanato seguirá conforme o recomendado pelo fabricante.
- **Instalações elétricas**: - Estão de acordo com as normas, NBR-14039 e NBR 5410 com circuitos independentes para força e luz e sistema com disjuntores.
- **Instalação Hidráulica**: - As instalações hidráulicas estão de acordo com as normas NBR 5626, e NBR 8160 da ABNT. As tubulações são de PVC marrom para água fria e PVC branco para esgoto sanitário.
- **Pintura**: - A parede de drywall será passado gesso e a pintura será na cor branca fosca neve de boa qualidade.
- **Instalação de ar condicionado** : o aparelho do ar condicionado será instalado com a evaporadora na parte interna e a condensadora na parte externa do imóvel.

DS
JAC
DS
RADSS
DS
NKR
DS
TS
DS
UF
DS
JJC

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, os **LOCATÁRIOS** não poderão pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

As modificações serão concluídas até **03 de junho de 2023**, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a solicitar dos **LOCADORES** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, cuja despesa será paga pelos **LOCATÁRIOS**.

■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO TERCEIRO

Imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a solicitar da **LOCADORA** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO:

Assume os **LOCATÁRIOS** 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, os **LOCATÁRIOS** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

PARÁGRAFO QUINTO:

Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos **LOCATÁRIOS** deverão 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, os **LOCATÁRIOS** recolherem os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabilizam e obrigam, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e ou custos diretos ou indiretos aos **LOCADORES**.

PARÁGRAFO SEXTO:

Responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pelos **LOCADORES**, 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 aos **LOCADORES** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 SÉTIMO:

Pactuam as partes qualificadas neste aditamento que ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, facultará os **LOCADORES** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integradas ao imóvel, ou poderá a **LOCADORA** exigir que os **LOCATÁRIOS** retornem o imóvel ao seu estado original do início da locação, o que os **LOCATÁRIOS** aceitam e concordam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhes cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

PARÁGRAFO OITAVO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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 NONO:

Se por qualquer motivo os **LOCATÁRIOS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeram por meio deste aditivo e não concluí-las, os **LOCATÁRIOS** comprometem-se e obrigam-se a repor o imóvel ao estado original da vistoria inicial quando da rescisão contratual e/ou desocupação do imóvel, sob pena de caracterização de infração contratual passível de multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula Doze do Contrato de Locação original.

■ Júlio Casas Imóveis

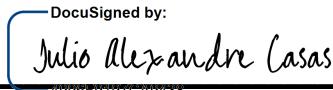
CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEGUNDA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **31 de janeiro de 2023**, bem como as disposições inerentes à responsabilidade civil dos **LOCATÁRIOS** no tocante ao imóvel dado em locação.

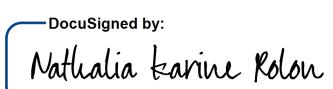
E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 19 de abril de 2023.

LOCADOR: 
SILVIO TADASHI IWAI

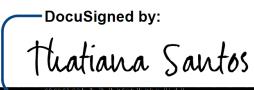
LOCADORA: 
MARLENE CLARA DE CARVALHO IWAI

LOCATÁRIO: 
RAFAEL APARECIDO DE SOUZA SALES

LOCATÁRIA: 
NATHALIA KARINE ROLON

TESTEMUNHAS:

1. 
LÁIS CAROLINE FERREIRA
CPF: 421.891.718-30

2. 
THATIANA SANTOS
CPF: 354.321.358-09

DS
JCI