

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

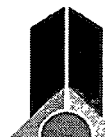
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: SILVIO TADASHI IWAI**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 16.359.954 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.730.148-76, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **MARLENE 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:

DS
JACDS
RADSSDS
MRDS
TSDS
UFDS
JCI

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-isoover) 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 instado com a evaporadora na parte interna e a condensadora na parte externa do imóvel.

DS
JACDS
RADSSDS
NKRDS
TSDS
UCFDS
JCU

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 expresse 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**.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

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.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.julioacasas.com.br
julioacasas@julioacasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.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:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

SILVIO TADASHI IWAI

LOCADORA:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

MARLENE CLARA DE CARVALHO IWAI

LOCATÁRIO:

DocuSigned by:

Rafael Aparecido de Souza Sales

RAFAEL APARECIDO DE SOUZA SALES

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:

Nathalia Karine Rolon

NATHALIA KARINE ROLON

TESTEMUNHAS:

1.

DocuSigned by:

Lais Caroline Ferreira

LAIS CAROLINE FERREIRA

CPF: 421.891.718-30

2.

DocuSigned by:

Thatiana Santos

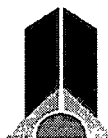
THATIANA SANTOS

CPF: 354.321.358-09

DS

JCU

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: ABB99FE2AE234E629AAC4470A842C4F9

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: ADITAMENTO REFORMAS PENHA, 1233

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 3

Rubrica: 133

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

19/04/2023 11:43:40

juridico@juliocasas.com.br

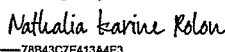
Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Nathalia Karine Rolon

karinenathalia@live.com

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

DocuSigned by:



78B43C7E413A4F3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.40.74.238

Assinado com o uso do celular

Enviado: 19/04/2023 12:00:30

Reenviado: 19/04/2023 12:09:17

Reenviado: 19/04/2023 12:13:42

Visualizado: 19/04/2023 12:16:43

Assinado: 19/04/2023 12:17:53

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: 942d0034-9c23-53fd-add5-ff8bd81aaac9

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 41 99824-2119

Realizado: 19/04/2023 12:14:08

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: b0433d9a-8af9-5eb7-892d-164416aa3c22

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 41 99824-2119

Realizado: 19/04/2023 12:16:11

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

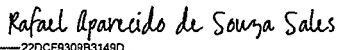
Não disponível através da DocuSign

Rafael Aparecido de Souza Sales

administracao@capitalcon.com.br

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

DocuSigned by:



22DCF9309B3149D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.111.62.231

Enviado: 19/04/2023 12:00:30

Reenviado: 19/04/2023 12:13:43

Visualizado: 19/04/2023 12:16:47

Assinado: 19/04/2023 12:17:52

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: 9993ec42-19d1-5cc7-9f79-8b8fffb2e72d

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 15 98176-4442

Realizado: 19/04/2023 12:14:38

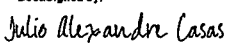
Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

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: d4e43eba-8060-56cf-be14-ef8adc6f23d0
 Resultado: Verificação do telefone aprovada
 Método selecionado: Chamada telefônica
 Número de telefone: +55 15 98176-4442
 Realizado: 19/04/2023 12:16:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Julio Alexandre Casas
 juliocacasas@juliocacasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 4996F9197CA9438...

Enviado: 19/04/2023 12:18:06
 Reenviado: 28/04/2023 06:28:05
 Visualizado: 28/04/2023 06:52:32
 Assinado: 28/04/2023 06:53:12

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.68.143.144

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis
 juridico@juliocacasas.com.br
 Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

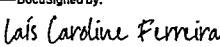
DS


Enviado: 19/04/2023 12:18:07
 Visualizado: 20/04/2023 05:15:13
 Assinado: 20/04/2023 05:15:45

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.68.143.144

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Laís Caroline Ferreira
 manutencao@juliocacasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

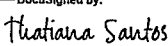
DocuSigned by:

 482D50066242458...

Enviado: 19/04/2023 12:18:07
 Visualizado: 19/04/2023 12:22:40
 Assinado: 19/04/2023 12:23:32

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 177.68.143.144

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Thatiana Santos
 juridico3@juliocacasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 360CFEFD25DB474...

Enviado: 19/04/2023 12:18:08
 Visualizado: 19/04/2023 12:21:34
 Assinado: 19/04/2023 12:22:25

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	19/04/2023 12:00:31
Envelope atualizado	Segurança verificada	19/04/2023 12:09:16
Entrega certificada	Segurança verificada	19/04/2023 12:21:34
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/04/2023 12:22:25
Concluído	Segurança verificada	28/04/2023 06:53:12

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------