

## 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: MOACIR MARIM JUNIOR**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 40.987.505 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 365.659.278-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANDRELINA CRISTIANE DE OLIVEIRA MARIM**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 40.319.458 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 358.761.558-61, residentes na Avenida Três de Março, nº 2.000, Quadra G, Lote 15, Aparecidinha, 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 **LOCATÁRIO: RICARDO DE SOUZA**, brasileiro, empresário, divorciado, portador do RG nº 27.862.092-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 286.356.628-81, residente e domiciliado na Rua Leonildo Balderi, nº 93, casa 01, Santo André/SP, CEP: 09182-530, 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; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que os **LOCADORES**, por força da matrícula nº 92.101 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são proprietários e legítimos possuidores do imóvel situado **Rua Jair Gilberto Campanati, nº17, Quadra F, Lote 24, sala 05, Jardim do Paço, Sorocaba/SP**, imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 65.33.98.0383.00.000.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses**, a iniciar-se em **10 de fevereiro de 2023** e a terminar em **09 de fevereiro de 2026**, data está em que o **LOCATÁRIO** 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\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais)**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de **05 (cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos. **Pactum as partes que, devido ao fato de o imóvel estar em fase final de obras e não possuir ligação de água e energia, a vistoria será realizada oportunamente.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **12(doze) meses** de acordo com o "IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O **1º (primeiro) aluguel** a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **10 de fevereiro de 2023** até o dia **09 de março de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de março de 2023**, o qual será proporcional a **32 (trinta e dois) dias**, além da taxa condominial, parcela do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** 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 QUINTO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** 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)**, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, correção monetária 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 SEXTO:** A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, a taxa condominial, 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 do **LOCATÁRIO**, 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 aos **LOCADORES**, 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:** Decorrido o prazo de **36 (trinta e seis) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, 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 **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** 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 PRIMEIRO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer a 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.

**CLÁUSULA QUINTA:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para **fins não residenciais**, explorando no imóvel **a atividade de escritório administrativo de telecomunicações**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos **LOCADORES** 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 SEXTA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 92.000,00 (noventa e dois 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” e reajustado conforme tabela da Seguradora, sempre constando o nome dos **LOCADORES** como beneficiários 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 ao **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** vier a contratar **outra companhia seguradora**, obrigar-se a apresentar aos **LOCADORES**, antes da entrega das chaves a **apólice de seguros** para que as coberturas sejam analisadas e em caso a análise seja positiva em relação às coberturas, o **LOCATÁRIO**, no ato do recebimento das chaves, deverá apresentar o comprovante de pagamento do referido seguro raio, incêndio e explosão.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice e o comprovante de do referido seguro raio, incêndio e explosão.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por eles indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**CLÁUSULA OITAVA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA NONA:** O **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelos **LOCADORES** quer pela administradora. O **LOCATÁRIO** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem 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:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o



imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, 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 PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **24 (vinte e quatro) meses** de vigência do presente instrumento, a **LOCATÁRIA** será isenta da multa por rescisão antecipada. Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento aos **LOCADORES** com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os **24(vinte e quatro) meses** iniciais de vigência deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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, pelo **LOCATÁRIO**, não fica compreendida na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** 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 DECIMA TERCEIRA:** O **LOCATÁRIO** realizará a contratação da **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, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral do **LOCATÁRIO**, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo **LOCATÁRIO**, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços **CREDPAGO**, que integram o presente contrato como Anexo I.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.**, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

O **LOCATÁRIO** declara expressamente, ainda, que estão cientes que em caso de exoneração da **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, da condição de fiadora, caberá a ela promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O **LOCATÁRIO**, a cada **12 (doze) meses**, deverá renovar a contratação dos serviços da **CREDPAGO** para garantia do presente contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:**

Ficam, desde já, o **LOCADORES** autorizadas pelo **LOCATÁRIO**, 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 pelo **LOCATÁRIO**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, haver vistoriado o imóvel e o aceita no estado em que se encontra fisicamente e juridicamente, 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 DÉCIMA SEXTA:**

Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento aos **LOCADORES** com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:**

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 pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

O **LOCATÁRIO** 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 DÉCIMA NONA:**

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 pelos **LOCADORES** e

**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, **LOCADORES** e **LOCATÁRIO** 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:** As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** 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 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, 09 de fevereiro de 2023.

**LOCADOR:** DocuSigned by:  
*Julio Alexandre Casas*  
4990f9197c8843b...  
**MOACIR MARIM JÚNIOR**

**LOCADORA:** DocuSigned by:  
*Julio Alexandre Casas*  
4990f9197c8843b...  
**ANDRELINA CRISTIANE DE OLIVEIRA MARIM**

**LOCATÁRIO:** DocuSigned by:  
*Ricardo de Souza*  
240645540301747A  
**RICARDO DE SOUZA**

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
*Francisco Belém Ferreira*  
C38AFD9E8C7F42C  
**FRANCISCO BELÉM FERREIRA**  
**CPF: 124.346.738-05**

DocuSigned by:  
*Sandra Regina F. N. Melo*  
C267453...  
**SANDRA REGINA F. N. MELO**  
**CPF: 071.978.268-61**

DS  
JMC