

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 **LOCADORA: SOUZA & GOMES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 10.631.055/0001-53, com sede na Rua Riachuelo, nº 459, Centro, Sorocaba/SP, representada por seus sócios **José Augusto Gomes**, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, portador do RG nº 2.739.078 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.773.608-63; **Cláudia Maria de Souza Gomes**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora do RG nº 8.894.446-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.303.428-65 e **Cassia Maria de Souza Gomes**, brasileira, separada judicialmente, médica, portadora do RG nº 8.894.447 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.421.318-48; de outro lado como **LOCATÁRIA: JOÃO PEDRO JUSTO MARIANO 48269238805 (Nome de Fantasia: INSTITUTO JOANNA D'ANGELES)**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 47.811.402/0001-30, com sede na Rua Quarto Castelli, nº 143, Jardim São Guilherme, Sorocaba/SP, CEP 18074-636, representada por **João Pedro Justo Mariano**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 58.529.756-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 482.692.388-05, residente e domiciliado na Rua Quarto Castelli, nº 125, Jardim São Guilherme, Sorocaba/SP, e como **FIADORA e principal pagadora: VANDA LUCIA JUSTO**, brasileira, solteira, microempreendedora, portadora do RG nº 32.561.134-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 279.982.468-47, residente e domiciliada na Rua Quarto Castelli, nº 143, Jardim São Guilherme, Sorocaba/SP, CEP 18074-636; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que a **LOCADORA**, por força da matrícula **30.275 do 2º cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP**, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Riachuelo, nº 459, Centro, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.64.58.0359.01.000.

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



DS
CMDSG
DS
CMSG
DS
[assinatura]
DS
Vanda
DS
FBF
DS
TS
DS
JJC

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, parte do imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **13 de janeiro de 2023** e a terminar em **12 de julho de 2025**, 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:

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido à **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de adaptações/manutenções a serem efetuadas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, gozará de uma carência locatícia de **02 (dois) meses** de aluguel, ou seja, incidente sobre o vencimento de **10 de março de 2023 e 10 de abril de 2023**.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal, durante o período de **10 (dez) meses** na quantia de **R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)** mensais, incidentes sobre os vencimentos **10 de maio de 2023 a 10 de fevereiro de 2024**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

A **LOCATÁRIA** 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 da mesma, conforme **Laudo de Vistoria Inicial**.

PARÁGRAFO QUARTO:

Fica expressamente convencionado entre as partes 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 alugueres 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 QUINTO:

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **12 (doze) meses** de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.



DS
CMDSG
DS
CMSq
DS
Vanda
DS
Vanda
DS
FBF
DS
TS
DS
JCU

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ-13717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEXTO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **13 de janeiro de 2023** até o dia **09 de fevereiro de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de fevereiro de 2023**, o qual será proporcional a **28 (vinte e oito) dias**, além do IPTU e Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO OITAVO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** 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). 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 mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO NONO:

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 DÉCIMO:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel 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-lhes efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação à **LOCADORA**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:

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 DÉCIMO SEGUNDO:

Decorrido o prazo de 30 (trinta) 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.



DS
CMDSG

DS
CMSg

DS
[assinatura]

DS
Vanda

DS
FBF

DS
TS

DS
JSC

■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA QUARTA:

A LOCATÁRIA se compromete a apresentar, para aprovação final da LOCADORA, projeto e memorial descritivo que passarão a fazer parte integrante do presente instrumento, abrangendo as seguintes reformas:

- Troca de piso e das peças sanitárias do banheiro da suíte;
- Colocar torneiras que foram arrancadas;
- Troca de tomadas ou espelhos;
- Pintura em portão, grades e portas;
- Revitalização de piso interno e externo;
- Pintura nas paredes interna e externa;
- Revitalização de pedras internas e externas;
- Instalações em geral de hidráulica e elétrica, conforme as normas ABNT;
- Revisão da parte elétrica;

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Para realização das modificações acima mencionadas, a LOCATÁRIA gozará da carência e abono previstos nos parágrafos primeiro e segundo, da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da LOCADORA, ficará a LOCATÁRIA 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 a data de **10 de março de 2023**, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, a LOCATÁRIA obriga-se a solicitar da LOCADORA e/ou de seu representante, a realização de vistoria complementar e específica para aquilatar as condições do imóvel, cuja despesa será paga pela LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Assume a LOCATÁRIA 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, a LOCATÁRIA pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

PARÁGRAFO QUARTO:

Pactam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e 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 das



DS
CMDSC
DS
CMSq
DS
Wanda
DS
Wanda
DS
FBF
DS
TS
DS
JCU

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

modificações. Devendo desta forma, a **LOCATÁRIA** recolher os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia, em momento algum, quaisquer multas ou custos diretos ou indiretos à **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda a mão de obra e material contratados para execução de tais obras, 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 à **LOCADORA** decorrente da contratação de mão de obra. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** 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 SEXTO: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no “caput” desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e da mão de obra empregados na reparação dos danos mencionados.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las até a data de **10 de março de 2023** ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventuais abonos ou carência concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis, prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará à **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras.

PARÁGRAFO OITAVO: As reformas previstas nesta cláusula ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, quando não removíveis, ressalvada a faculdade da **LOCADORA** de exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, conforme **Laudo de Vistoria Inicial** do imóvel, o qual é parte integrante deste contrato, e deverá restituí-lo com as benfeitorias assinaladas na cláusula quarta do presente instrumento quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel,

DS
CMDSG
DS
CMSSg
DS
Handwritten signature
DS
Handwritten signature
DS
FBF
DS
TS
DS
JSC

Júlio Casas Imóveis

CRBCEI 3.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 SEGUNDO:

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** 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 QUARTO:

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada 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 QUINTO:

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverá a **LOCATÁRIA** respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no Laudo de Vistoria Inicial, que se torna parte integrante deste contrato.**

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel a **atividade de instituto de longa permanência**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder



DS
CMDSC
DS
CMSq
DS
HSL
DS
Vanda
DS
FBF
DS
TS
DS
JCU

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, a ser reajustado pela tabela da seguradora, 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 da **LOCADORA** como beneficiária 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 à **LOCATÁRIA** após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar à **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, 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 a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigam-se a apresentar à **LOCADORA** no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obriga-se a apresentar à **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA:

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por eles indicados, 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 a 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 mesma (**LOCATÁRIA**).



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA: A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seus nomes em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes da presente locação, não pagos pela **LOCATÁRIA** após regularmente instada a tanto, através da comunicação às entidades supracitadas, quer pela **LOCADORA**, quer pela Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda. (**ADMINISTRADORA**), inscrita no CNPJ sob o nº 00.952.458/0001, e/ou seus representantes. A **LOCATÁRIA** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover 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 PRIMEIRA: 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 DÉCIMA SEGUNDA: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, 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. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.



DS
CMDSG

DS
cmsg

DS
Hand

DS
Hand

DS
FBF

DS
TS

DS
JCU

Júlio Casas Imóveis

CRECI J-14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO ÚNICO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a **LOCADORA** se vir obrigada por eventuais modificações introduzidas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, sem o seu consentimento, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

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 DÉCIMA QUARTA:

Firma este contrato, como principal pagadora e devedora solidária com a **LOCATÁRIA**, respondendo solidariamente com esta por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, a **FIADORA e principal pagadora: VANDA LUCIA JUSTO**, brasileira, solteira, microempreendedora, portadora do RG n.º 32.561.134-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 279.982.468-47, residente e domiciliada na Rua Quarto Castelli, nº 143, Jardim São Guilherme, Sorocaba/SP, CEP 18074-636, responsabilidade esta que subsistirá até a efetiva entrega das chaves e o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continua solidariamente responsável com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pela **LOCATÁRIA**, 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 pela **LOCATÁRIA**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** declara 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 de Vistoria Inicial** do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo com as benfeitorias assinaladas na cláusula quarta do presente instrumento, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de



DS
CMDSG

DS
CMSG

DS
[assinatura]

DS
Vanda R

DS
FBF

DS
TS

DS
JCU

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

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 SÉTIMA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA** obriga-se, com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria de entrega do imóvel para aquilatar as suas condições, observadas as disposições deste contrato na ~~cláusula sexta e seus parágrafos~~.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** irá notificar a **LOCADORA**, por escrito, da sua intenção de rescisão do presente instrumento e/ou de desocupação do imóvel, com antecedência de **30(trinta) dias**.

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 DÉCIMA OITAVA:

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

PARÁGRAFO ÚNICO

A **LOCATÁRIA** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda., a fazer a mudança de titularidade das contas de energia elétrica (CPFL), água (SAAE/Águas de Votorantim) e gás (Naturgy/Ultragaz) para o nome da mesma (**LOCATÁRIA**), a partir desta data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dá sua anuência, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação serão utilizados pela **LOCADORA** 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, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, 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 às concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.



DS
CMDSG
DS
CMSG
DS
Handa
DS
FBF
DS
TS
DS
JCU

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ-11717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

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, 13 de janeiro de 2023.

LOCADORA:

DocuSigned by:

CLAUDIA MARIA DE SOUZA GOMES

SOUZA & GOMES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
Representada por Cláudia Maria de Souza Gomes

LOCADORA:

DocuSigned by:

Cassia Maria de Souza Gomes

SOUZA & GOMES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
Representada por Cassia Maria de Souza Gomes

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:

JOÃO PEDRO JUSTO MARIANO

JOÃO PEDRO JUSTO MARIANO 48269238805
Representada por João Pedro Justo Mariano

FIADORA:

DocuSigned by:

VANDA LUCIA JUSTO

VANDA LUCIA JUSTO

TESTEMUNHAS:

1.

DocuSigned by:

Francisco Belém Ferreira

FRANCISCO BELEM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

2.

DocuSigned by:

Thatiana Santos

THATIANA SANTOS
CPF: 354.321.358-09



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

DS
JSC

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6CF7ABFD279E4E70B060B7ACF8BD7585

Status: Concluído

Assunto: CONTRATO DE LOCAÇÃO Rua Riachuelo, 459

Envelope fonte:

Documentar páginas: 138

Assinaturas: 20

Certificar páginas: 3

Rubrica: 903

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopelid (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@jullocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign


13/01/2023 06:28:50

juridico@jullocasas.com.br

Eventos do signatário

João Pedro Justo Mariano

jpjusto23@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**DocuSigned by:

CFD41158026E411...Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada

Usando endereço IP: 179.125.131.242

Registro de hora e data

Enviado: 13/01/2023 07:02:46

Reenviado: 16/01/2023 03:53:11

Visualizado: 16/01/2023 10:05:47

Assinado: 16/01/2023 10:12:40

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: 780446a4-8b3d-593e-b258-0bf81ed31439

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99183-0557

Realizado: 16/01/2023 10:04:49

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: 5c744fdf-75dc-585f-8ee6-19d4dd7c3414

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99183-0557


Realizado: 16/01/2023 11:11:00

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Vanda Lucia Justo

angelslifecare@gmail.com

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

0933CDEB01C043B...Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada

Usando endereço IP: 179.125.131.242

Enviado: 13/01/2023 07:02:47

Reenviado: 16/01/2023 03:53:12

Reenviado: 16/01/2023 11:02:29

Visualizado: 16/01/2023 11:45:36

Assinado: 16/01/2023 11:49:55

Detalhes de autenticação

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: f2985573-838c-533f-a2bc-b646d7095d56

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99748-4968

Realizado: 16/01/2023 11:45:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Cassia Maria de Souza Gomes

cassiamariaselec2@Outlook.com

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

DocuSigned by:

Cassia Maria de Souza Gomes

D811B52CA508423...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.180.189.202

Enviado: 13/01/2023 06:55:33

Reenviado: 16/01/2023 11:50:29

Visualizado: 17/01/2023 09:54:28

Assinado: 17/01/2023 10:40:16

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

CLAUDIA MARIA DE SOUZA GOMES

claudiagomes101@hotmail.com

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

DocuSigned by:

CLAUDIA MARIA DE SOUZA GOMES

18E9527971B244B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 31.20.91.203

Enviado: 13/01/2023 06:55:32

Reenviado: 16/01/2023 11:50:29

Visualizado: 16/01/2023 13:27:36

Assinado: 17/01/2023 02:55:37

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Francisco Belém Ferreira

locacao@juliocasas.com.br

Gestor de Locação

Júlio Casas Imóveis

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

DocuSigned by:

Francisco Belém Ferreira

C38AED9E9C7F42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 17/01/2023 10:40:55

Visualizado: 17/01/2023 11:59:09

Assinado: 17/01/2023 12:01:32

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis

juridico@juliocasas.com.br

Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda

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

DS

JCI

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 17/01/2023 10:40:56

Visualizado: 17/01/2023 10:46:41

Assinado: 17/01/2023 10:48:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Thatiana Santos

juridico3@juliocasas.com.br

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

DocuSigned by:

Thatiana Santos

380CFEFD2506474...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 17/01/2023 10:40:55

Visualizado: 17/01/2023 12:10:51

Assinado: 17/01/2023 12:14:00

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	13/01/2023 06:55:33
Entrega certificada	Segurança verificada	17/01/2023 12:10:51
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/01/2023 12:14:00
Concluído	Segurança verificada	17/01/2023 12:14:00
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora