

# Júlio Casas Imóveis

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 **LOCADORES: ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº 4.645.305 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 242.964.738-91, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Norte, nº 103, Vila Augusta, Sorocaba/SP; **JOSÉ ANTONIO RAMOS ARGENTO**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG nº 8.408.100 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 033.366.258-07, residente e domiciliado na Rua Senador Feijó, nº 129, Centro, Sorocaba/SP; **JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI**, brasileira, viúva, professora, portadora do RG nº 5.279.777-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.683.148-00, residente e domiciliada na Rua Euclides da Cunha, nº 65, Vila Independência, Sorocaba/SP e **MARCO ANTONIO ARGENTO FERRARI**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 32.188.188-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 309.345.888-99, residente e domiciliado na Rua Euclides da Cunha, nº 65, Vila Independência, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: MB COMERCIO DE PNEUS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 21.969.557/0001-05, com sede na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 55, apto 03, Jardim Panorama, Sorocaba/SP, representada por **Marcos Faustino de Brito**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 27.139.679-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.390.728-80, residente na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 55, apto 11, Jardim Panorama, Sorocaba/SP e **MB II COMERCIO DE PNEUS E SERVIÇOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 40.700.358/0001-41, com sede na Avenida Quarta Avenida, nº 1.500, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-112, representada por **Marcos Faustino de Brito**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 27.139.679-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.390.728-80, residente na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 55, apto 11, Jardim Panorama, Sorocaba/SP, e como **FIADOR e principal pagador: MARCOS FAUSTINO DE BRITO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 27.139.679-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.390.728-80, residente na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 55, apto 11, Jardim Panorama, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que os **LOCADORES**, por força da **Escritura de Doação**, lavrada no 1º Cartório de Notas de Sorocaba/SP, Livro 697, fls. 41, são proprietários e legítimos possuidores do imóvel situado na **Avenida Armando Pannunzio, nº 1.283, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.44.90.0209.01.001.

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
de Mídia Imobiliária



*[Handwritten signatures over the logos]*



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão os LOCADORES à LOCATÁRIA, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, com exceção do anexo (vestiário) o qual pertence ao imóvel da Armando Pannunzio 1365 e 1369, pelo prazo certo e determinado de 36 (trinta e seis) meses a iniciar-se em 14 de março de 2023 e a terminar em 13 de março de 2026, data está em que as LOCATÁRIAS se comprometem 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\$17.000,00 (dezessete mil reais), que as LOCATÁRIAS se comprometem a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido às LOCATÁRIAS com antecedência de 05(cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em razão das adaptações das LOCATÁRIAS a sua atividade comercial no imóvel, gozarão de uma carência locatícia de 01 (um) mês de aluguel, ou seja, incidente sobre o vencimento de 10 de maio de 2023.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Em razão de negociação entre as partes, gozarão as LOCATÁRIAS de um abono locatício no período de 03 (três) meses, a serem contados do aluguel com vencimento em 10 de junho de 2023 até o aluguel com vencimento em 10 de agosto de 2023, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Em razão de negociação entre as partes, gozarão as LOCATÁRIAS de um abono locatício no período de 07 (sete) meses, a serem contados do aluguel com vencimento em 10 de setembro de 2023 até o aluguel com vencimento em 10 de março de 2024, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As LOCATÁRIAS estão plenamente cientes 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 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.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRÉD. J. 471743

**PARÁGRAFO SEXTO:** O primeiro aluguel a ser pago pelas **LOCATÁRIAS** será calculado a partir do dia **14 de março de 2023** até o dia **09 de abril de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de abril de 2023**, o qual será proporcional a **27 (vinte e sete) dias**, além da parcela 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 sujeitarão as **LOCATÁRIAS** 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) pagarão, ainda, as **LOCATÁRIAS** 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, as **LOCATÁRIAS** pagarão, 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 das **LOCATÁRIAS**, 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 aos **LOCADORES**, 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 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.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA QUARTA:** Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficarão as **LOCATÁRIAS** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 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.

**CLÁUSULA QUINTA:** As **LOCATÁRIAS** declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As **LOCATÁRIAS** obrigam-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 SEGUNDO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelas **LOCATÁRIAS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

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

**PARÁGRAFO QUARTO:** Obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a fazerem 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, responsabilizam-se as **LOCATÁRIAS** 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.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEXTO:** Deverão as **LOCATÁRIAS** 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, que se torna parte integrante deste contrato.**

**CLÁUSULA SEXTA:** As **LOCATÁRIAS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins **não residenciais**, explorando no imóvel a atividade de **loja de pisos**, 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:** As **LOCATÁRIAS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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:** As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos 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", sempre constando o nome dos **LOCADORES** como os 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 as **LOCATÁRIAS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se as **LOCATÁRIAS**, 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 das **LOCATÁRIAS**, 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 as **LOCATÁRIAS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-ão a apresentar aos **LOCADORES**, **de forma antecipada, antes da entrega das chaves, a apólice** do referido seguro para análise, ou seja, se este



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

seguro abrange todas as coberturas do seguro de raio, incêndio e explosão. Após, que seja apresentado o comprovante de pagamento bancário, condição para a entrega das chaves, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela, se a forma de pagamento for parcelada da respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se as **LOCATÁRIAS** vierem a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se-ão a apresentar no ato da entrega das chaves aos **LOCADORAES**, o comprovante de pagamento bancário, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela e a apólice do seguros de raio, incêndio e explosão, condição para a entrega das chaves.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obrigam-se mais as **LOCATÁRIAS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** É de inteira responsabilidade das **LOCATÁRIAS** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade das **LOCATÁRIAS** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas das mesmas (locatárias).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a comunicarem 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, obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a apresentarem 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 pelas **LOCATÁRIAS** ou suas empresas. Obrigando-se ainda as **LOCATÁRIAS** a apresentarem comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA NONA:** As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a recolher e apresentar mensalmente para os **LOCADORES** as guias de recolhimento do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento no caso de não recolhimento do Imposto de Renda que, obrigatoriamente, deve ser retido na fonte e apresentação das mesmas.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

## PARÁGRAFO ÚNICO:

No caso de as **LOCATÁRIAS** não recolherem o imposto de renda que deve ser retido na fonte, ou não apresentar as respectivas vias ou guias de recolhimento devidamente quitadas, ressalvadas as multas estabelecidas neste instrumento, poderão os **LOCADORES** rescindir o presente instrumento sob alegação de infração contratual, bem como recolher aos órgãos competentes os valores devidos, sub-rogando-se no direito de cobrá-los das **LOCATÁRIAS**, acrescidos das multas e correções necessárias.

## CLÁUSULA DÉCIMA:

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

As **LOCATÁRIAS** autorizam a inclusão de seus nomes 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 pelas locatárias após regularmente instadas a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. As **LOCATÁRIAS** ficam, ainda, cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem o protesto dos alugueis 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 SEGUNDA:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para as **LOCATÁRIAS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

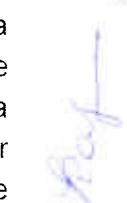
Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

## PARÁGRAFO ÚNICO:

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, pelas **LOCATÁRIAS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente,



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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 QUINTA:** Firma este contrato, como principal pagador e devedor solidário com as **LOCATÁRIAS**, respondendo solidariamente por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, o **FIADOR** e principais pagador: **MARCOS FAUSTINO DE BRITO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 27.139.679-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.390.728-80, residente na Rua Satyro Vieira Barbosa, nº 55, apto 11, Jardim Panorama, Sorocaba/SP, 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, o **FIADOR**, que continua solidariamente responsável com as **LOCATÁRIAS**, 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 SEXTA:** Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados pelas **LOCATÁRIAS**, 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 pelas **LOCATÁRIAS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** As **LOCATÁRIAS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebem 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 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 OITAVA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, as **LOCATÁRIAS** obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica estabelecido que as **LOCATÁRIAS** irão 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.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelas **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

As **LOCATÁRIAS** autorizam 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 VIGÉSIMA:

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dá sua anuênciam, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelas **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 as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

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 SEGUNDA:

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.



 Júlio Casas Imóveis

CRÉDITO 147177

Cuidando bem do seu bem

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, 14 de março de 2023.

LOCADOR:  ANTONIO ALBERTO RAMOS ARGENTO

LOCADOR:  JOSE ANTONIO RAMOS ARGENTO

LOCADOR:  JULIETA RAMOS ARGENTO FERRARI

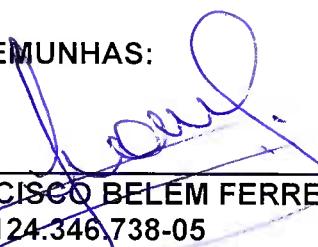
LOCADOR:  MARCO ANTONIO ARGENTO FERRARI

LOCATÁRIA:  MB COMERCIO DE PNEUS LTDA.  
Representada por Marcos Faustino de Brito

LOCATÁRIA:  MB II COMERCIO DE PNEUS E SERVIÇOS LTDA.  
Representada por Marcos Faustino de Brito

FIADOR:  MARCOS FAUSTINO DE BRITO

TESTEMUNHAS:

1.   
FRANCISCO BELEM FERREIRA  
CPF: 124.346.738-05

2.   
SANDRA REGINA F. N. MELO  
CPF: 071.978.268-61

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 1º Subdistrito da Sede  
Oficial: Sebastião Santos da Silva | Rua Professor Toledo n.º 712 - Sorocaba - Tel.: (15) 3342-1881

Reconheço por verdadeira as firmas dos: ANTONIO ALBERTO RAMOS  
ARGENTINO e MARCO ANTONIO ARGENTO FERRARI, em documento com valor  
econômico, dou fé.

SOROCABA, 21 de março de 2023,  
na forma da verdade, Cód. 1201038213224300132545-000078

(Até 21/03/23)  
Selo - Selo(s): 2 Atos/1138AA-0107281 R\$ 14,76

VALIDAMENTE COM SELO DE ANTENHEDÂMIA



3º TABELIÃO DE NOTAS  
SOROCABA-SP  
Jussara Dominique Inacio Ribeiro  
ESCRIVENTE

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



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



3º TABELIÃO DE NOTAS  
SOROCABA-SP  
Jussara Dominique Inacio Ribeiro  
ESCRIVENTE

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



NOTAS  
SOROCABA-SP  
Jussara Dominique Inacio Ribeiro  
ESCRIVENTE