

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA FINS COMERCIAIS**

QUADRO RESUMO

LOCADOR			
Nome	JOÃO CARLOS POZITEL JUNIOR		
Estado Civil	Casado	Nacionalidade	Brasileiro
CPF/ME	325.221.948-44	RG	34.595.724-6 SSP/SP
Endereço	Rua Professor Geraldo de Almeida Melo, 27 – Colina das Estrelas		
Cidade/UF	Tatuí/SP	CEP	18273-705

LOCATÁRIO			
Nome	ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA ME – MADEIREIRA 2 IRMAOS		
Telefone	15-3272 1881		
CNPJ	07.535.284/0001-60	I.E.	371.118.850.118
Endereço	Rua Benedita Silva Rosa, nº 1500 – Vila Carolina		
Cidade/UF	Itapetininga/SP	CEP :	18.207-480

FIADORES			
Nome	ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA		
Estado Civil	Casada, regime de comunhão parcial de bens	Nacionalidade	Brasileira empresária
CPF	219.011.338-50	RG	36.503.374-1 SSP/SP
Endereço	Rua Publio do Carmo Soares da Silva, nº 905- centro		
Cidade/UF	Angatuba	CEP	18.240-000

IMÓVEL 1			
Área	Um terreno situado na Área “1-G”		
Endereço	situada à Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Itanguá		
Cidade/UF	Sorocaba/SP	Medida da área	1.385,44 m ²
Matrícula	85.226 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Sorocaba		

IMÓVEL 2			
V. Ibaú			
V. Ibaú			

Área	um terreno situado na Área "1-C-A"		
Endereço	situada à Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Itanguá		
Cidade/UF	Sorocaba/SP	Medida da área	500,50 m ²
Matrícula	72.242 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Sorocaba		

PRAZO E VIGÊNCIA	
Prazo	120 meses – 15/02/2023 a 14/02/2033 – 10 (dez) anos
Início	15 de fevereiro de 2023

ALUGUEL MENSAL	
Valor	R\$ 9.000,00 (nove mil) reais
Vencimento	Todo dia 15 (quinze)

As partes acima qualificadas resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel para fins Comerciais, o qual será regido pelas seguintes cláusulas:

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente Contrato é a locação dos seguintes imóveis:

(i) um terreno situado na Área "1-G", desmembrado de um terreno constituído pelas Áreas "1-D", "1-E" e "1F-1", situado no Bairro do Itanguá, cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, com área de 1.385,44 metros quadrados, registrado sob a matrícula nº 85.226 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba e inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o cadastro número 33.52.50.0474.01.000; e

(ii) um terreno situado na Área "1-C-A", do desmembramento da Área 1-C, desmembrada da Gleba 1, situada à Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Itanguá, cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, com área de 500,50 metros quadrados, registrado sob a matrícula nº 72.242 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba e inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o cadastro número 33.52.50.0451.01.000.

1.2. Os imóveis serão destinados exclusivamente para comércio, sendo vedada a utilização para fins residenciais.

1.3. Os imóveis destinam-se exclusivamente ao uso **COMERCIAL**, para exercício das atividades do **LOCATÁRIO** de (i) comércio varejista de madeira e artefatos; (ii) Fabricação de outros artigos de carpintaria para construção; (iii) Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal; (iv) transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional; e (v) Comércio varejista de materiais de construção não especificados anteriormente, as quais incluem comércio em geral, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem a prévia e expressa anuência do **LOCADOR**.

1.4. O **LOCATÁRIO** é o único responsável por eventuais danos causados a terceiros em decorrência de sua atividade comercial, não existindo qualquer responsabilidade do **LOCADOR** perante o **LOCATÁRIO**.

2. DO PRAZO DE LOCAÇÃO E POSSE DOS IMÓVEIS

2.1. O prazo da presente locação é de 120 (cento e vinte) meses, tendo início em 15 de fevereiro de 2023 e término em 14 de fevereiro de 2033, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir os imóveis completamente livres de coisas e desocupados de pessoas e bens, independentemente de qualquer aviso ou notificação, nas condições previstas neste Contrato.

2.2. O **LOCADOR** entrega ao **LOCATÁRIO** as chaves dos imóveis na presente data, os quais se encontram em perfeitas condições ao uso que se destina, conforme Laudo de Vistoria constante do **Anexo I**, desocupados de pessoas e coisas, declarando o **LOCATÁRIO** estar plenamente ciente das condições que os imóveis se encontram, sendo um terreno com padrão de água e poste padrão ativos, bem como o imóvel conta com um Outdoor, já incluído no valor da locação

2.3. O **LOCATÁRIO** é, neste ato, imitido na posse dos imóveis, passando a ser exclusivo responsável por todos os tributos, taxas e impostos incidentes sobre os imóveis, cujo fato gerador ocorra a partir desta data.

2.4. Havendo intenção do **LOCATÁRIO** em renovar a presente locação, deverá comunicar o desejo ao **LOCADOR**, por meio de comunicado por escrito com 60 (sessenta) dias de antecedência ao término do presente Contrato, a fim de celebrarem o respectivo aditamento ao presente Contrato.

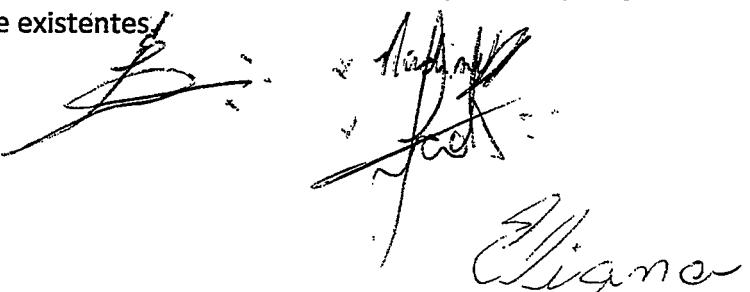
3. DOS PAGAMENTOS, ALUGUEL, TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS

3.1. O aluguel mensal a ser pago pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** pela locação dos imóveis será de R\$ 9.000,00 (nove mil) reais.

3.2. O **LOCATÁRIO** deverá efetuar o pagamento do aluguel todo dia 15º (décimo quinto) de cada mês seguinte ao vencido, e não recaindo o vencimento em dia útil, no dia útil subsequente em que houver expediente bancário.

3.3. Após o período mencionado na cláusula 3.1, considerando como base o valor do aluguel vigente, em havendo prorrogação ou renovação da locação, deverá ser corrigido anualmente, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

3.4. Não será aplicável o disposto no artigo 322 do Código Civil aos pagamentos mensais realizados, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não implica na quitação de débitos anteriores eventualmente existentes.



3.5. Se o aluguel não for pago na data de vencimento estipulada, ficará o **LOCATÁRIO** sujeito à aplicação multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M/FGV, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados “pro rata die”.

3.6. Qualquer tolerância quanto ao eventual atraso no pagamento do aluguel constitui ato de mera liberalidade do **LOCADOR** e não implicará novação ou renúncia à cobrança.

3.7. O **LOCATÁRIO**, além do aluguel, obriga-se pelo pagamento de **100% (cem por cento)** do (a) Imposto Predial Territorial Urbano (“**IPTU**”), além de todos os demais encargos da locação dos imóveis durante toda a vigência do Contrato junto com o aluguel no dia 15 (quinze) de cada mês, a saber:

(a) **IPTU** do Imóvel 1- área 1G (I.C. 33.52.50.0474.01.000) do exercício de 2023 e seguintes: como referência, para o exercício de 2023, foram 10 (dez) parcelas no valor de R\$ 79,33, com início em 24/03/2023 e fim em 26/12/2023 do ano-exercício.

(b) **IPTU** do Imóvel 2 – área 1C-A (I.C. 33.52.50.0451.01.000) do exercício de 2023 e seguintes: como referência, para o exercício de 2023, foram 10 (dez) parcelas no valor de R\$ 85,97, com início em 24/03/2023 e fim em 26/12/2023 do ano-exercício.

3.7.1 O **LOCATÁRIO** deverá exibir ao **LOCADOR** os documentos de quitação, sempre que solicitados.

3.7.2 O **LOCATÁRIO** também se responsabiliza por arcar com as despesas referentes ao consumo de água e luz abaixo identificadas, além de todos os demais encargos decorrentes do uso do Imóvel locado, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a exibir ao **LOCADOR** os documentos de quitação, sempre que solicitados:

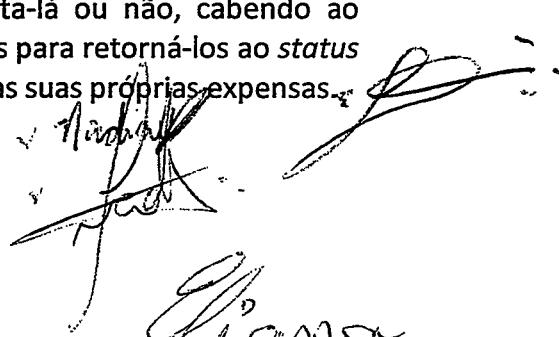
- (i) Água/SAAE - CDC-DV 203262-51
- (ii) Energia/CPFL - cód. 4000638815

4. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

4.1. O **LOCATÁRIO** declara ter realizado vistoria nos imóveis, recebendo-os nas condições atuais constantes no Laudo de Vistoria do Anexo I ao presente Contrato.

4.2. Quaisquer benfeitorias ou construções que se pretenda introduzir nos imóveis deverão ser submetidas à prévia autorização expressa e por escrito do **LOCADOR**.

4.3. Na hipótese de ser realizada qualquer construção ou benfeitoria sem a prévia autorização do **LOCADOR**, este terá a faculdade de aceita-lá ou não, cabendo ao **LOCATÁRIO**, se exigido pelo **LOCADOR**, modificar os imóveis para retorná-los ao *status quo ante*, ou seja, ao estado em que lhes foram entregues, às suas próprias expensas.



4.4. As benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO** para uso dos imóveis durante a vigência da locação, tais como construção de escritório, banheiro e outras de igual natureza, farão parte integrante dos imóveis, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização, a qualquer tempo e título.

4.5 As benfeitorias removíveis que tiverem sido introduzidas nos imóveis (como, por exemplo, estruturas metálicas), poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sem afetação dos imóveis.

5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) pagar pontualmente o aluguel, IPTU e todos os encargos incidentes sobre os imóveis;
- b) manter o imóvel em bom estado de conservação e limpeza, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção mediante autorização prévia, sendo que os gastos e pagamentos decorrentes disso correrão por conta do **LOCATÁRIO**;
- c) devolver os imóveis em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme Laudo de Vistoria constante do Anexo I;
- d) não realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura dos imóveis, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**;
- e) não transferir, nem sublocar ou emprestar os imóveis, no todo, ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**;
- f) utilizar os imóveis locados exclusivamente para fins comerciais, não podendo mudar a sua destinação sem o prévio consentimento do **LOCADOR**;
- g) arcar com todas as despesas decorrentes de suas atividades, tais como, despesas tributárias, taxas de serviços públicos, bem como reembolsar ao **LOCADOR** as despesas que este eventualmente tiver dispendido e que, por força de lei ou deste Contrato, são de responsabilidade do **LOCATÁRIO**;
- h) responsabilizar-se pela obtenção dos documentos e da legalização perante os órgãos públicos competentes, para o exercício de suas atividades, inclusive pelas taxas emolumentos ou eventuais multas advindas de seu funcionamento comercial;
- i) informar, por escrito, ao **LOCADOR**, sobre qualquer anormalidade que porventura venha a surgir nos imóveis, no tocante à solidez de sua construção ou ao uso de suas partes componentes, bem como sobre quaisquer irregularidades observadas, para as providências que se fizerem necessárias.

5.2. O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar ao **LOCATÁRIO** os imóveis em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico dos imóveis;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis; e
- d) fornecer ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, recibo discriminado das importâncias pagas.

6. DA RESCISÃO, INFRAÇÕES CONTRATUAIS E PENALIDADES

6.1. As partes se obrigam a respeitar o presente Contrato em todas as suas condições e cláusulas, sendo que a infringência de qualquer disposição contratual, a parte infratora arcará com multa indenizatória equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente. Esta penalidade deverá ser paga pela parte infratora de forma integral, independentemente do tempo transcorrido da locação.

6.2. A rescisão antecipada do presente Contrato deverá ser precedida de comunicação formal escrita pelo **LOCATÁRIO**, com antecedência de 30 (trinta) dias, e ensejará a cobrança de multa no valor de 03 (três) aluguers, tomando por base o último aluguel pago, proporcional ao período de cumprimento do Contrato, conforme disposição do artigo 4º da Lei nº 8.245/91.

6.3. O **LOCADOR** poderá considerar resolvido de pleno direito o presente Contrato, se o **LOCATÁRIO**:

- a) deixar de pagar 3 (três) aluguers consecutivos ou não, bem como deixar de pagar quaisquer encargos da locação;
- b) sublocarem, cederem ou emprestarem os imóveis a qualquer título, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito do **LOCADOR**.

7. DA DEVOLUÇÃO DOS IMÓVEIS

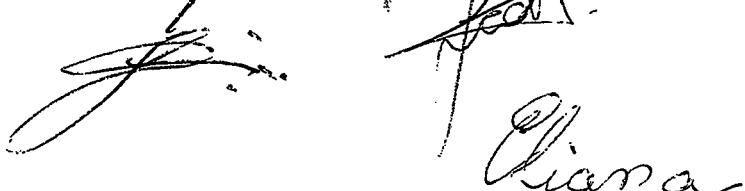
7.1. A locação se findará com a devolução das chaves, mediante a celebração do respectivo termo de distrato deste Contrato pelas partes, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves nos imóveis ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser ao **LOCADOR**, ou seu representante indicado para esta finalidade, mediante a celebração do instrumento apropriado.

7.2. O **LOCATÁRIO** se compromete a devolver os imóveis nos termos e condições em que os recebeu, ressalvado o desgaste natural pelo uso.

7.3. Para fins de devolução dos imóveis, as partes acordam que realizarão uma vistoria conjunta, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de desocupação pelo **LOCATÁRIO**, bem como para elaboração de lista de reparos a serem eventualmente realizados antes da devolução dos imóveis.

7.4. A entrega das chaves após a realização da vistoria final, quando da desocupação dos imóveis, não exonera o **LOCATÁRIO** das obrigações contratuais assumidas por meio deste Contrato, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento do aluguel e respectivos encargos.

8. DA REFORMA E DAS BENFEITORIAS



The image shows two handwritten signatures. The first signature, on the left, is a stylized 'E' followed by 'lana'. The second signature, on the right, is a stylized 'E' followed by 'lana'.

8.1. O **LOCATÁRIO** somente poderá executar obras e benfeitorias mediante autorização prévia por escrito do **LOCADOR**, observado o disposto nas Cláusulas 4 e 5 deste instrumento.

8.1.1. O **LOCADOR** desde já concorda que o **LOCATÁRIO** realizará algumas benfeitorias, adaptações e construção de um galpão que serão aceitas pelo **LOCATÁRIO**, ficando incorporadas aos imóveis 1 e 2 sem que assista ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização, podendo o **LOCADOR**, caso assim desejar ao fim da locação, solicitar a remoção das adaptações pelo **LOCATÁRIO** desde que não impliquem em quaisquer danos aos imóveis.

8.2. A execução das obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis e regulamentos locais.

8.3. Todas as obras e benfeitorias a serem realizadas nos imóveis ficarão a eles incorporadas, sem que assista ao **LOCATÁRIO** direito a qualquer indenização pelas obras ou direito de retenção por benfeitorias, sejam elas de que natureza for. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não impliquem em danos aos imóveis.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA

9.1. No caso de alienação dos imóveis, o **LOCADOR** dará preferência, em igualdade de condições com terceiros, ao **LOCATÁRIO**, sendo que se o **LOCATÁRIO** não utilizar da prerrogativa, o **LOCADOR** deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente Contrato, para que o adquirente respeite a locação, na forma da lei.

9.2. O direito de preferência caducará se o **LOCATÁRIO** não manifestar formalmente e por escrito sua aceitação ou declínio à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias, observada a legislação pertinente.

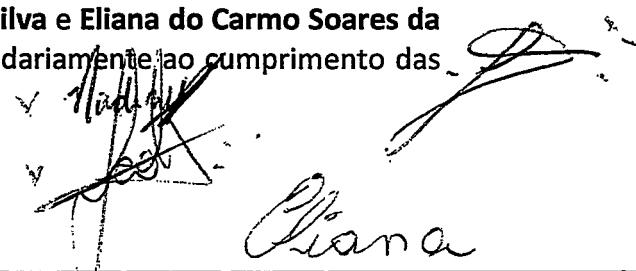
10. DAS CITAÇÕES INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

10.1. As partes expressamente autorizam, desde já, que todas as citações, intimações e notificações decorrentes deste Contrato, sejam feitas por correspondência com aviso de recebimento.

10.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, as partes obrigam-se a comunicar à outra parte o seu novo endereço de correspondência em até 7 (sete) dias úteis, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

11. DA FIANÇA

11.1 Assinam também o presente contrato, na qualidade de **FIADORES** e principais pagadores do **LOCATÁRIO**, os Srs. Lucas Cardoso da Silva e Eliana do Carmo Soares da Silva, já qualificados no preâmbulo, obrigando-se solidariamente ao cumprimento das



cláusulas e condições pactuadas neste Contrato durante todo o prazo de vigência do Contrato e eventuais prorrogações até a efetiva entrega das chaves ao **LOCADOR**, ambos renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 828, 835 e 838 do Código Civil.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos imóveis locados, ficará rescindido de pleno direito o presente Contrato, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes, ressalvado o direito recíproco, se houver, de sua cobrança ao Poder Expropriante, ficando o **LOCADOR** exonerado de quaisquer responsabilidades perante o **LOCATÁRIO**.

12.2. O presente Contrato é regido pela Lei nº 8.245/1.991 e demais alterações posteriores, bem como pelo Código Civil, no que lhe for aplicável.

12.3. Se qualquer das partes e/ou seus sucessores, a qualquer tempo: (i) tolerar mora ou infração contratual ou legal, deixando de aplicar à parte inadimplente ou faltosa a sanção correspondente; (ii) relevar falta praticada, aplicar desconto, reduzir multa ou encargo contratual; (iii) se conceder prazo adicional para o adimplente de obrigação ou para satisfação de qualquer determinação; (iv) se tolerar a prática de ato ou fato que importe falta; tais comportamentos não implicarão em novação das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes a serem invocados pelo beneficiário ou por terceiros, sendo considerados como mera liberalidade da parte inocente.

12.4. Todas as obrigações decorrentes deste Contrato serão exigíveis nos prazos e formas ora convencionados, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

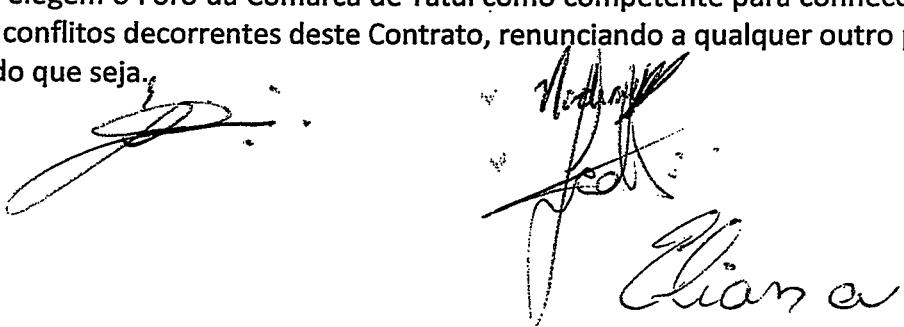
12.5. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as partes seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DA ANUÊNCIA DOS CÔNJUGES DOS FIADORES

13.1. Assinam o presente instrumento, na qualidade de anuentes, os cônjuges dos fiadores, para todos os efeitos legais.

14. DO FORO

14.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Tatuí como competente para conhecer e julgar todos os conflitos decorrentes deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Two handwritten signatures are present. The first signature, on the left, is a stylized 'D' with a horizontal line extending to the right. The second signature, on the right, is a stylized 'E' with a horizontal line extending to the right, followed by the name 'Eliane' written in cursive script.

E, por assim estarem justas e acertadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para todos os efeitos legais.

Tatuí, 15 de fevereiro de 2023

JOÃO CARLOS POZITEL JUNIOR
Locador

ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA
ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA
Fiadora

ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA
ELIANA DO CARMO SOARES DA SILVA

ME
Locatário

LUCAS CARDOSO DA SILVA
LUCAS CARDOSO DA SILVA
Fiador

CÔNJUGES ANUENTES:

JOÃO CARLOS DA SILVA (casado com a fiadora)
RG: 19.638.169-1 SSP/SP
CPF: 141.774.908-30

Nadine Rodrigues Cardoso da Silva
NADINE RODRIGUES CARDOSO DA SILVA (casada com o fiador)
RG: 52612947 SSP/SP
CPF: 454.493.628-46

Testemunhas:

1. _____
Nome: _____
RG: _____

2. _____
Nome: _____
RG: _____

