

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: P.P. GOLD INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 10.013.259/0001-20, com sede na Rua Octaviano Gozzano, nº 285, apto 53, Edifício Highway, Parque Campolim, Sorocaba/SP, representada por seus procuradores **Andreia Anastácia da Silva Ribeiro**, brasileira, casada, supervisora, portadora do RG nº 25.430.305 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.686.268-60, residente na Rua Grecio Scudeler, nº 70, Residencial Sunset, Sorocaba/SP e **Paola Fonseca Ribeiro**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 29.944.220-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 326.491.728-94, residente na Avenida das Figueiras, nº 180, Condomínio Ibiscus, casa 25, Vila Flora, Votorantim/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: THE LICIA CONFEITARIA LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 26.762.910/0001-03, com sede nesta cidade, na Rua João Wagner Wey, nº 880, Jardim Eltonville, representada por sua sócia **Nathalia de Mello Caldeira de Paiva Pereira**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 33.970.031-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 354.900.488-59, residente na Rua Alameda Quebec, nº 296, Residencial Alphaville Nova Esplanada II, Votorantim/SP, e como **FIADORA e principal pagadora: CCP EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 05.248.630/0001-01, com sede na Rua Coelho Lisboa, nº 442, sala 144, Tatuapé, São Paulo/SP, representada por seu sócio **Claudio Caldeira Paiva**, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 5.520.189-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 521.117.928-53, residentes e domiciliado na Alameda Sarutaiá, nº 392, apto 221, São Paulo/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DS
MDM

DS
CCP

DS
DP

DS
PFR

DS
FBP

DS
BM

DS
JCI

CLAUSULA PRIMEIRA: Que a **LOCADORA** por força da matrícula nº 5.834 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Indianópolis, nº 122, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.21.34.0239.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA à LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **14 de abril de 2023** e a terminar em **13 de abril de 2028**, 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\$8.000,00 (oito mil 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 da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão de adequação da **LOCATÁRIA** a sua atividade comercial no imóvel, gozará de uma **carência locatícia de 01 (um) mês** de aluguel, incidente sobre o vencimento de **10 de julho 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 **04 (quatro) meses** na quantia de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)** mensais, incidentes sobre os vencimentos de **10 de agosto de 2023 a 10 de novembro de 2023**.

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 terreno, que é de conhecimento e aceitação do mesmo, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO QUARTO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **12(doze) meses** de acordo com o "IGPM (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUINTO: O **1º (primeiro) aluguel** a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **14 de abril de 2023** até o dia **09 de maio de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de maio de 2023**, o qual será proporcional a **26 (vinte e seis) dias**, além da parcela do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO: 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 SÉTIMO: 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). Após a data estabelecida no *caput* desta Cláusula, fica estabelecido além da multa de **10% (dez por cento)**, a **LOCATÁRIA** 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 OITAVO: 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 NONO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, 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 da **LOCATÁRIA**, 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 à **LOCADORA**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO: 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 PRIMEIRO: Decorrido o prazo de **36 (trinta e seis) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, esta renovação será formalizada através de aditivo contratual e 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: A **LOCADORA** autoriza que a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente, as seguintes reformas e adaptações, sendo que o projeto deverá ser apresentado para aprovação final da **LOCADORA**, as quais ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, as não removíveis, ressalvado a faculdade da **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Pintura interna total;
- Reparos das paredes;

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 **10 de junho 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 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: Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pela **LOCATÁRIA** deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, 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 a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Responsabiliza-se e obriga-se a **LOCATÁRIA** por toda a mão de obra e material contratados para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pela **LOCADORA**, 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 para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. 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 mãos de obra empregada para 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 junho de 2023** ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventuais abonos ou carência concedidos, 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 a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra em condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo 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, 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, desejada 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, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO: 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: A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel a atividade de confeitaria, 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 poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, 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 SÉTIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$700.000,00 (setecentos mil reais)**, 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" e reajustado conforme tabela emitida pela Seguradora, 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, obriga-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 ela indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **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 seu nome 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, serão comunicadas as entidades supracitadas, quer pela **LOCADORA** quer pela administradora. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

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 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, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com a **LOCATÁRIA**, respondendo solidariamente com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, a **FIADORA e principal pagadora: CCP EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 05.248.630/0001-01, com sede na Rua Coelho Lisboa, nº 442, sala 144, Tatuapé, São Paulo/SP, representada por seu sócio **Claudio Caldeira Paiva**, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 5.520.189-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 521.117.928-53, residentes e domiciliado na Alameda Sarutaiá, nº 392, apto 221, São Paulo/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, 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 QUARTA:

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 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 recebeu 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 da 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 úteis** da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica acordado e estabelecido entre as partes que a **LOCATÁRIA** deverá notificar a **LOCADORA** 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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

A **LOCATÁRIA** 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), 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 a **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: 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, 13 de abril de 2023.

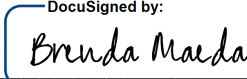
LOCADORA:  DocuSigned by: **PAOLA FONSECA RIBEIRO**
E4EE195FEB9544E... TEE3041E4A49484...
P.P. GOLD INCORPORADORA LTDA.
Representada por Andreia Anastácia da Silva Ribeiro e Paola Fonseca Ribeiro

LOCATÁRIA:  DocuSigned by: **Nathalia de Mello Caldeira de Paiva Pereira**
682204C09A3A5E...
THE LICIA CONFETARIA LTDA.
Representada por Nathalia de Mello Caldeira de Paiva Pereira

FIADORA:  DocuSigned by: **Claudio Caldeira Paiva**
6355810E1201815...
CCP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Representada por Claudio Caldeira Paiva

TESTEMUNHAS:

1.  DocuSigned by: **Francisco Belém Ferreira**
C38AED918C71F42C...
FRANCISCO BELEM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

2.  DocuSigned by: **Brenda Maeda**
2DA7646ATE36420...
BRENDA MAEDA
CPF: 462.011.528-22

DS
