

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 **LOCADOR: SERGIO ANGELOTTI**, brasileiro, divorciado, sapateiro, portador do RG nº 14.052.742 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.798.678-90, residente na Avenida Santos Dumont, nº 529, Jardim Ana Maria, Sorocaba/SP, neste ato representado por **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob nº **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, representada por seu proprietário **Julio Alexandre Casas**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81; de outro lado como **LOCATÁRIOS: WELLINGTON GABRIEL DO AMARAL**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 54.504.277-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 525.788.618-97 e **LORENA CRISTIANE RODRIGUES DE CAMARGO**, brasileira, solteira, portadora do RG nº 54.998.954-7, inscrita no CPF/MF sob o nº 499.604.568-03, ambos residentes na Rua Padre Luiz, nº 162, apto 8, Centro, Sorocaba/SP, CEP 18035-010 e como **FIADORA e principal pagadora: KELLY ROSANGELA MARIA DE SOUZA**, brasileira, solteira, autônoma, portadora do RG nº 43.924.331-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 376.997.328-39, residente e domiciliada na Rua Arajipe, nº 26, fundos, Jardim Aricanduva, São Paulo/SP, CEP 03456-010, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que o **LOCADOR**, por força da matricula nº 12.879 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhor e legítimo possuidor do imóvel situado na **Rua Manoel Jose da Fonseca, nº 126, casa 2, Centro, Sorocaba/SP, CEP 18035-070**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.44.24.0494.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **20 de abril de 2023** e a terminar em **19 de outubro de 2025**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** 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\$1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes 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 SEGUNDO: 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 TERCEIRO: O **1º (primeiro) aluguel** a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **20 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 **20 (vinte) dias**, além da parcela do **IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano (na proporção de 50%)** e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia **10 (dez)** ao dia **09 (nove)** do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUINTO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no “**caput**” desta cláusula sujeitará os **LOCATÁRIOS** 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)**, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de **01%(um por cento) pro rata die**, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO SEXTO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o **IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano (50%)** 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 dos **LOCATÁRIOS**, todas as despesas com consumo de água (**na proporção de 50%**) e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos

quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO OITAVO: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO NONO: Decorrido o prazo de **30 (trinta) 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: Por todas as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento do **LOCADOR**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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.

CLÁUSULA QUINTA: Os **LOCATÁRIOS** declaram 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: Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** 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 pelos **LOCATÁRIOS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** 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:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins **não residenciais**, explorando no imóvel a atividade de reuniões de umbanda, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, 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:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$281.000,00 (duzentos e oitenta e um 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 do **LOCADOR** como beneficiário 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 aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigam-se a apresentar ao **LOCADOR** no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigam-se a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA:

Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Os **LOCATÁRIOS** 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 eventuais débitos decorrentes da presente locação, não pagos pelos **LOCATÁRIOS** após regularmente instados a tanto, serão comunicadas as entidades supracitadas, quer pelo **LOCADOR** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam, ainda, cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** promover 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 PRIMEIRA:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem 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 PRIMEIRO:

Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento, a **LOCATÁRIA** será isenta da multa por rescisão antecipada. Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento aos **LOCADORES** com antecedência de 30(trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os 12 (doze) meses iniciais de vigência deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

Firma este contrato, como principal pagadora e devedora solidária com os **LOCATÁRIOS**, respondendo solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, a **FIADORA e principal pagadora: KELLY ROSANGELA MARIA DE SOUZA**, brasileira, solteira, autônoma, portadora do RG nº

43.924.331-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 376.997.328-39, residente e domiciliada na Rua Arajipe, nº 26, fundos, Jardim Aricanduva, São Paulo/SP, CEP 03456-010, 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 PRIMEIRO:

Declara a **FIADORA** ser proprietária e possuidora do seguinte imóvel: "UNIDADE AUTÔNOMA Nº 2.818, localizada no 28º pavimento do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE", situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com a área privativa de construção de 37,20m2., área comum do edifício de 12,80m2., num total de 50,00m2., de área bruta, cabendo-lhe uma área ideal de terreno de 1,57m2. ou 0,0785% e a cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,44643%", imóvel melhor descrito e registrado na matrícula nº 57.011 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, imóvel este avaliado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, outrossim, a **FIADORA**, que continua solidariamente responsável com os **LOCATÁRIOS**, 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Obrigam-se a **FIADORA e/ou os LOCATÁRIOS**, a apresentarem, a cada 12 (doze meses), a contar da data de início da vigência do presente contrato, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS e/ou FIADORA** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **FIADORA** na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

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, o **LOCADOR** autorizado pelos **LOCATÁRIOS**, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que receberam 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, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se, com antecedência mínima de **03 (três) dias úteis** da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** 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 os **LOCATÁRIOS** deverão notificar o **LOCADOR** 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Os **LOCATÁRIOS** autorizam a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) 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), os **LOCATÁRIOS** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelo **LOCADOR** 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:

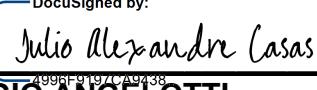
Igualmente as partes, **LOCADOR** e **LOCATÁRIOS** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de 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, 20 de abril de 2023.

LOCADOR: _____  DocuSigned by: 4906F9197CA9438

SÉRGIO ANGELOTTI

Representado por **Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda.**
Julio Alexandre Casas

LOCATÁRIO: _____  DocuSigned by: F9091D40C7347

WELLINGTON GABRIEL DO AMARAL

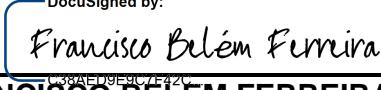
LOCATÁRIO: _____  DocuSigned by: 44F76488B1140

LORENA CRISTIANE RODRIGUES DE CAMARGO

FIADORA: _____  DocuSigned by: 2086FF9E92E6F408

KELLY ROSANGELA MARIA DE SOUZA

TESTEMUNHAS:

1.  DocuSigned by: C084AC09E5C77420
FRANCISCO BELEM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

2.  DocuSigned by: 2D47646A1E36420...
BRENDA MAEDA
CPF: 462.011.528-22

DS
JCI