

**"CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL"**

Os abaixo assinados, de um lado o(a) Sr(a). **MARINA MATIELLI JULIO**, brasileira, casado(a), empresária, RG 28.706.011 SS/SP, CPF 287.581.998-45, residente e domiciliado(a) em Sorocaba/SP, com anuência do(a) Sr. **EDMUNDO COSTA JULIO**, brasileiro, casado, empresário, RG 3.768.206 SSP/SP, CPF 382.371.808-87, residente e domiciliado(a) em Sorocaba/SP, e de outro a empresa **LUX ARTIGOS DE DECORAÇÃO LTDA ME** inscrita no CNPJ sob o nº. 10.886.010/0001-20, com sede em Votorantim/SP, à Av. Gisele Constantino, 1.548, Sala 4, representada neste ato por seu(s) sócio(s) Sr(a). **VALDENICE APARECIDA DE FREITAS**, brasileira, solteiro(a), empresária, RG 14.301.097-9 SSP/SP, CPF 032.803.468-19, residente e domiciliado(a) em Capão Bonito/SP, à Rua Quintino Bocaiuva, 315, Apto 01, ajustam e contratam, na forma de direito, o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**PRIMEIRA** :- **Do Objeto:** O(A) primeiro(a) nomeado(a), aqui chamado(a) "O(A)(S) LOCADOR(A)(S)", sendo proprietário(a) do imóvel sito em Sorocaba/SP, à Rua "**DOMINGOS JÚLIO, 699**", loca-o a(o) segundo(a), neste ato denominado(a) de "O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S)", mediante as condições seguintes:

**SEGUNDA** :- **Do Prazo:** - O prazo da locação é de **54 (cinquenta e quatro)** meses, com início em **20 de março de 2023** e término em **19 de setembro de 2027**, data em que o(a) locatário(a) se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, sem necessidade de prévia interpelação ou notificação.

**TERCEIRA** :- **Do Preço:** - O preço do aluguel mensal é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, que o(a) locatário(a) se compromete a pagar pontualmente até o vencimento, ou seja, até todo dia **20 (vinte)** de cada mês, em qualquer Banco via boleto para pagamento, ou em sendo necessário e excepcionalmente, a representante do(a) locador(a), **TB IMÓVEIS EIRELI ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.820.800/0001-05, CRECI 31.155-J, estabelecida à Rua Gustavo Teixeira, 106, Sorocaba/SP, no horário das 8:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira, ficando ressaltado que, o não recebimento do boleto mensal em tempo hábil, não desobriga o locatário a efetuar o pagamento do correspondente aluguel mensal e encargos em seu vencimento, **não sendo admitida qualquer outra forma de pagamento, como depósito bancário e outras mais.**

**PAR. ÚNICO** :- Em razão da necessidade de adequação do imóvel ao ramo de atividade comercial desenvolvido pela locatária e descrito na cláusula sétima e, observado para tanto o disposto na cláusula décima primeira, ambas deste contrato, serão concedidas carência e bonificação, na forma e prazos descritos e informados no quadro de composição do valor do aluguel mensal abaixo:

|                           |        | Aluguel Cheio | Ajuste entre as partes         |             | Aluguel Final |
|---------------------------|--------|---------------|--------------------------------|-------------|---------------|
| MÊS DE CONTRATO           | 1º MÊS | R\$12.000,00  | SEM BONIFICAÇÃO E SEM CARÊNCIA |             | R\$12.000,00  |
| 3 MESES DE CARÊNCIA       | 2º MÊS | R\$12.000,00  | CARÊNCIA                       |             | 0,00          |
|                           | 3º MÊS | R\$12.000,00  | CARÊNCIA                       |             | 0,00          |
|                           | 4º MÊS | R\$12.000,00  | CARÊNCIA                       |             | 0,00          |
| 3 MESES 10% BONIFIC. AÇÃO | 5º MÊS | R\$12.000,00  | R\$1.200,00                    | bonificação | R\$10.800,00  |
|                           | 6º MÊS | R\$12.000,00  | R\$1.200,00                    | bonificação | R\$10.800,00  |

|                                      |         |              |             |             |              |
|--------------------------------------|---------|--------------|-------------|-------------|--------------|
|                                      | 7º MÊS  | R\$12.000,00 | R\$1.200,00 | bonificação | R\$10.800,00 |
|                                      |         |              |             |             |              |
| 3 MESES 5%<br>BONIFICAÇÃO            | 8º MÊS  | R\$12.000,00 | R\$600,00   | bonificação | R\$11.400,00 |
|                                      | 9º MÊS  | R\$12.000,00 | R\$600,00   | bonificação | R\$11.400,00 |
|                                      | 10º MÊS | R\$12.000,00 | R\$600,00   | bonificação | R\$11.400,00 |
| Encerrados carência e<br>bonificação | 11º MÊS | R\$12.000,00 | -           | -----       | R\$12.000,00 |

**QUARTA** :- **Do Reajuste:** - A periodicidade dos reajustes do valor do aluguel mensal é aquela permitida por lei e que envolva o menor espaço de tempo - em princípio é da anualidade - sendo que o índice de reajuste será o **IGP-FGV-DI (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas)**, ou outro índice que o possa substituir na hipótese de sua extinção, sendo que a aplicação de qualquer dos índices só será levada a efeito se o reajuste for positivo; em caso de ser negativo o valor do aluguel permanecerá inalterado.

**PAR. ÚNICO** :- Segundo o art. 18 da Lei 8.245/91, é lícito às partes fixar, em qualquer momento, por livre negociação, novo valor para o aluguel mensal bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste, com o que, desde já, concordam os fiadores.

**QUINTA** :- **Dos Encargos:** - O pagamento dos tributos municipais (IPTU), das taxas e/ou tarifas de consumo de energia elétrica, de água e esgoto, de gás, das despesas ordinárias de condomínio - inclusive fundo de reserva para pagamento de tais despesas -, bem como, do prêmio de seguro contra incêndio, que recaem e/ou vierem a recair sobre o imóvel locado, se fará exclusivamente pelo (a) locatário (a), seja qual for o sistema de cobrança.

**PAR. PRIMEIRO** :- O(a) locatário(a) se obriga e se compromete, visto se tratar de relação de consumo, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente instrumento, a solicitar/requerer/acompanhar a transferência de titularidade das contas mensais de consumo de água/esgoto, energia elétrica e de gás para o seu nome junto às empresas prestadoras de tais serviços de fornecimento, obrigando-se também, na qualidade de depositário (a) dos aparelhos medidores de consumo de tais serviços, a requerer a realização de vistoria pelas empresas fornecedoras de tais serviços a fim de constatar e sanar eventuais vícios e/ou defeitos - mesmo que ocultos - que possam vir a existir nos referidos aparelhos, , obrigando-se, ainda, ao término da locação e antes da entrega das chaves, a pedir prontamente o encerramento do fornecimento, alteração de titularidade e a emissão das contas finais de consumo tais serviços.

**PAR. SEGUNDO** :- O(A) locador(a) ou seu representante, por não integrarem a relação de consumo decorrente do fornecimento de água/esgoto, energia elétrica e de gás, não respondem, em hipótese alguma, por vícios e/ou defeitos que possam vir a existir nos aparelhos medidores, ainda que ocultos, e nem por quaisquer valores e/ou multas derivados do consumo que possam vir a ser lançados pelas empresas fornecedoras dos serviços de água/esgoto, energia elétrica e gás, a qualquer tempo e lugar, respondendo o (a) locatário(a), não apenas pelo pagamento das contas de consumo, mas também por qualquer irregularidade que possa vir a ser constatadas nos aparelhos medidores de consumo, em decorrência da realização da aferição periódica dos aparelhos pelas prestadoras desses serviços.

**PAR. TERCEIRO**

:- A falta de cumprimento pelo locatário (a) do disposto no "caput" da Cláusula Quinta e seu Parágrafo 1º, implicará, além da pronta rescisão do presente contrato, também na imposição do pagamento da multa prevista na sua Cláusula Vigésima Terceira, eis que caracterizada a infração contratual, suportando, em qualquer tempo, independentemente da incidência da multa, o pagamento de todos e quaisquer valores que possam restar devidos aos prestadores/fornecedores de tais serviços.

**PAR. QUARTO**

:- O(A) locatário(a) deverá comprovar o pagamento dos encargos da locação previstos na Cláusula Quinta, sempre que pagar o aluguel mensal ou quando solicitado, ainda que verbalmente, sob pena de não o fazendo, para todos os efeitos, ficar constituído em mora.

**SEXTA**

:- **Do atraso**:- Sobre qualquer débito pendente e oriundo deste contrato, incidirá multa moratória de 10%(dez por cento) sobre o devido; juros da mora de 1%(um por cento) ao mês, e atualização monetária.

**SÉTIMA**

:- **Da finalidade da locação**: - O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente ao uso não residencial do(a) locatário(a), com o ramo de atividade econômica principal " **comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas**" e, ainda, os ramos de atividades econômicas secundárias discriminadas no cartão CNPJ, observadas as atividades comerciais vetadas no parágrafo primeiro, não podendo ser mudada essa destinação, sem o consentimento prévio e escrito do locador(a).

**PAR. PRIMEIRO**

:- Não poderá o(a) locatário(a), em nenhum momento, durante todo o curso da locação explorar no imóvel a atividade comercial voltada aos seguintes segmentos: **brinquedos, puericultura e livros**, sob pena de infração contratual, com aplicação da multa prevista e rescisão contratual.

**PAR. SEGUNDO**

:- É inteiramente vedado ao locatário(a) ceder e/ou sublocar o imóvel a terceiros, a qualquer título, no todo ou em partes, ou transferir o contrato sem anuência expressa do locador(a), e no caso desta ser dada, o(a) locatário(a) deverá providenciar devida e oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no final do presente contrato.

**PAR. TERCEIRO**

:- Todos os procedimentos, documentos, plantas e projetos e outros mais que forem solicitados pelos órgãos públicos, Vigilância Sanitária, Bombeiros e dentre outros, necessários para fins de adequação, aprovação e liberação do imóvel locado para o uso a que se destina a atividade comercial/empresarial informada na Cláusula Sétima, ficam sob inteira e exclusiva responsabilidade do(a) Locatário(a), inclusive o pagamento de todas as despesas/taxas decorrentes.

**PAR. QUARTO**

:- Em caso do(a) locatário(a) ser pessoa jurídica, a alteração de seu quadro social só será permitida com a expressa autorização do(a) locador(a).

**OITAVA**

**Do Seguro contra incêndio**:- O(A) locatário(a) obriga-se, sob pena de rescisão contratual, a contratar, no prazo de **até trinta (30) dias** do início da locação, o seguro do imóvel contra incêndio pelo valor venal, efetuando o pagamento dos prêmios e constituindo o **locador como beneficiário**. Deverá prontamente remeter ao locador ou a quem o represente, cópia autenticada da apólice do seguro e dos recibos de pagamento dos prêmios.

**PAR. ÚNICO**

:- **A responsabilidade pelo pagamento de prêmios de seguros contra incêndio é exclusiva do locatário(a).**



**NONA**

**Da vistoria inicial do imóvel:** - O(A) locatário(a) declara para todos os fins e efeitos de direito, receber, neste ato, o imóvel objeto deste instrumento, no estado de conservação, uso e higiene que estão relatados no **Termo de Vistoria, de Constatação e Entrega do Imóvel**, que fica fazendo parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no mesmo estado relatado quando finda ou rescindida a locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipulado em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação.

**PAR. PRIMEIRO**

:- Sendo constatadas divergências quanto ao estado do imóvel e de suas instalações relatados no Termo de Vistoria, de Constatação e Entrega do Imóvel, o (a) locatário (a) deverá apresentar contestação por escrito, acompanhada de fotos, apontando as divergências, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das chaves, sob pena de não o fazendo, ficar preclusa a contestação, caracterizando a plena aceitação do referido Termo de Vistoria.

**PAR. SEGUNDO**

:- Declara(m) o (a) (s) locatário(a)(s) para todos os fins e efeitos de direito, que recebe(m) o imóvel com PINTURA interna e externa na forma descrita no Termo de Vistoria e assim, obriga(m)-se ao final da locação, caso a pintura não esteja no estado recebido, em razão de mau uso e conservação, a promover a pintura, observando-se para tanto, que deverá ser contratado profissional especializado, bem como, a cor, tipo de tinta e textura que estavam aplicadas nas paredes e tetos.

**DÉCIMA**

**Da manutenção do imóvel:-** O(A) locatário(a), salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo manter o imóvel locado e seus acessórios em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, vidros, PINTURA, telhados e CALHAS, jardins, pisos, azulejos, revestimentos e outras mais, para assim o devolver quando finda ou rescindida a locação, comprometendo-se e obrigando-se para tanto, a promover as necessárias manutenções preventivas e periódicas, bem como, comunicar prontamente ao (à) locador(a) ou ao seu representante, a ocorrência de quaisquer anormalidades na estrutura do imóvel, tais como infiltração, estufamento de piso, visando sempre e contudo a preservação do imóvel.

**PAR. ÚNICO**

:- Deverá o(a) Locatário(a), promover periodicamente, em especial e por se tratar de área amplamente arborizada, a limpeza e manutenção das calhas e, ainda, a manutenção da Cobertura Externa, a fim de evitar vazamentos, visto que há ressecamento da vedação em razão da incidência de Sol:

**DÉCIMA PRIMEIRA**

:- A introdução de quaisquer benfeitorias e/ou acessões, e/ou modificações no imóvel, dependerá de prévia e escrita autorização do(a) locador(a), que não ficará obrigado a concedê-la, ficando desde logo autorizadas aquelas se façam necessárias para fins de adequação do imóvel à sua atividade econômica, as quais deverão ser elencadas detalhadamente em apartado e será anexado ao presente contrato. As benfeitorias e/ou acessões introduzidas no imóvel, de qualquer natureza, mesmo as necessárias, ficarão a ele incorporadas, sem que ao (à) locatário(a) assista direito de retenção ou de qualquer indenização por elas, obrigando-se o (a) locatário (a), sob pena de rescisão contratual com exigência de multa compensatória, a comprovar o pagamento das taxas e impostos municipais e contribuições à previdência social que incidirem sobre as obras realizadas.

**PAR. ÚNICO**

:- Verificado o não pagamento das taxas, impostos, contribuições sociais e outras mais que vierem a recair sobre o imóvel em razão das obras realizadas, o locador poderá cobrá-las executivamente do(a) locatário(a).

**DÉCIMA SEGUNDA** :- Caso o(a) locatário(a), pretenda a instalação de "fachada comercial", tais como letreiros, estruturas metálicas, banners, enfim, todos e quaisquer tipo de identificação de seu ramo de atividade, deverá se certificar junto ao órgão competente quanto a legislação pertinente a matéria, cumprindo todas as exigências que lhe forem apresentadas, cuidando de contratar profissional da área para fins de instalação, com o cuidado de não danificar o imóvel, arcando exclusivamente com todos os custos decorrentes, inclusive quanto a tributos que vierem a incidir, não respondendo o(a) locador(a) por quaisquer ônus.

**PAR. PRIMEIRO** :- O(A) Locatário(a) responderá única e exclusivamente por todo e qualquer dano que venha a causar a terceiros e/ou ao imóvel, veículos, em razão da "fachada comercial", inclusive quanto a contratação e pagamento de prêmio de seguro para modalidade.

**PAR. SEGUNDO** :- O(A) Locatário(a) se compromete e se obriga, ao término da locação, a promover a total e completa remoção da "fachada comercial" que venha a ser instalada e/ou inscrita na testada e/ou em paredes e/ou noutras superfícies do imóvel locado, realizando todos reparos que se façam necessários em razão dos danos que venham a ser causados pela instalação e remoção de tal "fachada comercial", respondendo exclusivamente ainda, pela totalidade de todos os custos e/ou despesas que sejam decorrentes, sem quaisquer ônus ao (ã) locador(a).

**DÉCIMA TERCEIRA** :- O(A) locador(a) ou seu representante terá o direito de visitar e/ou vistoriar o imóvel sempre e quando entender conveniente verificar o seu estado de conservação, desde que seja agendado com o(a) locatário(a) com 72 hs de antecedência.

**DÉCIMA QUARTA** :- O dever de vigilância é de competência única e exclusiva do(a) locatário(a), não cabendo ao(a) locador(a) ou a quem o (a) represente qualquer responsabilidade por perdas e danos advindas de roubos, furtos, acidentes e de outras ocorrências envolvendo bens existentes no recinto do imóvel ou em áreas de uso em comum, inclusive em garagens ou pátios de estacionamento de veículos. A contratação de vigilantes fica por conta exclusiva do(a) locatário(a), bem como os seguros contra ditos sinistros, cuja contratação deverá ser feita pelo mesmo, diretamente com a companhia seguradora que eleger, suportando o pagamento dos respectivos prêmios.

**DÉCIMA QUINTA** :- No caso de desapropriação do imóvel, ficarão o locador(a) e o locatário(a) desobrigados do presente contrato, cujas obrigações se transferem ao expropriante.

**DÉCIMA SEXTA** :- O locatário(a) não poderá considerar rescindido o contrato devido a qualquer intimação do Serviço Sanitário ou poder público, salvo se o imóvel for considerado sem condições de uso.

**DÉCIMA SÉTIMA** :- Resolvendo o locador(a) por à venda o imóvel locado, mesmo na vigência da locação, obriga-se o locatário(a) a consentir na visita dos interessados, determinando o horário de sua conveniência para tal fim, sendo sempre observado o prazo de 72 hs para visitação.

**PAR. ÚNICO** :- Conforme disposto no art. 8º da Lei 8.245/91 e suas alterações, fica o presente instrumento gravado com a cláusula de vigência, pelo que deverá ser respeitado o prazo escrito do contrato, para que então possa ser denunciado pelo adquirente, observado para tanto a averbação junto à matrícula do imóvel.

**DÉCIMA OITAVA** :- **Do término da locação:** Finda ou rescindida a locação, o imóvel deverá ser devolvido pelo (a) locatário(a) ao (ã) locador(a) ou a quem o (a) represente, totalmente desocupado, livre e desembaraçado de pessoas e/ou coisas/objetos, higienicamente limpo (inclusive quintal e jardim capinados), sem qualquer entulho, lixo ou móveis velhos, sob pena de, assim não fazendo, responder pelos prejuízos a que der causa.



**PAR. PRIMEIRO** :- A pretensão de entrega e devolução das chaves deverá ser comunicada por escrito e de forma expressa ao (à) locador (a) ou a quem o (a) represente com **30 (trinta)** dias de antecedência, cabendo ao (à) locatário (a) solicitar a vistoria final do imóvel com prazo de 03 (três) dias de antecedência da efetiva rescisão contratual, bem como, deverá acompanhá-la.

**PAR. SEGUNDO** :- Procedida a vistoria final pelo(a) locador(a) ou por quem o represente, e sendo constatada irregularidades tais como danos, estragos ou má conservação do imóvel locado, confrontando para tanto com o Termo de Vistoria, de Constatação e Entrega do Imóvel que integra este instrumento, o(a) locador(a) ou quem o(a) represente poderá recusar-se a receber as respectivas chaves, correndo o aluguel e demais encargos da locação por conta do (a) locatário(a) até que tais irregularidades fiquem plenamente resolvidas.

**PAR. TERCEIRO** :- Desocupando o imóvel e antes de proceder à entrega das chaves, o (a) locatário(a) deverá providenciar de imediato junto as empresas fornecedoras a transferência de titularidade e o encerramento das contas de consumo de energia elétrica, de água e de gás, obrigando-se á, caso não apresente os comprovantes de pagamento das respectivas contas finais de consumo e de transferência de titularidade, a efetuar o pagamento pelo valor da média dos três últimos meses de consumo, no ato da rescisão, ficando ajustado que, se verificado que o valor dado em pagamento superou àqueles lançados pelas empresas prestadoras de serviços, a diferença lhes será restituída em até 60 (sessenta) dias, responsabilizando-se pelo pagamento da diferença, caso venha ser apurado valor superior lançado pelas empresas prestadoras de serviços, não ficando, dispensado/isento, em hipótese alguma, quanto a sua obrigação e exclusiva responsabilidade em solicitar e acompanhar até a conclusão do processo, a transferência de titularidade (nome do usuário/consumidor) das contas de consumo junto a tais empresas.

**DÉCIMA NONA** :- Quaisquer estragos causados no imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o locador(a) for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo locatário(a), não ficam compreendidas na multa da cláusula penal deste contrato, mas serão pagas a parte.

**VIGÉSIMA** :- Tudo quanto for devido em razão deste ajuste e que esteja sem solução, será cobrado por advogado, judicial ou extrajudicialmente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado na base de 20% sobre o devido, que o credor constituir para a ressalva dos seus direitos, bem como as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

**PAR. ÚNICO** :- Se o devido se resolver extrajudicialmente, os honorários do advogado se reduzem a 10% (dez por cento) sobre o débito.

**VIGÉSIMA PRIMEIRA** :- Nos procedimentos judiciais advindos do presente contrato, a citação, intimação ou notificação, se fará mediante correspondência com aviso de recebimento, ou por meio eletrônico, ou mediante telex ou fac-símile, ou por qualquer das demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**VIGÉSIMA SEGUNDA** :- Verificada é constatada a existência de eventuais débitos decorrentes do presente instrumento e que não venham a ser pagos pelos(as) locatários(as) após devidamente notificados a regularizá-los/liquidá-los, o (a) locador (a) ou quem o (a) represente, a CIA SEGURADORA, poderão proceder a inclusão do(s) nome do(s) (a) locatário(s) (a) e de seus fiadores nos órgão de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), contemplando-se na inclusão dos débitos, também, as despesas com as medidas judiciais cabíveis.





**TTB**  
**imóveis**  
CNPJ 27.820.800/0001-05

Rua Gustavo Teixeira, 106 - Vl. Independência  
Fone: (15) 3222.2218 - Sorocaba/SP  
CRECI 31.155-J - [www.tbimoveis.com.br](http://www.tbimoveis.com.br)

**VIGÉSIMA TERCEIRA** :- Fica estipulada a multa de valor igual a **03 (três)** meses do aluguel vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

**PAR. ÚNICO** :- Na hipótese de rescisão antecipada pelo (a) locatário (a) e, observado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91 e parágrafo único, a multa a ser paga será proporcional ao período de cumprimento do contrato.

**VIGÉSIMA QUARTA** :- Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, por ser de seu interesse, dá em Caução ao(a)s **LOCADOR(A)(S)**, o(s) Título(s) de Capitalização de Pagamento Único, no valor total da somatória de 6 aluguéis, sendo **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**, subscrito(s) neste ato, junto à **PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A.- PORTOCAP**, através da(s) proposta(s) de n.º(s) **1848641-00**. Havendo aumento do valor do aluguel mensal, a caução deverá ser complementada com novos títulos proporcionais ao aumento.

**PAR. PRIMEIRO** :- O(A)(S) Locatário(a)(s) declara(m) estar(em) ciente(s) de que o prazo de vigência do Título de Capitalização é de **18 (dezoito) meses**, pelo que, se compromete(m) e se obriga(m), sob pena de quebra de cláusula contratual, a renová-lo enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o Título oriundo da reaplicação, caucionado como garantia da avença locatícia, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves. Declara ainda, estar plenamente ciente de que, caso o resgate do Título de Capitalização venha a ocorrer **antes do término da vigência contratada junto à Cia Seguradora**, seja a que título for, o percentual de resgate acompanhará a Tabela Vigente perante a Cia Seguradora contratada.

**PAR. SEGUNDO** :- Para os fins constantes no Parágrafo Primeiro desta cláusula, o(a)s **LOCADOR(A)(S)** liberará junto a **PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A.- PORTOCAP**, a Caução dos títulos vencidos, para fins de reaplicação.

**PAR. TERCEIRO** :- Ainda, para atender o Parágrafo Primeiro desta cláusula, neste ato o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** concede(m) ao(a)s **LOCADOR(A)(S)**, exclusivamente, poderes para que, em seu nome e a seu favor, possa resgatar o(s) título(s) vencidos(s) e dado(s) em caução a locação, e reaplicar, integralmente, o(s) seu(s) valor(es) de resgate em novo(s) títulos(s), junto à **PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A.- PORTOCAP**, assinando a(s) respectiva(s) Proposta(s) de Subscrição e concordando, expressamente, com as Condições Gerais do(s) Título(s) de Capitalização.

**PAR. QUARTO** :- Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** para com o(a)s **LOCADOR(A)(S)**, esta liberará junto a **PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A.- PORTOCAP**, a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmada pelo(a)s **LOCADOR(A)(S)** e **LOCATÁRIO(A)(S)**, com as firmas reconhecidas.

**PAR. QUINTO** :- No caso de inobservância pelo(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)**, de quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica o(a) **LOCADOR(A)**, desde já, autorizado(a) a resgatar o Título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida, fazendo a restituição ao(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** do saldo que porventura haja em seu favor. Na hipótese de ser contestado pelo(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o valor apresentado, e ser ajuizada a competente ação de prestação de contas, correrão por conta deste todas as despesas, custas e honorários de advogado.

**PAR. SEXTO** :- AO(S) LOCADOR(A)(S) são conferidos, neste ato, também pelo(a) LOCATÁRIO(A)(S), os necessários poderes especiais de representação para substituição dos Títulos dados em caução, caso no curso da locação venha a ocorrer o termo final do prazo de capitalização. Nesta hipótese os novos Títulos permanecerão em garantia da locação e das obrigações assumidas pelo(a)(s) locatário(a)(s), mantidas as demais condições, em especial quanto ao disposto no parágrafo anterior.

**PAR. SÉTIMO** :- No caso da perda da validade do Título de Capitalização, obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a apresentar(em) nova garantia ou fiador no prazo de 30 (Trinta) dias, sob pena de sujeitar-se à ação de despejo por infração contratual, por ser condição indispensável à garantia permanente de fiança idônea, em qualquer época da locação.

**VIGÉSIMA QUINTA** :- Havendo retenção do Imposto de Renda na Fonte pelo(a) locatário(a), este deverá comprovar o recolhimento com cópias das guias de recolhimento (DARF), obrigando-se, sob pena de rescisão contratual e de incorrer na multa prevista na cláusula penal compensatória deste instrumento, a entregar ao(a) locador(a) ou ao seu representante, a declaração anual de rendimentos pagos e da retenção do imposto procedida em formulário aprovado pela Receita Federal (DIRF).

**VIGÉSIMA SEXTA** :- A presente locação é regida pela Lei 8.245/91 e outras normas pertinentes, e também pelo Código Civil, onde aquelas forem omissas.

**VIGÉSIMA SÉTIMA** :- Fica eleito o foro da situação do imóvel para solução de qualquer questão resultante desta locação.

**PAR. ÚNICO** :- Para a solução de qualquer questão resultante do presente contrato, as partes poderão, separadamente, submetê-lo ao juízo arbitral (Lei 9.307/96) isso, sem prejuízo de se poder requerer a prestação jurisdicional em qualquer outro juízo, a critério da parte interessada.

E por estarem assim ajustados, firmam o presente em três vias, perante as duas testemunhas abaixo.

Sorocaba, 14 de março de 2023.

MARINA MATIELLI JULIO.....x

EDMUNDO COSTA JULIO.....x

LUX ARTIGOS DE DECORAÇÃO LTDA ME  
REP. POR: VALDENICE APARECIDA DE FREITAS.....x

Testemunhas:

*[Assinatura]*

*Sibora R. Angela*

