

"CONTRATO DE LOCACÃO 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 anuênciada 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 sítio 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:

MÊS DE CONTRATO	1º MÊS	Aluguel Cheio	Ajuste entre as partes		Aluguel Final
			SEM BONIFICAÇÃO E SEM CARÊNCIA	SEM BONIFICAÇÃO E SEM CARÊNCIA	
3 MESES DE CARÊNCIA	2º MÊS	R\$12.000,00	CARÊNCIA	CARÊNCIA	0,00
	3º MÊS	R\$12.000,00	CARÊNCIA	CARÊNCIA	0,00
	4º MÊS	R\$12.000,00	CARÊNCIA	CARÊNCIA	0,00
3 MESES 10% BONIFICAÇÃO	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% 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 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, concordaram 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 anuênciam 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 Constatatação 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 Constatatação 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 facam 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 previdencia 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 (à) 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 (à) 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 à 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 à, 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 à 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 órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), contemplando-se na inclusão dos débitos, também, as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

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(à)(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 à 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(à)(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..

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

Testemunhas:

