

Cuidando bem do seu bem

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: FRANCISCO LOPES ALCALDE**, brasileiro, comerciante, portador do RG n.º 3.934.494 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 146.418.958-72, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com **CARMEM PELEGRINA LOPES**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 7.443.819 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 071.934.668-10, residentes na Rua Bernardo Crespo Lopes, nº 223, Parque Campolim, Sorocaba/SP, por sua procuradora **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, pessoa jurídica regularmente constituída, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede à Rua Clodomiro Paschoal, nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, representada por seu diretor **Julio Alexandre Casas**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81; de outro lado como **LOCATÁRIA: 4IT SERVICES LTDA.**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob nº 24.310.728/0001-88, com sede nesta cidade, na Rua Walter Pinto Ribeiro, nº 127, Residencial Villa do Bosque, CEP 18052-382, representado por seu sócio **Aldi Leonel Marcos Pereira**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 32.461.867-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 286.390.208-33, residente na Rua Jose Marques de Oliveira, nº 97, Condomínio Vila do Bosque, Sorocaba/SP, CEP 18052-490 e como **FIADORA e principal pagadora: PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA**, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

ds
JAC

ds
ALMP

ds
FBR

ds
BADC

ds
JYI

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que os **LOCADORES**, por força da matrícula nº 21.290 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhora e legítima possuidora do imóvel situado na Rua Bernardo Crespo Lopes, nº 260, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP 18047-633, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.43.70.0284.01.000.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES à LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **26 de maio de 2023** e a terminar em **25 de novembro de 2025**, 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\$5.000,00 (cinco 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: 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 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 pela LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **26 de maio de 2023** até o dia **09 de junho de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de junho de 2023**, o qual será proporcional a **15 (quinze) 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 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 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 SEXTO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à

Cuidando bem do seu bem

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, 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 aos **LOCADORES**, 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 a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, 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.

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 dos **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, 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 suporte técnico e manutenção de computadores, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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 prececer consentimento por escrito dos **LOCADORES**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

JUL

CLÁUSULA SÉTIMA: A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$1.040.000.000,00 (um milhão e quarenta 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 dos **LOCADORES** como beneficiários na apólice.

ALMP

PBP

BHDC

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 aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

JJC

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão 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.

DS

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obriga-se a apresentar aos **LOCADORES** no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

JJC

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obriga-se a apresentar aos **LOCADORES**, 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 os **LOCADORES** ou terceiros por eles indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados 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** obriga-se a recolher e apresentar mensalmente para os **LOCADORES** as guias de recolhimento do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) devidamente quitadas, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento no caso de não recolhimento do Imposto de Renda que, obrigatoriamente, deve ser retido na fonte e apresentação das mesmas.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso de a **LOCATÁRIA** não recolher o imposto de renda que deve ser retido na fonte, ou não apresentar as respectivas vias ou guias de recolhimento devidamente quitadas, ressalvadas as multas estabelecidas neste instrumento, poderão os **LOCADORES** rescindir o presente instrumento sob alegação de infração contratual, bem como recolher aos órgãos competentes os valores devidos, sub-rogando-se no direito de cobrá-los da **LOCATÁRIA**, acrescidos das multas e correções necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: 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 pelos **LOCADORES** quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem 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 SEGUNDA: 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 TERCEIRA: 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,

Cuidando bem do seu bem

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.

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, 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 QUARTA: O seguro de Fiança Locatícia contratado pela **LOCADORA** junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

JUL

ALMP

PBR

BHDC

JYC

PARÁGRAFO PRIMEIRO: São de conhecimento dos **LOCADORES** e **LOCATÁRIA** as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

DS

DS

DS

PARAGRÁFO SEGUNDO: A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pela Locatária após regularmente instada a tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora.

PARAGRÁFO TERCEIRO: Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

DS

DS

DS

PARÁGRAFO QUARTO: Declara a locatária, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com **Pintura Interna Nova**, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que receberam, sob pena de incorrer nas

Cuidando bem do seu bem

cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. Os locatários declaram ainda estar cientes de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO:

A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial 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 decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO:

Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, os LOCADORES autorizam a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA., 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, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

JCL

PARÁGRAFO SÉTIMO:

No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses dos LOCADORES, representá-los em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

ALMP

FBF

BHDC

JJC

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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 SEXTA:

Ficam, desde já, os LOCADORES autorizados 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.

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

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 OITAVA:

A LOCATÁRIA obriga-se, com antecedência mínima de **03 (três) dias úteis** da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** 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 os **LOCADORES** 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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

JUL

ALMP

FBP

BHDC

JJC

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

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 VIGÉSIMA:

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dá sua anuênci, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelos **LOCADORES** 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, **LOCADORES** 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.

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: 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 SEGUNDA: 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, 26 de maio de 2023.

LOCADORES:

FRANCISCO LOPES ALCALDE & CARMEM PELEGREINA LOPES

Representados por Julio Casas Imóveis, Consultoria e Vendas Ltda.

Julio Alexandre Casas

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4996f9197ca438...

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:

Aldi Leonel Marcos Pereira

64522790e97243d...

4IT SERVICES LTDA.

Representada por Aldi Leonel Marcos Pereira

TESTEMUNHAS:

1. Francisco Belém Ferreira
 FRANCISCO BELEM FERREIRA
 CPF: 124.346.738-05

2. Bruno Henrique do Carmo
 BRUNO HENRIQUE DO CARMO
 CPF: 376.571.038-50

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6BF9897D71264F47924BA5B5E6D1C95F

Status: Concluído

Assunto: Contrato de Locação Bernardo Crespo Lopes, 260

Envelope fonte:

Documentar páginas: 195

Assinaturas: 10

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 3

Rubrica: 938

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Assinatura guizada: Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

25/05/2023 11:42:10

juridico@juliocasas.com.br

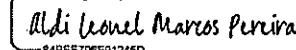
Eventos do signatário

Aldi Leonel Marcos Pereira

Assinatura

aldi.pereira@4itservices.com.br

DocuSigned by:

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
84BEE7D6E91245D...**Registro de hora e data**

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Enviado: 25/05/2023 12:31:38

Usando endereço IP: 189.96.234.81

Reenviado: 26/05/2023 07:15:30

Assinado com o uso do celular

Visualizado: 26/05/2023 07:18:23

Assinado: 26/05/2023 07:27:15

Detalhes de autenticação

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 8849ef0d-a8ad-5932-a787-93e419c25e74

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 15 98116-0012

Realizado: 25/05/2023 12:38:30

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 267cd834-e1cb-56f0-be99-b536bcd0913

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 15 98116-0012

Realizado: 26/05/2023 07:18:00

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 18d7ccbe-e8d1-5ffa-b015-6fdc7456dbad

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 15 98116-0012

Realizado: 29/05/2023 07:57:26

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

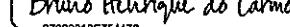
Não oferecido através do DocuSign

Bruno Henrique do Carmo

bruno.carmo@juliocasas.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:


87860313E754476...

Enviado: 26/05/2023 07:27:37

Visualizado: 29/05/2023 07:48:22

Assinado: 29/05/2023 07:51:46

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.36.171.229

Assinado com o uso do celular

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	29/05/2023 07:51:46
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora