



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL POR TEMPORADA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado, como **LOCADORA: LNZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 09.466.198/0001-78, com sede na Rua Fernando Silva, nº 190, sala 304, Jardim Astro, Sorocaba/SP, representada por **Noely Benitez de Lima Mendes**, brasileira, casada, corretora de imóveis, portadora do RG nº 22.004.515-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 011.710.144-30, residente e domiciliada na Rua Santo Gardenal, nº 78, apto 02, Vila Santo André, Tietê/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIA: L.N. VILALTA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 20.305.671/0001-78, com sede na Avenida Torquato da Silva Leitão, nº 292, sala 4, São Dimas, Piracicaba/SP, representada por seu sócio **Lucas Navarro Vilalta**, brasileiro, casado, portador do RG nº 27.633.891-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 290.917.428-01, residente e domiciliado na Rua Dom Pedro I, nº 2355, Nova América, Piracicaba/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber :

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **LOCADORA**, por força da matrícula 17.558 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, é senhora e legítima possuidora do imóvel localizado na **Rua Angelo Filipini, nº 0, Dois Córregos, Piracicaba/SP, CEP 13400-970**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba sob o nº 01.13.0200.0020.0000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, por esta forma e melhor de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **09 (nove) dias, a iniciar-se em 11 de Agosto de 2023 e a terminar em 19 de Agosto de 2023**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas, devidamente limpo 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 para o presente prazo é de **R\$15.000,00 (quinze mil reais)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar na data de assinatura do presente instrumento, ou seja, dia **05/08/2023**, através de depósito bancário a ser efetuado diretamente a Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.952.458/0001-40, no Banco Bradesco, Agência 0152- 0, conta corrente 318.327-0, Chave PIX 00.952.458/0001-40, sendo que a locatária estará autorizada a ocupar o imóvel somente após a efetivação do depósito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento do aluguel após a data estabelecida no “caput” desta cláusula, sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel. Se o



atraso for superior a trinta dias, além da multa de 10% pagará, ainda, a LOCATÁRIA, correção monetária, calculada de acordo com a variação da TR e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensais, além dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Tendo em vista a presente locação tratar-se de um terreno, compromete-se a **LOCATÁRIA**, sob suas expensas e responsabilidade a contratar pessoa habilitada para realizar a ligação de energia elétrica e água, e contratar em seu nome as referidas contas. Desta forma, quando do término da locação, compromete-se a realizar o desligamento de ambos, pagando as contas e taxas nas repartições competentes para a apresentação das mesmas no ato da rescisão.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, são, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água, luz e força, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos e nas repartições competentes, exibindo à **LOCADORA** os comprovantes de quitação.

PARÁGRAFO QUARTO:

Pactuam as partes que em sendo necessária a prorrogação do prazo da locação efetuada, será a mesma calculada de forma pro-rata-die até o dia da entrega e devolução do imóvel, valor calculado com base no aluguel de R\$15.000,00 (quinze mil reais) ao mês, ficando pactuado ainda que este instrumento deverá ser rescindido por escrito para finalizar a cobrança de aluguel.

CLÁUSULA QUARTA:

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais devam ser realizadas com o expresse consentimento da **LOCADORA**, ficando a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção ou indenização, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 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, devidamente limpo, murado em todo o seu perímetro, responsabilizando e obrigando-se, neste ato, a limpá-lo, ou seja, roçar todo o mato existente, retirada de eventual lixo e depósito de coisas, bens e afins, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Quaisquer obras ou modificações, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Recebendo a **LOCATÁRIA** o imóvel no estado descrito na cláusula supra, deverá, quando da rescisão deste instrumento, devolver o imóvel nas mesmas condições recebidas, obrigando-se a efetuar toda e qualquer limpeza da área e, conseqüentemente, de todo o imóvel objeto deste contrato de locação, removendo, desta forma, quaisquer resíduos de material, lixo, produtos químicos, borra de materiais, obrigando-se a possível descontaminação do solo no caso de uso de produtos tóxicos, óleos ou qualquer agente poluente do solo ou que venha a danificar a qualidade do mesmo.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO: Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, incluso eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO QUINTO: Deverá a **LOCATÁRIA** respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel a atividade de estacionamento de veículos, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: Obriga-se, mais, a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ela indicado, vistoriem o imóvel locado.

CLÁUSULA OITAVA: 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 que apure a construção estar ameaçando ruína.

PARÁGRAFO ÚNICO: É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento.

CLÁUSULA NONA: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado 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.

CLÁUSULA DÉCIMA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução, será cobrado em ação competente, correndo por devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorário 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 PRIMEIRA: 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, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no termo aprazado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia ou qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Quando do término ou da rescisão deste contrato a **LOCATÁRIA** obriga-se com antecedência mínima de 03(três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou do seu representante, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Fica expressamente eleito o foro da comarca de Piracicaba/SP, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente deste contrato, o qual obrigam-se as 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, 07 de agosto de 2023.

LOCADORA:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

LNZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
Representada por Noely Benitez de Lima Mendes

LOCATÁRIA:

DocuSigned by:

L.N. VILALTA

L.N. VILALTA
Representada por Lucas Navarro Vilalta

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

1.

Bruno Henrique do Carmo

BRUNO HENRIQUE DO CARMO
CPF: 376.571.038-50

DocuSigned by:

2.

Francisco Belém Ferreira

FRANCISCO BELEM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

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



DS
JJC