

PREÂMBULO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Prezado Cliente:

É com satisfação que registramos você como nosso cliente. Esperamos que nossa relação seja duradoura e satisfatória para ambos. Para sua orientação e maior comodidade, colocamos aqui algumas informações importantes, mas salientamos que é muito importante que você leia o contrato com atenção, e qualquer dúvida, sempre estaremos à disposição.

- 1 . DÉBITOS ANTERIORES:** Você recebe neste ato, o imóvel livre de ônus. Caso encontre alguma conta **VENCIDA**, seja de que encargo for não pague, entregue-a na Imobiliária o quanto antes possível.
- 2. PRIMEIRO MÊS DE ALUGUEL:** Para pagar os meses de aluguel, você sempre receberá em seu e-mail (endereço eletrônico) um boleto compensável para pagamento em toda rede bancária até o vencimento, caso não tenha e-mail ou não tenha recebido, você poderá solicitá-lo a segunda via por WhatsApp ou retirá-lo pessoalmente em nossa Administradora. Caso não receba o boleto até 03 (três) dias anteriores ao seu vencimento, comunique a Imobiliária imediatamente, antes do vencimento, pois após essa data, e apenas nessa única hipótese, o pagamento deverá ser feito na IMOBILIÁRIA CASTRO, acrescido da multa e correções contratuais, no horário das 08h00min às 18h00min, de segunda a sexta e das 08h00min às 12h00min aos sábados. **NÃO SERÁ ACEITO PAGAMENTO VIA DEPÓSITO BANCÁRIO.**
- 3 . LUZ:** Caso você tenha entrado no imóvel durante o mês, pode acontecer de sua primeira conta ainda contemplar um período que não seja de sua responsabilidade. Caso isso ocorra, pague a conta normalmente e traga comprovante para a Imobiliária. O ressarcimento desses valores ocorrerá por meio de desconto no valor do aluguel do próximo mês. Lembre-se que a responsabilidade pelo ligamento da energia e transferência para seu nome é **SUA**.
- 4 . IPTU:** O valor do IPTU será cobrado no mesmo boleto bancário do aluguel. Caso ocorra de você receber o carnê do IPTU no imóvel, traga-o imediatamente na Imobiliária, para que assim possamos fazer os devidos lançamentos em seus boletos bancários. Lembre-se de que você é responsável pelo pagamento, e também por multas e juros se por ventura houver.
- 5 . CONDOMÍNIO:** (quando for o caso) – Verifique no seu prédio ou condomínio de casas, onde e como se paga o condomínio, e qual a data de vencimento. No primeiro mês, pague a conta normalmente, no vencimento. Se apenas alguns dias forem de sua responsabilidade, apresente o recibo quitado na Imobiliária que você será reembolsado dos dias que não são seus. Nos meses seguintes, caso apareça na cobrança alguma taxa ou “rateio” que seja de responsabilidade do proprietário, pague a conta normalmente no vencimento. Após, peça ao síndico ou administradora um documento que especifique qual a despesa que está sendo rateada (pode ser uma cópia da ata, aviso, circular, etc, desde que mencione claramente do que se trata, para que possamos comprovar ao proprietário). Apresente a fotocópia do recibo quitado na Imobiliária, junto com o documento, para que possa haver o seu reembolso. Os reembolsos serão sempre feitos por meio de descontos no aluguel no mês seguinte a cada ocorrência da despesa. Sendo assim, cuide para que os comprovantes sejam sempre apresentados na Imobiliária dentro do próprio mês em que foram pagos. Caso contrário, o reembolso será diluído nos meses que faltarem para completar o ano.
- 6 . ÁGUA:** Se você for morar em apartamento ou em unidade autônoma em Condomínio de casas, a conta da água poderá vir junto com o condomínio. Se você for morar em casa fora de condomínios e receber o talão, pague as contas normalmente e traga o recibo pago na Imobiliária, pois as contas de água serão pagas no mesmo boleto do aluguel, para sua maior comodidade. Se apenas alguns dias forem de sua responsabilidade, apresente o recibo quitado na Imobiliária que você será reembolsado dos dias que não são seus. Lembre-se que o reembolso é feito como desconto no próximo aluguel.
- 7 . SEGURO:** O seguro obrigatório contra fogo, estabelecido por lei, e que consta no seu contrato, será providenciado pela Imobiliária, e o prêmio acrescido no seu aluguel. Este seguro é cobrado uma vez por ano. Ao pagar o seguro, caso more em edifício, apresente o comprovante do seguro ao síndico ou na administradora do condomínio, para que este não faça o mesmo seguro. Caso contrário você corre o risco de pagar duas vezes, desnecessariamente.

YCP

RPV

RSMS

ACS

RICARDO

Odete

MSC

ROTEIRO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

1 . **PROCEDIMENTO PARA A ENTREGA DAS CHAVES** : Na hipótese de você optar por desocupar o imóvel, atente para o prazo contratual e para a multa por desocupação anterior ao vencimento do contrato. É obrigatória a notificação da Imobiliária da sua intenção em desocupar o imóvel com 30 (trinta) dias de antecedência. O procedimento necessário é marcar a vistoria final, com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência para execução da vistoria, e para que lhe seja entregue o relatório de reparos necessários (se houver), para que o imóvel seja entregue no mesmo estado do laudo de vistoria de quando você entrou. Se estiver tudo correto no imóvel, é só fazer a entrega das chaves e do aparelho de controle remoto da garagem, quando houver. Caso ocorra a desocupação antes dos 30 (trinta) dias do aviso-prévio, serão cobrados os dias de aluguel que faltam até completar 30 dias, e caso ocorra a desocupação após os trinta dias, serão cobrados os dias até a entrega final das chaves.

2 . **CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA A ENTREGA** : A condição para que o imóvel seja entregue, e para que suas responsabilidades com aluguéis e encargos cessem, é de que o imóvel esteja exatamente quando do início da locação. Pegue a vistoria, leia com cuidado, confira todos os itens. Caso tenha recebido o imóvel com pintura nova, deverá devolver também com pintura nova, e etc. Feita a vistoria final e constatadas irregularidades no imóvel, você não poderá entregar as chaves. Neste caso, os aluguéis e os encargos continuarão a correr por sua conta até que o imóvel esteja de acordo com a vistoria inicial.

3 . **LUZ**: Dirija-se a CPFL com sua última conta paga ou pôr pagar, e peça a conta final COM DESLIGAMENTO. Apresente a última conta mais a conta final de luz paga à imobiliária. Quando houver alguma taxa incluída na fatura da luz é obrigatório o cancelamento do serviço, como por exemplo, publicidade, doações, etc. Também deve ser cancelado o débito automático em conta corrente, caso você tenha optado por isso.

4 . **ÁGUA**: Se o imóvel locado é casa fora de condomínios, traga a certidão negativa de água, que deve ser obtida na Central de Atendimento ao Cidadão (POUPATEMPO Sertãozinho/SP). Se você locou apartamento ou unidade autônoma de Condomínio de Casas, muitas vezes não é necessário se preocupar com a conta de água, pois ela já está incluída na taxa de condomínio.

5 . **CONDOMÍNIO**: Traga a cópia da última conta paga (XEROX legível), e junte uma declaração do síndico, com nome, telefone e carimbo, ou da Administradora de que não há débitos anteriores referentes ao seu apartamento ou unidade autônoma de Condomínio de Casas. Se você já possui a próxima conta ainda não vencida, traga também.

6 . **IPTU**: Traga a certidão negativa de IPTU, que também deverá ser obtida na Central de Atendimento ao Cidadão. Caso possua algum carnê, traga-o também com as devidas quitações.

7 . **ALUGUEL**: Não é preciso nenhum documento. O acerto dos dias finais e da multa, se houver, será feito também por boleto bancário, desde que os documentos acima, sejam todos entregues.

PARA LOCAÇÃO COMERCIAL: Deverão ser entregues os comprovantes de transferência de endereço, ou baixa nas secretarias da Fazenda Federal, Estadual e Municipal.

Em caso de dúvida, consulte sempre previamente a Imobiliária, teremos o maior prazer em orientá-lo.

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL COM GARANTIA DE FIANÇA

LOCADOR(ES):

O(A) Senhor(a) **JENNISSY PALMIERI VIEIRA**, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 29.624.552-5/SSP-SP e inscrito(a) no CPF/MF nº 220.379.578-66, fisioterapeuta, brasileiro(a), casado(a), maior e capaz, residente e domiciliada na cidade e Comarca de Querétaro, Estado do Querétaro, México, e também o(a) Senhor(a) **JEAN CARLO PALMIERI**, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 29.624.553-7/SSP-SP e inscrito (a) no CPF/MF nº. 308.181.488-02, brasileiro(a), casado(a), maior e capaz, advogado(a), residente e domiciliado nesta cidade e Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, neste ato, representado(a)(s) pela sua administradora a empresa “**CASTRO ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**”, com sede nesta cidade na Rua Sebastião Sampaio, nº. 925 – Centro, e denominado(a)(s) neste instrumento apenas como “**LOCADOR**”.

LOCATÁRIO(S):

A Instituição **CENTRO ANN SULLIVAN DO BRASIL RIBEIRAO PRETO**, associação privada com inscrição no CNPJ/MF sob o nº. 02.403.056/0001-12, com sede na Avenida Francisca Massaro Farinha, nº 333, Jardim Ribeirânia, Ribeirão Preto/SP - CEP: 14.096-460, neste ato devidamente representada conforme seu Estatuto Social firmado em 27 de novembro de 2020, devidamente registrado em Cartório, e também de acordo com a Ata da Assembléia Geral Extraordinária para Eleição e Posse de Diretoria Executiva e Conselho Fiscal para Gestão de 2021-2024, celebrado em 18 de Dezembro de 2020, como Presidente o(a) Senhor(a) **ODETE HIROTA**, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 1.068.882/SSP-PR, e inscrito(a) no CPF/MF nº 316.868.349-34, brasileiro(a), solteiro(a), maior e capaz, psicólogo(a), residente e domiciliado(a) na Rua Chile, 1026 – Jardim Irajá – Ribeirão Preto/SP, e-mail: odetehirota@yahoo.com.br, e também como Primeiro Tesoureiro o(a) o(a) Senhor(a) **RICARDO MONTEIRO DE FIGUEIREDO**, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 6.705.959-4/SSP-SP, e inscrito(a) no CPF/MF nº 743.010.808-30, brasileiro(a), casado(a), maior e capaz, contador(a), e-mail: ricardocontabil10@outlook.com, residente e domiciliado(a) na Rua Arnaldo Vitaliano, 1395 – Jardim Palma Travassos – Ribeirão Preto/SP denominado(a)(s) neste instrumento apenas como “**LOCATÁRIO**”.

Os signatários deste instrumento, qualificados no preâmbulo acima, têm entre si, ajustada e contratada – na melhor forma de direito permitida – a presente locação, que reger-se-á pela Lei nº. 8.245/91, e devidas alterações pela Lei nº. 12.112/09, legislações e dispositivos legais cabíveis e espécie complementar em vigor e, por tratar-se de ato jurídico perfeito, pelo inciso XXXVI do artigo 5º (quinto) da Constituição Federal de 05/10/1988, salvo disposto no parágrafo referente a reajustes do presente instrumento, e pelas cláusulas e condições abaixo estipuladas, que mutuamente aceitam e outorgam;

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:

O(s) primeiro(s) signatário(s) aqui chamado **LOCADOR**, na qualidade de proprietário ou representante legal do imóvel não-residencial localizado na **Rua Geremia Lunardelli, nº 1071 – Centro – CEP 14.160-510 – Sertãozinho/SP**, loca-o ao segundo signatário, aqui chamado **LOCATÁRIO**, para fins exclusivamente **NÃO- RESIDENCIAIS**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **LOCATÁRIO** declara neste ato, que obteve dos órgãos competentes, especialmente da Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP, a autorização para funcionamento das

JESP

JPV

RSMS

ACS

RICARDO

Odete

MSC

atividades empresariais que serão instaladas no imóvel objeto da presente locação. Assim sendo, o **LOCADOR** e sua Administradora, não terão nenhuma responsabilidade caso não seja concedido o **ALVARÁ** de funcionamento pelos órgãos competentes locais, uma vez que por elas foram fornecidas todas as documentações exigidas para quaisquer pesquisas junto aos órgãos competentes, sejam municipais, estaduais ou federais.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Obriga-se o **LOCATÁRIO**, desde já, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança e regimentos internos de condomínio, quando houver, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública, sob pena de motivar rescisão contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A colocação de placas ou letreiros na fachada do prédio, ou em suas aberturas para a rua, deverá ser precedida de prévia e escrita autorização do **LOCADOR**, responsabilizando-seo **LOCATÁRIO**, pela obtenção da licença que se fizerem necessárias, junto aos órgãos competentes, bem como pelo pagamento das taxas decorrentes do uso dessa propaganda.

PARÁGRAFO QUARTO – O **LOCATÁRIO** declara nessa oportunidade, que utilizará o imóvel para a finalidade exclusiva especificada aos fins e usos permitidos pela Municipalidade, correndo por sua conta e risco, eventual mudança de zoneamento e/ou futura utilização do imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, caso lhe seja eventualmente impedido o uso do imóvel pela Municipalidade, ou negado alvará de funcionamento, ficando sob sua responsabilidade, suportar os valores de taxas e encargos para regularizar o imóvel locado ao seu negócio ali instalado.

PARÁGRAFO QUINTO – O **LOCATÁRIO** não poderá explorar outro ramo de atividade no decorrer da locação, sem prévio consentimento escrito do **LOCADOR**, nem usá-lo, mesmo em parte, com fins residenciais ou diversos do ora pactuado, sob pena de rescisão deste contrato, e pagamento de multa prevista na cláusula de pagamento de multa contratual deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO:

O prazo de locação é de **60 (sessenta)** meses, a partir de **30 de Setembro de 2021** e término em **30 de Setembro de 2026**, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel, objeto deste contrato, completamente desocupado de bens, objetos, valores e em perfeito estado de conservação e limpeza, inclusive pintura interna e externa; respondendo ainda por danos ou prejuízos constatados, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sujeitando-se ao artigo 575 do Código Civil Brasileiro, em caso de não desocupação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao final do período contratado, caso seja da vontade de ambas as partes a prorrogação do contrato, esta será confirmada pela ausência de comunicados por escrito, contrários a renovação, e o novo valor do aluguel será fixado de comum acordo entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de não ocorrer acordo, passando o contrato a vigorar por prazo indeterminado, o **LOCADOR** poderá solicitar a desocupação voluntária do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, respeitando-se, assim, a previsão contida no artigo 46, § 2º, da Lei de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE E ENCARGOS DA LOCAÇÃO:

O valor do aluguel mensal para os **12 (doze)** primeiros meses, isto é, de **30 de Setembro de 2021** a **30 de Setembro de 2022**, será de **R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)**, sendo que, por mera liberalidade do **LOCADOR**, concede ao **LOCATÁRIO** o desconto no valor de **R\$-300,00 (trezentos**

982P

8PV

RSMS

ACS

ReCARBO

Ódete

MSC

reais) ao mês no 1º (primeiro) ano da locação, ou seja, o pagamento será de **RS 3.300,00 (três mil e trezentos mil reais)** nos vencimentos de **Outubro de 2021 a Setembro de 2022**, bem como concede a carência no valor de **RS 2.970,00 (dois mil e novecentos e setenta reais)** nos **3 (três) primeiros meses** de vencimento da locação, ou seja, para os vencimentos do aluguel em **Outubro de 2021 a Dezembro de 2021**, o pagamento será de **RS 330,00 (trezentos e trinta reais)**, e para o restante do prazo contratual o mesmo será reajustado anualmente de acordo com variação **POSITIVA** do **IGP-M (FGV)**, o qual começará a ser aplicado somente no reajuste de **Outubro de 2023**. Na ausência do índice retro mencionado será aplicado outro índice que o governo vier a regulamentar para a matéria, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar pontualmente, até o dia **30 (trinta)** de cada mês, na rede bancária por meio de boletos bancários, hipótese esta que o **LOCATÁRIO** suportará o custo de emissão dos boletos, ou por qualquer outro meio de cobrança que a **ADMINISTRADORA** venha a determinar.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O reajuste dos aluguéis do imóvel objeto do presente contrato será anual e de acordo com a variação **POSITIVA** do **IGPM (FGV)**, ou qualquer outro índice que vier a ser fixado por Lei, em substituição ao ora contratado.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Correrão a partir desta data, por conta do **LOCATÁRIO**, o Imposto Municipal IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), condomínio (este se existir), taxas, atualmente lançadas sobre o imóvel locado, e outros que porventura venham a ser criados pelo poder público, ainda que resultantes de lei nova promulgada durante a vigência deste contrato ou de suas eventuais prorrogações, bem como a responsabilidade o **LOCATÁRIO** pelas contas relativas ao consumo de Água e Luz, sendo que referidos Impostos, taxas ou preços de água, esgoto, energia elétrica, telefone, despesas de condomínio ficam a cargo do **LOCATÁRIO** e os seus não pagamentos nas épocas determinadas acarretarão a rescisão deste.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Todas as responsabilidades descritas no caput desta cláusula serão sempre, de acordo com os procedimentos de cada instituição, cobradas em conjunto no boleto do aluguel, devendo sempre ser pagas na mesma data, principalmente na hipótese de alguma delas vencer após o aluguel, caso este que a despesa será cobrada antes do seu vencimento.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso o aluguel e/ou os demais encargos convencionados não vierem a ser pagos em seus respectivos vencimentos, o **LOCATÁRIO** estará sujeitos aos acréscimos relativos a juros moratórios de **1% (um por cento)** ao mês, correção monetária calculada pelos índices oficiais desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento (pro-rata-dies), e multa moratória de **10% (dez por cento)**.

PARÁGRAFO QUINTO - Ao **LOCADOR** caberá o direito de recusar-se a receber o aluguel vencido, se houver débito anterior referente aos encargos acima mencionados e esses não forem pagos conjuntamente.

PARÁGRAFO SEXTO – O **LOCATÁRIO** declara desde já estarem cientes de que com o inadimplemento do aluguel, acessórios e encargos que incidam sobre o imóvel objeto desta locação, por período igual ou superior a 10 (dez) dias, implicará na inclusão dos mesmos junto ao **SERVIÇO CENTRAL DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO – SCPC** e **SERASA**, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento das importâncias devidas por força do presente contrato de locação, inscrição esta que somente poderá ser levantada após o pagamento total do débito existente.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Tudo que for devido em razão deste contrato e não comportar processo executivo será cobrado pela competente ação judicial pertinente, ficando a cargo do devedor, em

92CP

92PV

RSMS

ACS

ReCARBO

Ódete

MSC

qualquer caso, os honorários advocatícios calculados a base de 20% do valor da causa – do advogado que o credor constituir para ressaltar de seus direitos – bem como despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

CLÁUSULA QUARTA - DA FIANÇA

Assinam igualmente o presente contrato como "**FIADOR**", o(a) Senhor(a) **AILTON CARLOS SANCHES**, portador(a) da Cédula de Identidade RG de nº 12.353.299-1, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 070.873.018-37, empresário, e-mail: ailton@addn.com.br, assistido(a) por seu(ua) cônjuge o(a) Senhor(a) **ROSELI SANZONI MOLINA SANCHEZ**, portador(a) da Cédula de Identidade RG de nº 13.728.499-8, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 021.339.148-11, analista de custo, e-mail: addn@addn.com.br, ambos brasileiro(s), maior(es) e capaz(es) casados sob o Regime da Comunhão de Bens, na Vigência da Lei nº. 6.515/77, conforme Escritura Pública de pacto antenupcial, lavrada no 2º Cartório de Notas da Comarca de Sertãozinho/SP, no Livro 252, folhas 31, em 22/04/1991, residente(s) e domiciliado(s) na Avenida Egisto Sicchieri, nº 940, Jardim Athenas, Sertãozinho/SP - CEP: 14.161-000, cujas responsabilidades se estenderão até a devolução do imóvel e entrega efetiva das chaves e enquanto perdurar esta locação mesmo depois de findo o prazo contratual (artigo 39 da lei 8.245/91), mesmo que o presente contrato venha a estender-se por prazo indeterminado, sendo que a fiança apenas poderá ser cancelada, após apresentação da rescisão geral do presente contrato de locação, com a respectiva quitação de tudo que era devido pelo **LOCATÁRIO**, abrangendo referida garantia as majorações dos aluguéis, impostos, taxas, despesas e demais encargos e garantias estabelecidas no presente contrato, inclusive reparação de danos ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **FIADOR** obriga-se a se informar, periodicamente, junto à **ADMINISTRADORA** se as obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO** com a sua garantia estão sendo cumpridas com regularidade e na forma contratual, para, futuramente, não alegarem ignorância de eventual inadimplência pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A moratória que porventura venha a ser concedida ao **LOCATÁRIO** não exonera o **FIADOR** das obrigações aqui assumidas;

PARÁGRAFO TERCEIRO – O **FIADOR** pelo presente nomeia(m) e constitui(em) seu bastante procurador(es) para o fim especial de, em seu nome, receber notificações, citações e ciência, de atos processuais na locação deste contrato, o **LOCATÁRIO**, já qualificados anteriormente;

PARÁGRAFO QUARTO – De igual forma, pelo presente, o **LOCATÁRIO** nomeia(m) e constitui(em) seu(s) bastante procurador(es) para o fim especial de, em seu nome receber, cada um por si, independentemente da ordem mencionada, citações iniciais, notificações e intimações em toda e em qualquer ação judicial do presente contrato, o **FIADOR** já qualificada neste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO – Responsabilizam-se também pelos aluguéis novos e encargos que forem estipulados por Lei ou convencionados livremente entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, quer sejam acréscimos automáticos ou pactuados, que neste ato já ficam instituídos para vigorarem por novos períodos contratuais em caso de prorrogação da locação, bem como a reparação de dano causado ao imóvel e todas as demais despesas e penalidade prevista no presente instrumento contratual. Pactuam e concordam o **FIADOR** que estas majorações legais ou acordadas não se tratam de novação, mas de reajustes convencionados, que declaram e concordam que a **FIANÇA** continuará em vigor, mesmo no caso de prorrogação do presente contrato por prazo indeterminado (artigo 46, & 1º, da lei 8.245/91), ou seja, pelo tempo que durar a locação, até a efetiva entrega das chaves. Desiste, outrossim, o **FIADOR**,

QCP

RPV

RSMS

ACS

R. CARLOS

Odete

MSC

dos benefícios dos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do Novo Código Civil Brasileiro que se aplicam à fiança e por analogia a caução objeto do presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO – Em caso de insolvência ou morte do **FIADOR**, o **LOCATÁRIO** se compromete e se obrigam tão logo tenham conhecimentos dos fatos, comunicar o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA** indicando, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contando do evento, novo(s) **FIADOR(ES)**, com comprovada idoneidade moral e financeira, cuja aceitação ou não, ficará inteiramente a critério exclusivo do **LOCADOR** e **ADMINISTRADORA**, podendo, no entanto, optarem pela rescisão contratual;

PARÁGRAFO SÉTIMO – A assinatura do **FIADOR** pressupõe, além da outorga, a sua vontade livre de prestar fiança ao **LOCATÁRIO**, obrigando-se em todos os termos deste contrato, mesmo na hipótese de falecimento do conjugue varão;

PARÁGRAFO OITAVO – Esta forma de garantia vigorará mesmo em caso de falecimento de qualquer uma das partes contratantes ou caucionários, até a efetiva devolução do imóvel, ainda que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado, conforme preconiza o § 1º do artigo 46 da Lei nº. 8.245/91, só podendo ser cancelada com a apresentação da rescisão contratual, com quitação geral de tudo que era devido pelo **LOCATÁRIO**, inclusive com o cumprimento da vistoria final.

PARÁGRAFO NONO – A falta de qualquer das garantias enumeradas no artigo 37 da Lei nº. 8.245/91, por fato imputável ao **LOCATÁRIO**, constituirá infração contratual, passível de rescisão contratual e competente ação de despejo.

PARÁGRAFO DÉCIMO – Compromete-se o **LOCATÁRIO** e o **FIADOR** a apresentarem, anualmente, a cada reajuste do contrato, a certidão de matrícula atualizada do imóvel dado em garantia neste contrato, descrito no parágrafo primeiro dessa Cláusula Quarta, sob pena de motivar rescisão contratual no não cumprimento dessa obrigação.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA, DOS DANOS E DEFEITOS NO IMÓVEL:

No prazo de **05 (cinco)** dias úteis, a contar da data da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** deverá acusar, por escrito e sob protocolo em 02 (duas) vias, ou através dos contatos dos canais digitais da **ADMINISTRADORA**, sempre com aviso e comprovante de recebimento, quaisquer defeitos não relacionados no termo de vistoria para a entrega inicial das chaves ao(a) inquilino(a), anexo a este contrato, denominado neste instrumento de “**Laudo de Vistoria**”.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do artigo 23, IV, da Lei nº. 8.245/91, o **LOCATÁRIO**, obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADOR** e da **ADMINISTRADORA**, por escrito e sob protocolo em 02 (duas) vias, ou através dos contatos do e-mail e/ou celular descritos na qualificação deste instrumento, o surgimento de quaisquer danos ou defeitos cuja reparação a este incumba, sob pena de ser devolvida esta responsabilidade ao **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caberá ao **LOCATÁRIO** notificar por escrito, devidamente protocolado no escritório da **ADMINISTRADORA** em duas vias, ou através dos contatos do e-mail e/ou celular descritos na qualificação deste instrumento, eventuais danos no imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Tratando-se de dano estrutural, sem culpa do **LOCATÁRIO**, caberá ao **LOCADOR** repará-lo. Tratando-se de dano causado pelo desgaste natural e/ou pelo seu

qcep

RPV

RSMS

ACS

ReCARBO

Ódete

MSC

próprio uso, caberá ao **LOCATÁRIO** repará-lo.

PARÁGRAFO QUARTO – Nas hipóteses em que os danos estruturais, inicialmente de responsabilidade do **LOCADOR** conforme descrito no parágrafo anterior, não forem devidamente comunicados pelo **LOCATÁRIO** nos moldes estabelecidos nessa cláusula e imediatamente quando ocorrerem, a responsabilidade e custos por eles passarão a ser única e exclusivamente do **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO QUINTO – Fica o **LOCADOR** e/ou sua **ADMINISTRADORA**, por si ou por seus prepostos, autorizados a vistoriarem o imóvel sempre que julgarem oportuno, dentro do horário acordado como **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEXTO – Na hipótese do **LOCADOR** e/ou sua **ADMINISTRADORA** verificarem quaisquer defeitos ou estragos, poderão notificar o **LOCATÁRIO** a executar os reparos necessários dentro de 10 (dez) dias úteis, sob pena de mandar executá-los por pessoas de sua confiança, sendo que, caso o **LOCATÁRIO** não proceda em 48 (quarenta e oito) horas o reembolso das despesas ocorridas, será ajuizada a cabível ação de despejo por falta de pagamento.

PARÁGRAFO SÉTIMO – O **LOCATÁRIO** declara que inspecionaram visitaram previamente o imóvel, tomando ciência e conhecimento dele como um todo e suas características e particularidades, e que está recebendo-o em perfeito estado de conservação, limpeza e uso, conforme descrito no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, obrigando-se a restituí-lo, quando finda ou rescindida a locação, no mesmo estado em que recebeu, respondendo inclusive pela reparação dos danos, deteriorações e/ou desgastes decorrentes do seu uso normal do imóvel.

PARÁGRAFO OITAVO – O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel obrigando-se, quando da desocupação, a restituí-lo totalmente pintado nas cores e padrões de tintas originais, descritos no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, independente de deteriorações ou desgastes do seu uso normal e de qual tempo tenha transcorrido o contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS:

O **LOCATÁRIO** se obriga a não efetuar quaisquer benfeitorias ou reformas sem expressa autorização e consentimento do **LOCADOR**; uma vez realizadas, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde então incorporadas ao imóvel, não tendo o **LOCATÁRIO** o direito de retenção, nem de reclamar do **LOCADOR** qualquer indenização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese do **LOCADOR** permitir com quaisquer benfeitorias, desde que, previamente solicitadas pelo **LOCATÁRIO**, por escrito e em duas vias protocoladas no escritório da **ADMINISTRADORA**, o **LOCATÁRIO** deverá sempre observar todas as exigências das autoridades competentes e legislações em vigor, arcando ainda, com todos os impostos, taxas, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias realizadas, incluindo nestas, necessariamente, as despesas com regularização da obra, planta e sua respectiva averbação na matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica comprometida a **FIANÇA** e/ou qualquer outra forma de garantia em responder pelos valores das construções, acessões e ou benfeitorias realizadas no imóvel, caso sejam removidas, desmontadas ou demolidas pelo **LOCATÁRIO**.

qcp

gpv

RSMS

ACS

RICARDO

Ódete

MSC

PARÁGRAFO TERCEIRO – Tudo que constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em perfeito estado, e atender as exigências do Poder Público, correrá por conta do **LOCATÁRIO**, haja vista que está recebendo o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, tendo esse sido vistoriado na presença de todos que compõem o presente pacto e achado de acordo com o que consta no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBLOCAÇÃO:

O **LOCATÁRIO** não poderá emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem ceder ou transferir este contrato, sem prévio consentimento do **LOCADOR**, sob pena de aplicação da multa compensatória prevista neste contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA DESAPROPRIAÇÃO:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO** o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito; sendo devidos aluguéis até a efetiva desocupação efetiva.

CLÁUSULA NONA – DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICO E AFINS:

O **LOCATÁRIOS** é responsável por todo processo de instalação, transferência de titularidade, religação e encerramento do fornecimento de energia elétrica, junto à CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz), água e esgoto, gás, TV por assinatura, telefone e outros serviços disponibilizados, bem como a apresentar e fornecer toda a documentação exigida pelas concessionárias de serviço.

PARÁGRAFO ÚNICO – A responsabilidade descrita no caput desta cláusula, também se aplica para os desligamentos, encerramentos ou cancelamentos dos serviços no momento da desocupação e entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS NOTIFICAÇÕES:

Com permissivo no inciso IV, do art. 58 da Lei 8.245/91, as partes, acordam que as citações, intimações ou notificações para as ações de despejo, consignação em pagamento, revisionais e renovatórias sejam feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex, fac-símile ou qualquer outra forma eletrônica, em consonância com o Código de Processo Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de notificações extrajudiciais, além da correspondência com aviso de recebimento, o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA** poderão valer-se dos meios eletrônicos para dar conhecimento ao **LOCATÁRIO** de toda em qualquer situação relacionado com a locação, especialmente sobre eventuais débitos vencidos, desocupação do imóvel, agendamento de vistoria final, retirada de chaves, reparos que deverão ser realizados no imóvel no final da locação, além de outros assuntos inerentes à locação.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DA COBRANÇA EXTRAJUDICIAL:

Na hipótese da cobrança de valores em atraso, que ainda não ensejem ação judicial, mas demandem cobranças extrajudiciais, os valores serão sempre acrescidos de honorários advocatícios a base de 15% (quinze por cento) do valor em tela, e ainda, de despesas extrajudiciais de cobrança, tais como

qcp

gju

RSMS

acs

ReCARBO

Ódete

MSC

correspondências, notificações via cartório e outras ao final verificadas, sendo os honorários advocatícios cobrados a partir de 60 dias de atraso e as outras despesas cobradas sempre de imediato.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DA MULTA COMPENSATÓRIA:

Fica estipulada a multa de 05 (cinco) vezes o valor do aluguel constante da cláusula 3ª (terceira) do presente, atualizado à época do efetivo pagamento da infração, acrescida dos encargos contratuais, sem prejuízo da rescisão contratual e será devida sempre por inteiro, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, ressalvada a parte inocente a faculdade de considerar automaticamente rescindida a presente locação, independentemente de qualquer formalidade, sendo que a multa por rescisão antecipada do contrato será devida proporcionalmente ao prazo já decorrido do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para fins do disposto no parágrafo único do artigo 4º (quarto) da Lei nº. 8.245/91, o **LOCATÁRIO**, além de obedecer ao prazo nele previsto, deverá fornecer o contrato de trabalho e carta de transferência, com firmas reconhecidas do empregador.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DA ENTREGA DAS CHAVES:

Para a entrega das chaves do imóvel em questão, finda ou rescindida a presente locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a notificar o **LOCADOR** desta intenção com **30 (trinta)** dias de antecedência, para a apuração de eventuais danos causados ao imóvel, consoante disposição contida no Parágrafo Único da Cláusula Décima.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Essa locação se encerra com a entrega definitiva das chaves do imóvel a o **LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**. Após cumprida a vistoria final pelo **LOCATÁRIO**, será dada pelo **LOCADOR** a quitação de todas as obrigações aqui contratadas. Enquanto não for cumprida a vistoria final, com a entrega definitiva das chaves para nova locação, correrão por conta do **LOCATÁRIO** os alugueis e acessórios da locação. Caso haja necessidade de vistoria judicial para apuração e ressarcimento dos danos ocasionados ao imóvel, continuará correndo por conta do **LOCATÁRIO** todas as despesas verificadas com essa vistoria, além dos alugueis e demais encargos, até o término da mesma.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A mera entrega das chaves ao **LOCADOR** e/ou **ADMINISTRADORA** para conferência e análise do vistoriador no imóvel, onde serão certificadas eventuais exigências na realização de reparos no mesmo, não configura a **ENTREGA DEFINITIVA DAS CHAVES**, que somente estará configurada nas seguintes hipóteses: **(i)** entrega das chaves cumulada com o cumprimento de todas as obrigações do laudo de vistoria final e **(ii)** exaurido o prazo da retirada das chaves na **ADMINISTRADORA** para efetivarem as exigências do laudo de vistoria final, conforme previamente requerido em **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, enviada ao **LOCATÁRIO**. Neste último caso, será encerrada a locação e conseqüentemente se dará o ingresso de **AÇÃO JUDICIAL** cabível, como medida para reaver os reparos que não foram realizados pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O **LOCATÁRIO** deverá restituir o imóvel ao **LOCADOR**, quando findar ou rescindido o contrato, no mesmo estado em que recebeu, como consta no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, salvo as modificações e as obras que regularmente forem autorizadas.

PARÁGRAFO QUARTO – Compromete-se e obriga-se o **LOCATÁRIOS** a pintar o imóvel ora

qcp

gju

RSMS

acs

R. CARRO

Odete

MSC

locado, no final da locação, mesmo após o vencimento do prazo contratual, no ato da entrega das chaves, **da mesma cores** especificada no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, **independente do prazo que tenha permanecido no imóvel.**

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DA RESCISÃO:

O **LOCATÁRIO** se compromete, por ocasião da rescisão contratual, a apresentar ao **LOCADOR** ou a seu representante legal, o comprovante de pagamento, das 03 (três) últimas contas de energia elétrica, água e esgoto, impostos municipais ou as respectivas certidões negativas de débitos dos órgãos competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Enquanto tais comprovantes não forem apresentados e/ou o imóvel não for entregue de acordo com o Laudo de Vistoria anexo a este contrato, o aluguel continuará a correr por contado **LOCATÁRIO**, bem como ficará sob sua inteira responsabilidade a conservação do imóvel enquanto não for feita a rescisão contratual;

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em caso de danos ao imóvel constatados pelo **LOCADOR** ou por sua **ADMINISTRADORA** após a entrega das chaves, o **LOCATÁRIO** terá o prazo de 10 (dez) dias para efetuar os reparos necessários, repondo o imóvel e seus pertences nos mesmos estados em que lhe foram locados. O não cumprimento a este dispositivo, autorizará o **LOCADOR** a mandar executar os reparos necessários por pessoas de sua confiança, cobrando do **LOCATÁRIO** os valores despendidos, bem como os dias de aluguel e encargos, contados a partir da data da entrega das chaves até o momento da efetiva reparação do imóvel, inclusive pela via executiva, incidindo ainda, sobre este débito, correção monetária, juros de **1% (um por cento)** ao mês, multa **10% (dez por cento)**, calculados sobre todos os valores retro referenciados.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso a desocupação do imóvel venha a dar-se por sentença judicial, o **LOCATÁRIO** desde já, autorizam que qualquer bem de sua propriedade ou de seus familiares, que venha a ser deixado no imóvel, seja doado à instituição de caridade, a juízo do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA – DO ABANDONO DO IMÓVEL:

Caso o **LOCATÁRIO** abandone o imóvel, este autoriza o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA** a imitir-se extrajudicialmente na posse do imóvel locado, com a presença de 02 (duas) testemunhas, elencando todos os bens deixados no imóvel e eventuais danos, mediante assinatura de termo.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** autoriza o **LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA**, a contratar serviços de chaveiro para a abertura do imóvel, bem como autoriza a remoção de qualquer bem móvel em suas dependências, autorizando, ainda, a sua doação à instituição de caridade da cidade, sendo todos os custos decorrentes para a referida imissão na posse e remoção de bens, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

CLAUSULA DÉCIMA-SEXTA – DA INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO:

Fica convencionado entre as partes que a mera tolerância por parte do **LOCADOR** no recebimento de alugueres com atraso e demais encargos que incuba ao **LOCATÁRIO**, não poderá ser considerada como novação, tampouco poderá ser considerada como alteração das condições contratuais, nem dará ensejo à aplicação do artigo 838 do Código Civil Brasileiro, pois se constitui em ato de mera liberalidade do **LOCADOR**.

qecp

gppv

RSMS

ACS

RICARDO

Odete

MSC

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – DO SEGURO:

O **LOCATÁRIO** será responsável pela vigilância do imóvel ora locado, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto os casos de força maior. Correrá por conta do **LOCATÁRIO** a partir deste momento, o prêmio do seguro contra **Incêndio/Queda de Raio/Explosão/Vendaval/Granizo e Impacto de Veículos**, que será providenciado pela **ADMINISTRADORA** e levado a débito do **LOCATÁRIO** junto com o aluguel, e terá sua cobertura conforme apólice, e será renovado anualmente durante o prazo da presente locação, mesmo em caso desta vir a ser prorrogada automaticamente por prazo indeterminado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Deverá a respectiva apólice constar que, em caso de sinistro, o seguro será pago diretamente ao **LOCADOR**, sendo que todas as despesas com a contratação do seguro correrão por contado **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o **LOCATÁRIO** fique inadimplentes com os valores do seguro, a **ADMINISTRADORA** e/ou **LOCADOR**, continuarão efetuando os pagamentos e posteriormente levarão a débito do **LOCATÁRIO** com as mesmas correções estipuladas na Cláusula Terceira deste presente instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA-OITAVA – DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Caso o **LOCADOR** decida que imóvel objeto deste contrato seja posto à venda, compromete-se a dar preferência ao **LOCATÁRIO**, e se o mesmo não utilizar-se desta prerrogativa, o **LOCADOR** ficará livre e desimpedido sem quaisquer ônus, para efetuar a venda à terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese do **LOCATÁRIO** não exercer seu direito de preferência, permitirá então, que os interessados na compra visitem, em dia e hora previamente indicados pelo **LOCADOR** e/ou sua **ADMINISTRADORA** com sua ciência por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá constar da respectiva escritura pública a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA – DAS DESPESAS:

As despesas oriundas na elaboração e confecção do presente contrato, bem como a rescisão do mesmo e os outros documentos da locação, correrão por conta exclusiva do **LOCADOR**, sendo as demais como os reconhecimentos de firmas nas assinaturas em tabeliões e outras despesas que se fizerem necessárias serão todas por contado **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO:

Para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento ou suas prorrogações, as partes elegem o Foro desta Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e se dúvidas houver, a parte contratante faltosa arcará com todas as despesas judiciais eextrajudiciais que possam ocorrer.

qcp

RPV

RSMS

ACS

RICARDO

Odete

MSC

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As partes assumem por responsabilidade civil e criminal a legitimidade de suas assinaturas, bem como pela veracidade das informações que dizem respeito a propriedade do imóvel objeto deste contrato, bem como dos documentos apresentados para a confecção deste, e ainda se declaram e responsabilizam- se por sua capacidade para a prática dos atos da vida civil, no momento deste ato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Afirmam que o presente instrumento é lavrado dentro dos princípios da probidade e da boa fé, declarando que estão plenamente cientes de todos os termos jurídicos deste contrato, que são claros e inteligíveis para todos os efeitos legais.

E por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em **03 (três) vias** de igual forma e teor, para um só efeito.

Sertãozinho/SP, 23 de Setembro de 2021.



Marina da Silva Castro
MARINA DA SILVA CASTRO
6ee46fd32b869da487a588148160363a

P/P. "LOCADOR": CASTRO ADMINISTRAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.



Odete Hirota
ODETE HIROTA
8e1c156af089662fb17e6d27528f72a7

LOCATÁRIO(A): CENTRO ANN SULLIVAN DO BRASIL RIBEIRAO PRETO
Presidente: **ODETE HIROTA**



RICARDO MONTEIRO DE FIGUEIREDO
RICARDO MONTEIRO DE FIGUEIREDO
3ea9d40af18d2a67b1bf98122ccd1

LOCATÁRIO(A): CENTRO ANN SULLIVAN DO BRASIL RIBEIRAO PRETO
Primeiro Tesoureiro: **RICARDO MONTEIRO DE FIGUEIREDO**

qecp

gpv

RSMS

ACS

RICARDO

Odete

MSC



Ailton Carlos Sanchez
AILTON CARLOS SANCHES
89af8e69deb21c0a7bd949f74fded26e

FIADOR(A): AILTON CARLOS SANCHES



Roseli Sanzoni Molina Sanchez
ROSELI SANZONI MOLINA SANCHEZ
ae193844dab1a7b56025baff327c12ec

FIADOR(A): ROSELI SANZONI MOLINA SANCHEZ

TESTEMUNHAS:



Samuel Silva Castro
SAMUEL SILVA CASTRO
89ec6dc822f3f6d15caf8fe55298039c

SAMUEL SILVA CASTRO
RG 30.067.356-5/SSP-SP



Carlos Henrique Mermejo
CARLOS HENRIQUE MERMEJO
fda456b812de841235f29d7ab0bf77e5

CARLOS HENRIQUE MERMEJO
RG 26.677.499-4/SSP-SP