



Sebastian Sinval Firmino

corretor de imóveis

CRECI 43047

AVENIDA SANTO CEOLIN, 1.808

BAIRRO DOS FERNANDES - JUNDIAÍ - SP - 13214-890

FONE (11) 4599-8283 / CEL.: (11) 99811-3003

sfimoveis@terra.com.br / sinvalfirmino@gmail.com

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

### I - AS PARTES

Os signatários deste instrumento, de um lado, como **LOCADORA, SÃO GREGÓRIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob nº 3522770316-1, em sessão de 18 de julho de 2013 e última alteração contratual, datada de 24 de março de 2014, arquivada sob nº 62.387/14-5, em sessão de 03 de abril de 2014, inscrita no CNPJ nº 18.513.877/0001-41, com sede na Rua Professor Múcio Lobo da Costa, nº 82, Casa 05, Jardim Ana Maria, Jundiaí, SP, aqui por seus sócios, **LEOCI ROBERTO GARCIA**, (RG nº [REDACTED]-SSP/SP e CPF nº 016.006.698-08) e **LUCILA MARIA GRECHI GOULART GARCIA**, (RG nº [REDACTED] e CPF nº 063.314.458-46), brasileiros, casados, ele administrador de empresas, ela advogada, com escritório na Rua José do Patrocínio, nº 555, Vila Arens, Jundiaí, SP, com endereço eletrônico [agarsa@terra.com.br](mailto:agarsa@terra.com.br).

E, de outro lado, como **LOCATÁRIA, DAE S/A ÁGUA E ESGOTO**, (CNPJ nº 03.582.243/0001-73), com sede na Avenida Alexandre Ludke, nº 1.500, Vila Bandeirantes, em Jundiaí, SP, CEP 13214-020, neste ato representada por seu Diretor Superintendente de Gestão, **EVANDRO BIANCARELLI**, brasileiro, casado, (RG nº [REDACTED] e CPF nº 190.352.398-22); Diretor Comercial e Financeiro, **BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA**, brasileiro, casado, (RG [REDACTED] e CPF nº 061.903.488-23) e Gestora, **ISABEL LUCIANA CLEMENTE**, brasileira, divorciada, (RG [REDACTED] e CPF nº 246.599.258-97), todos com escritório na Avenida Alexandre Ludke, nº 1.500, Vila Bandeirantes, em Jundiaí, SP, CEP 13214-020, têm, entre si, por esta e na melhor forma de Direito, justo e contratado o quanto segue, que reciprocamente outorgam e aceitam, como cláusulas e condições:

### II - OBJETO DA LOCAÇÃO

A **LOCADORA** é senhora e legítima proprietária de um imóvel, sito na **Rua Senador Fonseca, nº 1.051, Centro, em Jundiaí, SP**. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal, no contribuinte sob nº 01.035.0004, devidamente registrado na Matrícula nº 2.570, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

II.I - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **LOCADORA** cede em locação à **LOCATÁRIA** o imóvel supramencionado. Trata-

47  
✍

se de salão comercial com piso vitrificado tipo porcelanato, forro de gesso banheiros, equipado com suas partes elétricas, hidráulicas, de sanitários, luminárias, em ordem e funcionando, sistema de alarme, ar-condicionado, porta de aço com motor elétrico, conforme ilustra o Memorial Fotográfico mencionado na cláusula "VI.VI".

**II.II** - As partes contratantes, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** autorizam o administrador **Sebastião Sinval Firmino** - Creci 43047, (RG n° [REDACTED] SSP/SP e CPF n° 068.455.388-08), a partir da assinatura do presente Instrumento, a providenciar junto à CPFL - Companhia Piratininga de Força e Luz, tudo o quanto se fizer necessário referente à unidade consumidora do imóvel objeto do presente contrato, religar, desligar, fazer transferência de titularidade, enfim, todas providências necessárias.

### **III - DO PRAZO**

O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, a partir de 1° de junho de 2023, e a terminar em 31 de maio de 2026, data em que a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de coisas e pessoas, sob pena de não o fazendo se sujeitar a responder por despejo e demais cominações previstas na legislação em vigor, viabilizada a imediata reutilização dele, não dependendo de qualquer reparo, inclusive de pinturas.

### **IV - VALOR DO ALUGUEL**

O aluguel mensal ora convencionado é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar pontualmente, até o 1° (primeiro) dia útil de cada mês, subsequente ao vencido, junto ao Banco Itaú Personnalité, Agência 0796, conta corrente n° 15025-8, em nome de **SÃO GREGÓRIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA ME**, depósitos estes que deverão ser encaminhados ao escritório do administrador, **SEBASTIAN SINVAL FIRMINO**, Creci 43047, na Avenida Santo Ceolin, n° 1.808, Bairro dos Fernandes, em Jundiá, SP, com endereço eletrônico [sfimoveis@terra.com.br](mailto:sfimoveis@terra.com.br), para a devida quitação à **LOCATÁRIA**, podendo ser feito através de comunicação eletrônica e-mail.

**IV.I** - O não pagamento do aluguel ou encargos nos prazos devidos acarretará para a **LOCATÁRIA** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, que será corrigido monetariamente, a tudo se acrescendo os juros legais disciplinados nos artigos 406 e 407 do Código Civil.

**IV.II** - Eventual tolerância da **LOCADORA** para haver o cumprimento das obrigações convencionadas, será considerada como ato de mera liberalidade excepcional e não poderá, em hipótese alguma, ser invocada como precedente ou novação contratual.

**IV.III** - O aluguel será reajustado ao final de 12 (doze) meses, com base na variação incorrida do **IGPM/FGV**, desde que positivo, ou no menor prazo que a lei autorizar. Em caso de extinção do **IGPM/FGV**, será adotado outro índice equivalente, preservando-se assim, sempre, o valor aquisitivo do preço

48  
do aluguel combinado, mantendo-se o equilíbrio econômico do contrato, conforme pactuado.

#### **V – ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

Os impostos municipais, ( **IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano**), e outros que incidirem sobre o imóvel, objeto deste contrato, serão pagos pela **LOCATÁRIA**, até o término do presente contrato, ficando estabelecido o mesmo no caso de prorrogação ou renovação contratual.

**V.I – A LOCATÁRIA** se obriga a entregar imediatamente a **LOCADORA** ou seu representante legal, assim que recebidos, os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas, ainda que dirigida a ela **LOCATÁRIA**, sob pena de, sem prejuízo da pena de infração contratual, responder por perdas e danos.

**V.II –** As contas, taxas ou tarifas de luz, água, gás, telefone, etc., ficam a cargo e inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** e o seu não pagamento, nas épocas determinadas, implicará em infração contratual grave.

**V.III – A LOCATÁRIA** compromete-se e obriga-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura deste instrumento, a providenciar junto à CPFL – CIA. PIRATININGA DE FORÇA E LUZ e ao DAE S.A., a transferência da conta de consumo para seu nome, e em caso do descumprimento desta, incorrerá em infração contratual.

**V.IV –** A inadimplência no pagamento dos encargos mencionados nas cláusulas **V, V.I e V.II**, além de acarretar a rescisão deste contrato, conforme os termos do Art., 9º da Lei nº 8.245/91, incidirá multa de 10% (dez por cento), juros de 1,00% (um por cento) a.m. e atualização monetária, segundo a inflação ocorrida no período, calculada pelo IGPM/FGV, sobre o montante que tiver sido despendido pela **LOCADORA**, na quitação dos débitos referentes aos referidos encargos, contados desde a data do referido dispêndio, até a data do efetivo pagamento.

**V.V – A LOCATÁRIA** se obriga a guardar todas as contas originais (comprovantes) referentes ao consumo de luz, água, telefone, esgoto, etc., devidamente quitadas para assim serem entregues no acerto final, quando da devolução das chaves do imóvel, e/ou apresentar certidão negativa de débitos.

**V.VI – SEGURO**, efetivado, junto a Companhia Seguradora de primeira linha, dentro de 30 (trinta) dias da assinatura deste instrumento ou da de qualquer instrumento de renovação contratual, para a cobertura dos riscos e danos provenientes de incêndio, raios e descargas na parte elétrica, além dos decorrentes de vendaval, em valor compatível com o dos bens, a fim de ressarcir integralmente, e a qualquer tempo, as consequências de eventuais sinistros, figurando como beneficiária a **LOCADORA**. Decorrido o prazo, sem comprovação do cumprimento do encargo, poderá a **LOCADORA** contratar Companhia Seguradora de sua livre escolha, ficando o pagamento do prêmio a cargo da **LOCATÁRIA**, em qualquer hipótese

## VI - CONDIÇÕES E USO DO IMÓVEL

Salvo as obras que importe na segurança do imóvel, a **LOCATÁRIA** obriga-se por todas outras, devendo trazer o imóvel ora locado, em boas condições de higiene, limpeza e pintura, com os aparelhos sanitários e de iluminação, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos, calhas, telhado e demais acessórios, mantendo-os permanentemente em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a sua manutenção e reparos para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões que tenham feito no imóvel, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

**Parágrafo único** - A **LOCADORA** fará, às suas expensas, obras estruturais e de interesse da **LOCATÁRIA**, quais sejam: Substituição de parte do forro do pavimento térreo, construção de estação de esgoto bombeado, banheiro, refeitório e instalação de tanque, no piso inferior, bem como, revisão do telhado, calhas e pintura geral do prédio. As obras serão executadas em até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da assinatura do presente Instrumento.

**VI.I** - Obriga-se mais a **LOCATÁRIA**, a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a **não transferir este contrato em hipótese alguma**, nem fazer modificações no imóvel sem autorização escrita da **LOCADORA** ou seu representante legal.

**VI.II** - A **LOCATÁRIA** desde já faculta a **LOCADORA** ou seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel locado mediante combinação prévia de dia e hora.

**VI.III** - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica a **LOCADORA**, desobrigada por todas as cláusulas deste instrumento; ressalvada a **LOCATÁRIA**, tão somente, a faculdade de haver do Poder Expropriante a indenização a que porventura, tiver direito.

**VI.IV** - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure estar, a construção, ameaçada de ruína.

**VI.V** - Quaisquer danos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que a **LOCADORA** for obrigada a fazer por eventuais modificações realizadas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, ainda que tenham sido consentidas, não ficam compreendidas, nem compensadas com a multa da cláusula **VIII**, devendo ser pagas à parte, estendendo-se mesmo após a eventual rescisão, término do contrato ou entrega das chaves.

**VI.VI** - Integra o presente contrato **TERMO DE VISTORIA INICIAL, MEMORIAL FOTOGRÁFICO, ilustrado com fotos**, no qual ilustram as condições em que se encontra o imóvel, seus pertences e acessórios; condições estas que deverão ser observadas por ocasião do término do contrato e/ou devolução das chaves.

5  
f

**VI.VII** – A **LOCATÁRIA** se compromete e se obriga, por ocasião da devolução das chaves, acompanhar a vistoria e assinar em conjunto o respectivo **TERMO DE VISTORIA FINAL**.

**VI.VIII** – Na hipótese de abandono do imóvel, a **VISTORIA FINAL** será feita pela **LOCADORA** ou seu representante legal, juntamente com duas testemunhas, mediante **TERMO** assinado, assumindo a **LOCATÁRIA** toda a responsabilidade pelos reparos e/ou indenização, segundo os orçamentos apresentados a **LOCADORA**, continuando a **LOCATÁRIA** responsável pelo pagamento da indenização correspondente ao aluguel e encargos, até a ultimização dos reparos e colocação do imóvel nas condições de início da locação.

**VI.IX** – O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente para **USO NÃO RESIDENCIAL** da **LOCATÁRIA** no seu ramo de atividade – Atividade de Consultoria em Gestão Empresarial.

**VI.X** – A simples devolução das chaves pela **LOCATÁRIA** e seu eventual recebimento pela **LOCADORA** ou pelo Administrador da locação, não significará que o imóvel esteja sendo entregue nas condições de conservação apontadas no relatório de **VISTORIA INICIAL**. Tal fato somente será comprovado pela **VISTORIA FINAL COMPARATIVA**, em que será determinada a existência ou não da responsabilidade da **LOCATÁRIA** na indenização dos reparos a serem efetuados, bem como o pagamento correspondente ao valor de aluguel e encargos por todo o tempo necessário à execução dos reparos.

**VI.XI** – A **LOCATÁRIA** também não pode sublocar, emprestar ou ceder, a parentes, amigos ou terceiros, o imóvel no seu todo ou em parte, sem preceder do consentimento por escrito da **LOCADORA** ou seu representante legal, devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim que o imóvel esteja livre e desocupado no termo do presente contrato.

**VI.XII** – Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela Municipalidade, a **LOCATÁRIA** se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato e do qual passará a fazer parte integrante.

**VI.XIII** - É de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, quaisquer danos que venham a ser causados a terceiros, inclusive aos vizinhos, querem sejam pelos prepostos da **LOCATÁRIA**, ou pessoas que de qualquer forma tenham qualquer relação com ela.

**VI.XIV** – Eventuais benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** incorporar-se-á ao imóvel, não cabendo qualquer retenção ou indenização pelas obras.

## **VII – MULTA CONTRATUAL**

Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis, proporcional ao tempo decorrido, considerado o valor vigente à época da infração, que qualquer das

partes cometa às disposições do presente contrato.

### **VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

A **LOCATÁRIA** terá preferência para adquirir o imóvel locado, qualquer que seja o tempo decorrido da locação, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação extrajudicial, que contenha as condições pretendidas, cabendo à **LOCATÁRIA** manifestar seu interesse, se houver, no prazo improrrogável de trinta (30) dias.

**VIII.I** - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será dirimido no foro da Comarca de Jundiaí, SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais e extrajudiciais incidentes, inclusive honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento).

**VIII.II** - Trinta (30) dias antes do vencimento do presente contrato, a **LOCATÁRIA** deverá procurar o representante legal da **LOCADORA**, a fim de saber da renovação ou prorrogação dele, ocasião em que havendo interesse de ambas as partes, o novo aluguel será combinado de comum acordo.

**VIII.III** - Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão da **LOCATÁRIA** com referência ao imóvel locado, deverá ser encaminhada, sempre por escrito, ao representante legal da **LOCADORA**, podendo ser feito através de comunicação eletrônica e-mail.

**VIII.IV** - As eventuais dúvidas e tudo o quanto não está convencionado no presente contrato de locação será resolvido segundo o estabelecido na lei nº 8.245/91, posteriores alterações e o Código Civil Brasileiro.

**VIII.V** - A **LOCATÁRIA** desde já concorda que o pagamento do aluguel feito após o 15º dia da data de vencimento, somente poderá ser realizado diretamente no Departamento Jurídico da **LOCADORA**.

Declaram haver lido atentamente todas as cláusulas sem exceção, e estando em conformidade com a vontade dos contratantes que, por assim estarem justos e acertados, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, diante de duas testemunhas.

Jundiaí, SP, 23 de maio de 2023.

\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*  
\*

Declaram haver lido atentamente todas as cláusulas sem exceção, e estando em conformidade com a vontade dos contratantes que, por assim estarem justos e acertados, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, diante de duas testemunhas.

Jundiaí, SP, 23 de maio de 2023.

Locadora

[Redacted] [Redacted]

Notas Jundiaí - SP

Notas Jundiaí - SP

**p/ São Gregório Participações Societárias Ltda / ME**  
**Leoci Roberto Garcia** **Lucila Maria Grechi Goulart Garcia**

Locatária

[Redacted] [Redacted]

**p/ DAE S/A Água e Esgoto**  
**Evandro Biancarelli** **Benedito Pedro de Almeida Nogueira**

[Redacted]

**p/ DAE S/A Agua e Esgoto**  
**Isabel Luciana Clemente**

Testemunhas

I - [Redacted] II - [Redacted]  
RG n° [Redacted] RG n° [Redacted]

**4<sup>o</sup>gs** TABELIÃO DE NOTAS DE JUNDIAÍ / SP José Lusas Rodrigues Olegado - Interino  
Rua São Vicente de Paula, 191 - Centro - Jundiaí / SP - CEP: 13201-625 Tel: (11) 4524-8100 - E-mail: administrativo@tabjundia.com.br

Reconheço, por semelhança COM valor econômico a(s) firma(s) de:  
LEOCI ROBERTO GARCIA, LUCILA MARIA GRECHI GOULART GARCIA. Dou fé.  
Jundiaí-SP, 05/06/2023 Em Test. \_\_\_\_\_ da verdade.  
MARIO LUIZ FAELIS R\$ 24,50 Seg: 55091490832

Colégio Notarial do Brasil  
126227  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 2  
C20508AA0107990

ENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE