

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes contratantes abaixo qualificadas e designadas, tem entre si justo e contratado conforme segue:

A) LOCADOR(A)(ES): **VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO**, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do [REDACTED], [REDACTED], endereço eletrônico: [REDACTED]; **LUCILA VITTI DOMINGUES**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade [REDACTED]; **CAROLINA VITTI DOMINGUES**, brasileira, divorciada, servidora pública, [REDACTED] e **LARISSA VITTI DOMINGUES**, brasileira, divorciada, gerente comercial, portadora da [REDACTED] neste ato, devidamente representadas por seu bastante procurador o Sr. **VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO**, já acima qualificado.

B) LOCATÁRIO(A)(S): **DAE S/A - ÁGUA E ESGOTO**, sociedade de economia mista, devidamente inscrita no C.N.P.J. sob n.º 03.582.243/0001-73, com sede na Avenida Alexandre Ludke, n.º 1.500 - Vila Bandeirantes em Jundiaí/SP, Cep. 13.214-02, neste ato representada por seus diretores: Diretor Superintendente de Gestão: **EVANDRO BIANCARELLI**, portador do [REDACTED] e do C.P.F. n.º 190.352.398-22, e o Diretor Comercial e Financeiro **BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA**, portador do [REDACTED] e do C.P.F. n.º 061.903.488-23.

C) DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: Salas 08/09 Térreos, localizadas na Avenida Benedito Castilho de Andrade, n.º 369, Parque Eloy Chaves, Jundiaí-S.P.

Declara(m) o(a)s Locatário(a)s, desde já, estar ciente(s) de que a tensão da energia elétrica do imóvel ora locado é de 220 volts, FICANDO EXPRESSAMENTE PROIBIDA SUA ALTERAÇÃO EM QUALQUER TOMADA, salvo autorização por escrito do proprietário.

D) VIGÊNCIA: Prazo: 12 (doze) meses - Início: 01/09/2024 - Término: 31/08/2025.

E) VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 5.167,53

F) DATA PARA PAGAMENTO: Até o dia 17 de cada mês vencido, e será enviado boleto bancário através do e-mail: [REDACTED]

G) REAJUSTE: periodicidade de 12 (doze) meses. Índice de reajustamento oficial vigente à época da prorrogação (IPCA, desde que positiva a variação).

H) GARANTIA LOCATÍCIA: em razão da previsão orçamentaria para o cumprimento da locação, a garantia locatícia será dispensada.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E DO USO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da referida locação tem como destino o uso **exclusivamente comercial**, e sendo vedada a utilização do mesmo para quaisquer outros fins sem o consentimento expresso do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

Parágrafo Primeiro: Se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) utilizar(em) o imóvel de maneira diversa da ajustada, ou do seu destino, ou se ele se danificar por abuso do mesmo, poderá o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), além de rescindir o contrato, exigir(em) perdas e danos.

Parágrafo Segundo: CIENTE SE ENCONTRA O LOCATÁRIO DE QUE É VEDADO QUALQUER TIPO DE COMERCIALIZAÇÃO DO “PONTO COMERCIAL” OU SUB-LOCAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO, sem a autorização expressa do LOCADOR.

Parágrafo Terceiro: Cientes se encontram os LOCATÁRIOS que atualmente não existe no prédio onde está localizada a sala comercial Regimento Interno. No entanto, caso venha a ser redigido o competente Regimento, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se comprometem a conhecer o conteúdo do mesmo, obrigando-se a dar(em) ciência e fiscalizar(em) o cumprimento do documento às demais pessoas que consigo utilizem o imóvel comercial, bem como aos seus empregados ou autônomos por si contratados, sob pena de arcar(em) com a responsabilidade e as penalidades previstas por descumprimento das normas ali descritas.

Parágrafo Quarto: O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S), no curso da locação, obriga(m)-se, ainda, a satisfazer(em) todas as exigências do poder público, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado através de vistoria judicial.

Parágrafo Quinto: É de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) cientificar(em) o(a)(s) LOCADOR(A) (ES), por escrito, sobre eventuais notificações referentes ao imóvel no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, a contar do seu recebimento.

Parágrafo Sexto: A colocação de anúncios ou letreiros na fachada do imóvel objeto do presente contrato estão autorizados, desde que sejam respeitadas as legislações Municipais, sendo que qualquer exigência do Poder Público ou autuação para a adequação do anúncio ou letreiro será de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S);

Parágrafo Sétimo: Fica (m) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) proibido(s) de realizar qualquer modificação na fachada e/ou na parte interna do imóvel, sem que haja prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES);

Parágrafo Oitavo: DO CONDOMÍNIO: Ficam desde já cientes os LOCATÁRIOS, que onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

Parágrafo Nono: Caberá aos LOCATÁRIOS total responsabilidade pela obtenção dos alvarás e licenças que se fizerem necessárias ao exercício de sua atividade, não lhe cabendo direito de rescisão deste contrato ou indenização, caso esses documentos não lhe sejam fornecidos pelos órgãos competentes.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO

A LOCAÇÃO ora ajustada vigorará pelo prazo estabelecido no campo "D" do preâmbulo, sendo que ao seu término o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel objeto do contrato, completamente desocupado e nas mesmas condições em que o

recebeu(ram), ressalvados os desgastes decorrentes do uso, sob pena de incorrer(em) na multa contratual da CLÁUSULA OITAVA e de se sujeitar(em) ao disposto no artigo 575, do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO VENCIMENTO E NA HIPÓTESE DE INADIMPLÊNCIA

O aluguel mensal da presente locação será aquele estabelecido no campo "E" do preâmbulo, que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) se compromete(m) a pagar pontualmente até a data especificada no campo "F", acima.

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos dos aluguéis serão efetivados através de boletos bancários, os quais serão enviados para o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) com até 10 (dez) dias de antecedência ao vencimento dos mesmos, sendo de responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a respectiva tarifa bancária de cobrança dos boletos.

Parágrafo Segundo: Os boletos bancários para os pagamentos dos aluguéis mensais e respectivas despesas serão emitidos por uma Central de Administração, empresa contratada pela **RE/MAX JAPI (IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS SERRA DO JAPI LTDA.)**, com a qual manterão contato através do aplicativo OWLI, que será acessado com a senha a ser cadastrada no momento da assinatura do presente Contrato, e também por intermédio do Tel/whatsapp : [REDACTED] e endereço eletrônico: [REDACTED]

Parágrafo Terceiro: Não recebendo os respectivos boletos das despesas no tempo hábil para pagamento, os LOCATÁRIOS deverão contatar o ADMINISTRADOR IMOBILIÁRIO, pois esse fato não constitui, de forma alguma, motivo para inadimplemento, não isentando os LOCATÁRIOS do pagamento de multa e devidas correções se o pagamento for efetuado após o vencimento.

Os boletos poderão ser emitidos pelo aplicativo **OWLI** e/ou por intermédio do Tel: [REDACTED] e endereço eletrônico: [REDACTED] para requerer a emissão de segunda via do boleto.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de pagamentos dos aluguéis através de cheque, somente será considerado como liquidado o aluguel após a compensação do título pelo banco sacado. Se houver devolução do cheque, será cobrada a multa de 10% no aluguel seguinte, por caracterizar atraso no pagamento.

Parágrafo Quinto: O pagamento do aluguel e demais encargos com atraso se sujeitará à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel. Caso o atraso ultrapasse a 30 (trinta) dias, serão cobrados juros legais (1% ao mês) e atualização monetária, pelo mesmo índice pactuado contratualmente, bem como ciente(s) se encontra(m) o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) de que ambos terão o nome e o C.P.F. incluídos nos cadastros de devedores do SERASA e do SPC.

Parágrafo Sexto: No caso de ser necessária a provocação do Poder Judiciário para a cobrança dos aluguéis e demais despesas, arcará(ão) o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), ainda, com o adimplemento dos honorários advocatícios, fixados na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito, além das custas e despesas processuais.

Parágrafo Sétimo: A falta de pagamento nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só, constituirá o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) em mora, independentemente de qualquer prévia notificação, interpelação ou aviso extrajudicial.

Parágrafo Oitavo: Não serão aceitos, depósitos bancários realizados diretamente na conta bancária da ADMINISTRADORA, assim como também não serão aceitos pagamentos de aluguéis e demais encargos nas dependências da ADMINISTRADORA, salvo situações isoladas que serão analisadas caso a caso.

Parágrafo Nono: Os eventuais recebimentos após o vencimento com dispensa de multa moratória e atualização monetária, bem como eventuais abonos ou bonificações, mesmo que sucessivos e ao longo de todo o tempo contratual, constituem mera liberalidade do(a)s LOCADOR(A)(ES), não caracterizando novação ou gerando qualquer direito ou privilégio de uso e costume em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), podendo esta liberalidade ser suspensa em qualquer ocasião, prevalecendo o estipulado nas cláusulas contratuais.

Parágrafo Décimo: O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m), neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato e porventura não cobradas nas épocas próprias.

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE

O aluguel mensal estabelecido no presente contrato será reajustado de acordo com a periodicidade e índice mencionados no campo "G" do preâmbulo.

Parágrafo único: Em caso de extinção do IPCA, comprometem-se e obrigam-se as partes a adotarem imediatamente outro índice de acordo com a legislação, que expresse com fidelidade a eventual inflação ocorrida no período, mantendo-se o equilíbrio contratual.

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

Em consonância com o artigo 22 e 23, da Lei 8.245/1991 (Lei da Locação) e disposições contratuais, são:

DEVERES DO LOCADOR:

- a) entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, garantindo o uso pacífico durante o tempo da locação, inclusive com os serviços essenciais (água e energia elétrica) devidamente instalados;
- b) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- c) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- d) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- e) pagar as taxas de administração imobiliária;
- f) pagar os impostos e taxas, inclusive o I.P.T.U.;
- g) exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

h) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, como: reformas ou acréscimos que interessem à estruturaintegral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum e, constituição de fundo de reserva legal.

DEVERES DO LOCATÁRIO:

a) pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, como: consumo de energia elétrica, água e esgoto; gás encanado e condomínio, no prazo estipulado, assim como, as multas, no caso de pagamento com atraso;

b) servir-se do imóvel para o uso convencionado, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, restituindo-o ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

Recebendo o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o imóvel locado com **PINTURA**, torna-se obrigatória, no término da presente locação, que o mesmo pinte o bem que lhe foi locado, na mesma cor em que se encontrava no momento da locação, restando consignado que a ADMINISTRADORA NÃO RECEBERÁ AS CHAVES DO IMÓVEL SEM QUE O MESMO ESTEJA PINTADO E DE ACORDO COM A VISTORIA DE ENTRADA.

Não se encontrando o imóvel com pintura nova, ou seja, aquela realizada exclusivamente para o fim desta locação, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) fica(m) desobrigado(a)s a entregar(em) o imóvel pintado, desde que não haja alteração das cores originais e nem deterioração em conformidade com o laudo de vistoria de entrada.

É PROIBIDA QUALQUER FURAÇÃO DE AZULEJOS, PISOS E PAREDES DO IMÓVEL SEM A EXPRESSA CONCORDÂNCIA DO(A)(S) LOCADOR(A)(ES). E, uma vez furados, indispensável a reparação de forma a equiparar as condições do imóvel àquelas do ato da vistoria de entrada.

c) levar imediatamente ao conhecimento do(a)s locador(a)(es) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

d) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, bem como em perfeitas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo ao final da locação;

Obriga-se, ainda, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) pela boa conservação do imóvel, suas instalações hidráulica e elétrica, bem como seus acessórios, todos devidamente verificados no laudo de vistoria de entrada, não podendo fazer qualquer modificação ou introduzir qualquer benfeitoria sem autorização previa e expressa, por parte do(a) (s) LOCADOR(A)(ES). Problemas no sistema de água pluvial e esgoto causados por lançamentos de objetos indevidos, em caso de entupimento, serão de responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

e) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do(a)s locador(a)(es);

- f) entregar imediatamente ao(s) locador(a)(es) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário, desde já, responsabilizando pelas multas e acréscimos oriundos da falta de pagamento daqueles;
- g) permitir a vistoria do imóvel pelo locador(a)(es) ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese de venda;
- h) pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
- i) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, pagando as despesas ordinárias de condomínio, quais sejam: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Parágrafo Primeiro: O descumprimento de qualquer um dos deveres acima elencados pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) configura motivo para rescisão contratual.

Parágrafo Segundo: Fica ressalvado que será de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), a entrega do carnê de I.P.T.U., com a máxima brevidade nas dependências da ADMINISTRADORA RE/MAX JAPI, caso o mesmo seja enviado para o endereço do imóvel locado;

Parágrafo Terceiro: O(s) LOCATÁRIO(S) dever(á)ão transferir a titularidade das cobranças das despesas (CPFL, Comgás e DAE) para seu nome no prazo de 30 dias da assinatura deste instrumento particular, a fim de que a eventual cobrança e a inclusão em cadastro de inadimplentes não seja feita em nome dos LOCADORES. A ADMINISTRADORA poderá auxiliar a transferência das contas de energia elétrica (CPFL) para o nome do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA SEXTA: DAS BENFEITORIAS

Se durante a locação for efetuada alguma **benfeitoria**, útil ou necessária, esta passará a pertencer ao imóvel ora em questão, sem direito a indenização por parte do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), já as voluptuárias podem ser levantadas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. Sendo necessária a comunicação, por escrito, ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) da obra a ser realizada.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) necessitar promover reparos no imóvel locado, o qual entenda ser de responsabilidade do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), o(a) mesmo(a) somente poderá efetuar-los, mesmo que em caráter emergencial, com autorização por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), o(s) qual(is) fará(ão) a análise do custo, bem como das condições para resolver(em) os reparos suportando os gastos para tanto, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a contar de sua efetiva ciência.

Parágrafo Segundo: Caso o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) não responda(m) à ciência de necessidade de reparo emergencial, no prazo previsto no parágrafo anterior, fica(m) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) livre(s) para realizar(em) as obras necessárias, restando-lhe(s) o direito de ressarcimento pelas despesas custeadas, se o caso.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) promover(em) os reparos previstos no parágrafo primeiro, sem a devida autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), este(s) estará(ão) isento(s) de promover qualquer tipo de ressarcimento ou indenização por danos causados aos bens móveis do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), restando-lhe(s) exclusivamente a obrigação de ressarcimento pelo custo das obras estruturais, documentalmente comprovadas e respeitando-se os preços médios praticados no mercado.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA MULTA CONTRATUAL

Fica estipulada a **multa** equivalente a **03 (três)** aluguéis vigentes à época da infração, isto para a parte que vier a infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de considerar simultaneamente rescindido o mesmo, independentemente de qualquer outra formalidade.

Parágrafo Primeiro: A multa prevista nesta Cláusula será sempre paga proporcionalmente ao período restante da vigência desta locação, não eximindo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), se for o caso, do pagamento dos aluguéis, porventura, atrasados e demais encargos. Ressalte-se que o valor da multa contratual (03 meses de aluguel vigente à época da rescisão antecipada) será dividido pelo tempo da locação (30 meses) e multiplicado pelos meses que restam para o cumprimento do contrato.

Parágrafo Segundo: Trata-se o presente de renovação de locação, a qual está vigente desde 01 de setembro de 2024

Parágrafo Terceiro: Nas hipóteses de ser o bem imóvel devolvido pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou solicitada a devolução pelos LOCADORES, obriga(m)-se a notificar(em), por escrito, a outra parte com 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena de lhe(s) ser cobrado o valor equivalente a 01 (um) mês de aluguel vigente à época.

Parágrafo Quarto: É facultado ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES), com dispensa da referida multa, solicitar a posse direta do imóvel, a qualquer momento, no caso de não cumprimento, pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), de qualquer cláusula deste contrato

CLÁUSULA NONA: DA CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO

É expressamente proibido ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S) sublocar(em) o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a que título for, transferir(em) o contrato ou dar(em) destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste contrato, sem preceder(em) o consentimento por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), sob pena de incorrer(em) na multa prevista na Cláusula Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato, na data de seu término, **descrita no item "D"**, do preâmbulo, renova-se, automaticamente, por prazo indeterminado.

Parágrafo Primeiro: Caso não exista interesse na renovação e manutenção do contrato, a parte interessada deverá comunicar, COM 30 (TRINTA) DIAS DE ANTECEDÊNCIA DA DATA DO SEU TÉRMINO, a **resolução do contrato**. Tal comunicado será efetuado a Central de Administrações através do aplicativo OWLI, o qual será acessado com a senha cadastrada no momento da assinatura do presente Contrato, e também por intermédio do Tel/whatsapp: [REDACTED] e endereço eletrônico: [REDACTED]

Parágrafo Segundo: Comunicando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o desinteresse pela renovação do contrato, o(a) (s) mesmo(a)(s) deverá(ão) **ENTREGAR AS CHAVES E CUMPRIR COM TODAS AS OBRIGAÇÕES DESCRITAS NESTE INSTRUMENTO, IMPRETERIVELMENTE NA DATA DA DESOCUPAÇÃO.**

Parágrafo Terceiro: Na ausência do aviso acima previsto, o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) exigir quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Parágrafo Quarto: Após o término do prazo estabelecido no preâmbulo, o presente contrato será automaticamente readequado ao valor que melhor exprima a realidade de mercado, acompanhando a prática comercial e a atualização de valores

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA VENDA OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

Ciente(s) se encontra(m) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de que a intenção dos LOCADORES é a comercialização do bem imóvel, os quais inclusive já enviaram a Carta de Preferência para a LOCATÁRIA, em cumprimento a legislação existente de locações.

Parágrafo Primeiro: O(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) permitirá(ão), durante o período de duração do contrato de locação, eventuais visitas de terceiros pessoas interessadas na compra do imóvel, desde que tais visitas sejam agendadas com 03 (três) dias de antecedência.

Parágrafo Segundo: Comprometem-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e/ou o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), exararem a pretensão de compra e venda do imóvel ora locado à ADMINISTRADORA.

Parágrafo Terceiro: Alienado o imóvel durante a locação, ciente se encontra o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de que deverá desocupar o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do recebimento da notificação de denúncia do contrato de locação, conforme disposto nos termos do artigo 8º, § 2º, da Lei 8.245/1991.

Parágrafo Quarto: Fica acordado entre as partes que, uma vez adquirido o imóvel locado pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), na vigência da locação, a intermediação será exclusiva da ADMINISTRADORA, com direito do recebimento da comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor total da transação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A voltagem das tomadas do imóvel só poderá sofrer modificação com autorização expressa do(a)s LOCADOR(A)(ES), respondendo o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) pelos ônus da alteração, por eventuais danos ocorridos, bem como pelo retorno da mesma voltagem na entrega das chaves.

Em caso de falecimento, ausência ou interdição judicial de qualquer uma das partes contratantes, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento fiel e integral deste contrato, até o seu término.

Em caso de dissolução da empresa LOCATÁRIA e havendo débitos pendentes no momento da rescisão contratual, seus sócios ficam obrigados a resolvê-los de imediato.

Conforme já acima mencionado, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) entregar o imóvel e suas instalações nas mesmas condições constantes do laudo de vistoria de entrada, com todos os encargos locatícios devidamente quitados (conta de água, conta de luz, conta de gás, condomínio, etc.), sob pena de, em não o fazendo, o aluguel continuar a correr até serem cumpridas todas as exigências contratuais e legais.

Havendo contratação pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) de prestadoras de serviços, tais como: NET, VIVO, GVT, SKY, entre outras, no ato da devolução das chaves, estes serviços já deverão estar **CANCELADOS**, sob pena de responder(em) por perdas e danos que, porventura, vierem a ser causados ao(à)s LOCADOR(A)(ES) ou ao(à) novo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

Responsabilizam-se, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), até a data da entrega das chaves do imóvel locado, pela retirada de decodificadores e/ou aparelho similar utilizados por operadoras na transmissão de sinal digital, TV por assinatura, internet, etc

Em hipótese alguma o(a)s LOCADOR(A)(S) ficará(ão) responsável(is) pela devolução de tais objetos à competente operadora, ou por qualquer outro objeto ou bem móvel deixado no imóvel de sua propriedade;

Caso sejam identificados na vistoria realizada na entrega do imóvel objetos deixados pelo(a)s LOCATÁRIO(A) (S), o(a)s mesmo(a)s será(ão) notificado(s) através de e-mail pela Administradora da Locação, para que retire(m) tais objetos no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar do envio do comunicado, sob pena de ser considerado abandono, autorizando, desde já, o(a)s LOCADOR(A)(ES) a dar(em) o destino que melhor lhe(s) convir(em);

Após a entrega das chaves pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S), a Administradora fará a vistoria de saída, enviará o laudo de vistoria, inicialmente para o(a)s LOCADOR(A)(ES) e posteriormente (a)s LOCATÁRIO(A)(S). Sendo verificada a necessidade de qualquer reparo complementar no imóvel locado, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) terá(ão) o prazo improrrogável de 05 (cinco) dias para a realização dos mesmos, sem que nesse período lhe(s) seja cobrado o valor de aluguel. Contudo, será cobrado do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor da nova Vistoria para a identificação dos reparos realizados. No entanto, não sendo efetuados os reparos no prazo estipulado, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) ficará(ão) obrigado(a)s ao pagamento de aluguel proporcional, calculado da data da notificação à data do efetivo cumprimento, sem necessidade de nova notificação ou interpelação extrajudicial ou judicial.

Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), com referência ao imóvel, deverá ser encaminhada por escrito à ADMINISTRADORA.

Todas as partes integrantes do presente Instrumento declaram que leram este CONTRATO e não têm dúvidas sobre suas cláusulas.

Desde já, também fica consignado que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) terão o prazo de 05 (cinco) dias para manifestarem suas eventuais discordâncias em relação a qualquer item ou ao inteiro teor do laudo de vistoria realizado na restituição do imóvel locado.

As partes contratantes declaram expresse CONSENTIMENTO na (Imobiliária e Administradora de Imóveis Serra do Japi LTDA) coleta, tratamento e compartilhamento dos dados pessoais necessários à **RE/MAX JAPI** ao cumprimento do presente contrato, nos termos do Art. 7.º e incisos, da Lei n.º 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

Fica eleito o Foro da Comarca de Jundiá S.P., com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida que surja na execução do presente Instrumento e que não tenha sido possível resolver por acordo entre as partes ou por arbitramento.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato de Locação, as partes por si seus herdeiros e sucessores assinam este instrumento em 03 (três) vias para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Jundia, 01 de setembro de 2024

LOCADOR

VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO

C.P.F. n.º 037.522.324-04

DAE S/A –AGUA E ESGOTO
Representante legal locatário
EVANDRO BIANCARELLI
Diretor Superintendente de Gestão

DAE S/A –AGUA E ESGOTO
Representante legal locatário
BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA
Diretor Comercial e Financeiro

Administradora da Locação

IMOBILIARIA E ADMNISTRADORA SERRA DO JAPI LTDA

CNPJ:12113607000167

Testemunhas:

Nome: **BRUNA CIAMARELLO FELTRIN**
C.P.F. n.º 368.108.348-77




Nome: **DENISE CARVALHO**
C.P.F. n.º 137.489.438-9

contrato DAE.pdf

Documento número #76fa546b-9cb4-4efe-b67e-8221976b381f

Hash do documento original (SHA256): bd67a0aefd8591a89de869d582758c620dc9298c26bcbb4f3bf9b2d9a99c094c

Assinaturas

-  **VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO**
CPF: 037.522.324-04
Assinou como locador em 11 out 2024 às 11:00:19
-  **EVANDRO BIANCARELLI**
CPF: 190.352.398-22
Assinou como locatário em 14 out 2024 às 10:11:55
-  **BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA**
CPF: 061.903.488-23
Assinou como locatário em 11 out 2024 às 12:17:47
-  **BRUNA CIAMARELLO FELTRIN**
CPF: 368.108.348-77
Assinou como testemunha em 11 out 2024 às 10:11:39
-  **DENISE CARVALHO**
CPF: 137.489.438-90
Assinou como testemunha em 11 out 2024 às 10:14:57
-  **IMOBILIARIA E ADMINISTRADORA SERRA DO JAPI LTDA**
CPF: 365.291.268-30
Assinou como representante legal em 14 out 2024 às 10:07:38

Log

- 11 out 2024, 09:47:08 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 criou este documento número 76fa546b-9cb4-4efe-b67e-8221976b381f. Data limite para assinatura do documento: 10 de novembro de 2024 (09:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

-
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: sdvf0796@yahoo.com.br para assinar como locador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO.
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: evandro.biancarelli@daejudiai.com.br para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo EVANDRO BIANCARELLI.
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: bene@daejudiai.com.br para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA.
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: bruna.feltrin@daejudiai.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo BRUNA CIAMARELLO FELTRIN.
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: denise.carvalho@daejudiai.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo DENISE CARVALHO.
- 11 out 2024, 09:47:09 Operador com email remaxjapicomercial@gmail.com na Conta cc646fcd-deec-47dd-8f9a-7fb973b20348 adicionou à Lista de Assinatura: erickferrigatti@remax.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo IMOBILIARIA E ADMNISTRADORA SERRA DO JAPI LTDA.
- 11 out 2024, 10:11:40 BRUNA CIAMARELLO FELTRIN assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruna.feltrin@daejudiai.com.br. CPF informado: 368.108.348-77. IP: 177.67.59.218. Componente de assinatura versão 1.1019.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 out 2024, 10:14:57 DENISE CARVALHO assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail denise.carvalho@daejudiai.com.br. CPF informado: 137.489.438-90. IP: 177.67.59.218. Componente de assinatura versão 1.1019.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 out 2024, 11:00:19 VIRGILIO DOMINGUES SOARES DA SILVA FILHO assinou como locador. Pontos de autenticação: Token via E-mail sdvf0796@yahoo.com.br. CPF informado: 037.522.324-04. IP: 179.235.158.83. Componente de assinatura versão 1.1019.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 11 out 2024, 12:17:48 BENEDITO PEDRO DE ALMEIDA NOGUEIRA assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail bene@daejudiai.com.br. CPF informado: 061.903.488-23. IP: 177.67.59.218. Componente de assinatura versão 1.1020.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 out 2024, 10:07:38 IMOBILIARIA E ADMNISTRADORA SERRA DO JAPI LTDA assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail erickferrigatti@remax.com.br. CPF informado: 365.291.268-30. IP: 187.92.30.30. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.192743 e longitude -46.961317. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1020.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
-

14 out 2024, 10:11:55 EVANDRO BIANCARELLI assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail evandro.biancarelli@daejundiai.com.br. CPF informado: 190.352.398-22. IP: 177.67.59.218. Componente de assinatura versão 1.1020.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

14 out 2024, 10:11:56 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 76fa546b-9cb4-4efe-b67e-8221976b381f.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 76fa546b-9cb4-4efe-b67e-8221976b381f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.