

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

I – AS PARTES

Os signatários deste instrumento, de um lado, como LOCADORA, KLK ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 17.729.406/0001-02, com sede na Rua do Retiro, nº 550, apto 151, Vila Virgínia, CEP 13209-000, Jundiaí/SP, neste ato representada por seu administrador LUIZ FERNANDO MAGALHÃES [REDACTED] portador do RG nº [REDACTED] e CPF nº [REDACTED] com endereço eletrônico [REDACTED]

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 sua Diretora Superintendente de Gestão, Helen Cappelletti de Lima, brasileira, casada, (RG nº [REDACTED] e CPF nº 259.583.418-55); Diretor Financeiro, Sérgio Augusto Conrado, brasileiro, casado, (RG nº [REDACTED] SSP/SP e CPF nº 163.157.768-92) e Gestora em substituição Leila Mara Bestetti, brasileira, divorciada, (RG nº [REDACTED] e CPF nº 171.198.428-03), 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 a Avenida Benedito Castilho de Andrade, nº 486, Parque Residencial Eloy Chaves, CEP 13212-070 – Jundiaí/SP. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal, no contribuinte sob nº 71.004.0015.

II.I Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a LOCADORA cede em locação à LOCATÁRIA o imóvel supramencionado. Trata-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, porta de aço com motor elétrico e demais benfeitorias, conforme ilustra o Memorial Fotográfico mencionado na cláusula “VI.VI”.

II.II – A LOCADORA autoriza a LOCATÁRIA, 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) meses, a partir de 24º de abril de 2026, e a terminar em 24 de abril de 2029, 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.

III.I - A LOCATÁRIA ficará dispensada de proceder à pintura nova do imóvel, seja ela interna e/ou externa, no momento da devolução das chaves, desde que a pintura existente esteja em condições regulares de conservação, sem danos aparentes, e compatível com o estado constatado no laudo de vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural pelo uso normal do bem durante a vigência da locação.

III.II - O presente contrato é celebrado por prazo determinado, ficando expressamente convencionado entre as partes que não se aplicará a este instrumento qualquer forma de renovação automática ou prorrogação tácita por prazo indeterminado.

IV – VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal ora convencionado é de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), que a LOCATÁRIA se compromete a pagar pontualmente, até o 15º (décimo quinto) dia cada mês, subsequente ao vencido, via depósito bancário, conforme dados bancários abaixo:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 acrescentando 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 IPCA $\leq$ Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, desde que positivo, ou no menor prazo que a lei autorizar. Em caso de extinção do IPCA, será adotado outro índice equivalente, preservando-se assim, sempre, o valor aquisitivo do preço 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 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.V – 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: Reforma do forro do pavimento térreo, adequação de banheiros, refeitório, bem como, revisão do telhado, calhas e pintura geral do prédio e demais obras e benfeitorias necessárias para que o prédio tenha condições de uso e atenda às necessidades da LOCATÁRIA.

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. Após a conclusão das obras e benfeitorias, será realizado, em até 90 dias da assinatura deste contrato, novo TERMO DE VISTORIA, MEMORIAL FOTOGRÁFICO, documentando as condições que deverão ser observadas por ocasião do término do contrato e/ou devolução das chaves, adicionando as benfeitorias realizadas.

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 à LOCADORA, continuando a LOCATÁRIA responsável pelo pagamento da indenização correspondente ao aluguel e encargos, até a ultimação 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 não significará que o imóvel esteja sendo entregue nas condições de conservação apontadas no relatório de VISTORIA feito após 90 dias da assinatura desse contrato. 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, quer 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-ão 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 – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

As Partes, sempre que aplicável, se comprometem a atuar no Contrato em conformidade com a legislação aplicável sobre informações relacionadas a pessoas naturais identificadas ou identificáveis (“Dados Pessoais”), especialmente a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

VIII.I – As Partes, incluindo seus funcionários, representantes e contratados, comprometem-se a tratar todos os Dados Pessoais a que eventualmente tiverem acesso por força do Contrato como confidenciais, ainda que o Contrato venha a ser resolvido e independentemente dos motivos que derem causa ao seu término ou resolução.

VIII.II – Cada Parte deverá monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade, a de seus funcionários e de seus contratados com os controles de segurança da informação e com as respectivas obrigações de proteção dos Dados Pessoais que porventura sejam tratados no âmbito do Contrato.

VIII.III – Na hipótese de uma Parte ser demandada judicial ou administrativamente em relação aos Dados Pessoais eventualmente tratados no âmbito do Contrato, as Partes comprometem-se a auxiliar uma à outra no cumprimento de suas obrigações, de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e demais normas aplicáveis.

IX – 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.

IX.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).

IX.II – O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo determinado nele estipulado, obrigando-se o LOCADOR a assegurar a LOCATÁRIA a posse direta, e interrupta do imóvel locado durante a vigência contratual, não podendo reavê-lo, retomá-lo, reivindicá-lo, nem promover qualquer medida na extinção prematura da locação.

IX.III - O presente contrato é celebrado com cláusula de vigência, nos termos do artigo 8º, caput, da Lei nº 8.245/1991. Em caso de alienação do imóvel objeto deste contrato, a qualquer título (venda, doação, permuta, etc.), o adquirente ou sucessor fica integralmente sub-rogado nos direitos e obrigações do LOCADOR, sendo obrigado a respeitar a locação em todos os seus termos e condições até o término do prazo contratual estipulado, devendo constar inclusive da escritura pública do negócio jurídico essa obrigação.

IX.IV - A LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel a qualquer tempo, mediante notificação escrita ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 dias. Após o 13º mês de contrato, a devolução ocorrerá sem incidência de multa contratual, desde que respeitado o prazo de aviso prévio. Se o aviso prévio não for cumprido, a LOCATÁRIA pagará o valor correspondente ao período não avisado.

IX.V – Trinta (30) dias antes do termo final 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.

IX.VI – 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.

IX.VII – 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.

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, 24 de abril de 2026.

LOCADORA

KLK ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA

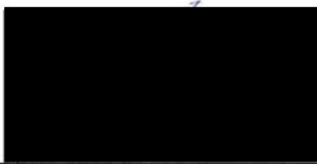
LUIZ FERNANDO MAGALHÃES

CPF nº 295.790.998-71

LOCATÁRIA**DAE S/A ÁGUA E ESGOTO**
Nome: Helen Cappelletti de Lima

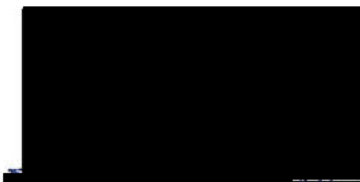
Diretora Superintendente de Gestão

CPF nº 259.583.418-55


Nome: Sérgio Augusto Conrado

Diretor Comercial

CPF nº 163.157.768-92


Leila Mara Bestetti

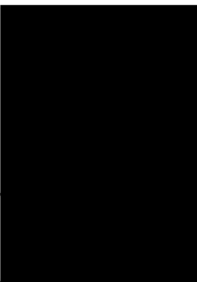
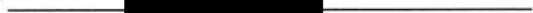
Gestora do Contrato em Substituição

CPF nº 171.198.428-03

TESTEMUNHAS
I - 
Nome: Rodolfo de Paula Cabrera

RG nº 476410770

CPF nº 393.757.728-96


II - 
Nome: Ivani Segati

RG nº 28.711.843-5

CPF nº 190.076.088-60