

**G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado a empresa **L. SORUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 19.394.199/0001-08, neste ato representada pelos seus sócios administradores, Sr. **MARCELO PINHEIRO SORUCO**, Brasileiro, Casado, Engenheiro, portador da cédula de identidade RG 15.111.665 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 164.339.738-92, juntamente com sua cônjuge Sra. **PRISCILA MEDEIROS LOPES PINHEIRO SORUCO**, Brasileira, Advogada, portadora da cédula de identidade RG 26.720.630 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 156.628.168-75, com endereço à Rua Capitão Grandino, 240, Vergueiro, nesta cidade, neste contrato denominada LOCADORA; e do outro lado a **PROJETO ISAC - ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA A CRIANÇAS E MÃES ATÍPICAS**, pessoa jurídica devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 50.883.621/0001-39, com endereço eletrônico [projeto.isac2019@gmail.com](mailto:projeto.isac2019@gmail.com), neste ato representada por sua presidente e tesoureira ambas em mandato vigente, nomeadas através de assembleia geral, respectivamente assinando as mesmas como devedoras solidarias, Sra. **FERNANDA BARBOSA DA SILVA**, Brasileira, Divorciada, Do lar, portadora da cédula de identidade RG 32.333.063-0 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 282.677.418-28, e Sr. **THIAGO DONIZETE PEREIRA**, Brasileiro, Solteiro, Enfermeiro, portador da cédula de identidade RG 42.682.800 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 349.019.318-06, neste contrato denominada LOCATÁRIA, tem entre si, justo e contratado e na melhor forma de direito, de acordo com a lei 8.245/91, a locação do imóvel sito à **RUA RIACHUELO, Nº 436, CENTRO, SOROCABA/ SP, CEP: 18035-330.**, e de propriedade da LOCADORA mediante as cláusulas e condições seguintes:

### PRAZO DA LOCAÇÃO

1ª) O prazo do presente contrato é de **12 (Doze)** meses a começar em 02 de Fevereiro de 2024, para terminar em 01 de Fevereiro de 2025.

### ALUGUEL

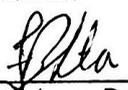
2ª) O aluguel é de **R\$6.000,00 (Seis mil reais)** mensais, importância que deverá ser paga através de Boleto Bancário ou na imobiliária **G.A.T. LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA** até o dia **02 (dois)** do mês, nos horários das 8:00h às 11:00h e das 13:00h às 17:00h, em moeda corrente.

2.1 Tendo em vista a data do início do contrato e data do vencimento dos locatícios deverá a LOCATÁRIA excepcionalmente no primeiro aluguel, se ocorrer, pagar o valor equivalente ao acerto de dias, sendo que após este ato os valores serão pagos normalmente na integridade.

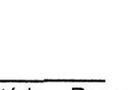
2.2 Após o vencimento o aluguel somente poderá ser pago com o acréscimo da multa de 20% (vinte por cento) sobre o seu valor a título de penalidade contratual, sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato.

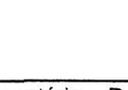
Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

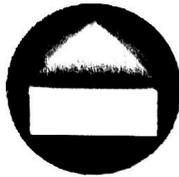
  
Locadora - Repr.2

  
Locatária - Repr.1

  
Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

**Parágrafo Primeiro:** Não serão considerados os pagamentos efetuados em locais que não sejam os determinados por este contrato, bem como os efetuados de forma diversa da designada, sob pena de não reconhecimento do pagamento e tomada às medidas extrajudiciais e jurídicas cabíveis.

**Parágrafo Segundo:** Caso a LOCATÁRIA não receba o boleto ficará responsável por entrar em contato com a ADMINISTRADORA com antecedência de até 02 (dois) dias antes do vencimento do aluguel para que receba as orientações de qual o procedimento utilizará para a realização do pagamento, ou fazê-lo através do site <https://gatnegociosimob.superlogica.net/clients/areadocliente>, (área do cliente do site da GAT imóveis) não cabendo justificativa do não pagamento em decorrência do desvio do boleto.

## BENFEITORIAS

3ª) Somente as obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pela LOCADORA. Todas as demais especialmente as referentes à conservação dos aparelhos constantes do termo de vistoria, inclusive jardins, passeios, internos e de calçadas e quaisquer outros, por mínimo que sejam, serão feitos as custas da LOCATÁRIA, que se compromete a restituir tudo em perfeito estado, sem direito à retenção ou indenização alguma, ao terminar ou rescindir este contrato, declarando ao assiná-lo que examinou minuciosamente o imóvel recebendo-o em perfeito estado de asseio, uso e conservação, e que irá restituí-lo, ao findar ou rescindir esta locação, no mesmo estado em que agora o recebe.

4ª) Toda e qualquer obra, benfeitoria, modificação ou adaptação, letreiros ou quaisquer formas de propaganda, pintura, divisórias, somente poderão ser feitas mediante autorização por escrito da LOCADORA, a quem tudo passará a pertencer finda a locação, sem conferir direitos aa LOCATÁRIA de qualquer indenização, retenção ou reembolso. Contudo, poderão à LOCADORA, se lhes convier, exigirem que a LOCATÁRIA reponha o imóvel no estado em que o recebeu, pagando o aluguel devido até a sua completa recuperação, tal qual foi entregue. O jardim se houver, será cuidadosamente tratado pela LOCATÁRIA.

5ª) A LOCATÁRIA fica obrigada, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos Poderes Públicos a que der causa. Intimações da Prefeitura ou das autoridades sanitárias não motivarão a rescisão deste contrato.

## VISTORIAS

6ª) A LOCATÁRIA se obriga a permitir que a LOCADORA ou seu representante vistoriem ou examinem o imóvel, desde que previamente agendado, bem como não fará objeção alguma em mostrá-lo a qualquer possível comprador, sendo que em caso de qualquer avaria fica a LOCATÁRIA intimada a repará-la dentro de 10 (dez) dias após a entrega da intimação, sendo o prazo supra mencionado, somente é valido para locações vigentes e não casos de rescisão contratual.

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

  
Locadora - Repr.2

Locatária - Repr.1

Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

7ª) A LOCATÁRIA assina juntamente com este instrumento o termo de vistoria, que fica fazendo parte integrante deste instrumento, obrigando-se no prazo de 10 dias a contar desta data, a apresentar junto a imobiliária um relatório apontando os possíveis problemas que existem no imóvel, que não tenham sido constatados na vistoria inicial. Findo tal prazo não havendo reclamação, quaisquer dos problemas que existirem no imóvel serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, **nada cabendo a IMOBILIÁRIA ou à LOCADORA.**

8ª) Obriga-se a LOCATÁRIA a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ ou regulamentos, mesmo que expedidos em nome da LOCADORA.

## DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9ª) Não é permitida a transferência deste contrato nem sublocação, a cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel sem prévio consentimento por escrito, e no caso deste ser dado, a LOCATÁRIA deverá providenciar, devida e oportunamente, junto aos ocupantes a saída dos mesmos afim de que seja o imóvel seja entregue inteiramente livre e desimpedido ao findar a locação.

**Parágrafo primeiro:** A LOCATÁRIA obriga-se a usar o imóvel para fins comerciais, exclusivamente para Sede da Associação – PROJETO ISAC.

**Parágrafo segundo:** Em se tratando de imóvel comercial caberá à LOCATÁRIA a obtenção de todas as licenças e alvarás de funcionamento junto aos Órgãos, municipais, estaduais e federais, e a ausência delas não serão motivo de rescisão contratual por parte da LOCATÁRIA, fato este de inteiro conhecimento e aceitação.

10ª) Em caso de desapropriação, a LOCADORA fica desobrigada do cumprimento deste contrato, ficando ressalvado a LOCATÁRIA a defesa de seus direitos junto ao expropriante.

11ª) Havendo regulamento especial para o imóvel, a LOCATÁRIA se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. Fica ainda convencionado de que se houver qualquer reclamação, por escrito, do síndico ou de vizinhos, quanto ao comportamento, ordem e moral da LOCATÁRIA ou de qualquer ocupante do imóvel ora locado constituirá motivo justo para a LOCADORA pedir a rescisão contratual.

12ª) No caso de interdição do imóvel, a LOCATÁRIA fica obrigada a desocupá-lo no prazo determinado pelo poder público, ficando os riscos e danos que advirem da permanência no prédio sob sua responsabilidade e, neste caso, fica o contrato automaticamente rescindido, sem obrigação de qualquer das partes no pagamento da multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades decorrentes da interdição.

## MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL E DE RESCISÃO

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 – [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

Locadora – Repr.1

Locadora – Repr.2

Locatária – Repr.1

Locatária – Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

13ª) LOCADORA e LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir qualquer uma das cláusulas na multa de TRÊS VEZES O VALOR DO ALUGUEL VIGENTE NA DATA DA INFRAÇÃO, independentemente de qualquer interpelação. A multa, de caráter compensatório, será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido, inclusive no caso de a LOCATÁRIA não conservar em bom estado o imóvel, locado; podendo a parte inocente, se lhe convier considerar rescindido o contrato sem mais formalidades.

**Parágrafo único:** Somente no caso de desocupação antecipada, a multa prevista no "caput" desta cláusula será paga proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, na forma do artigo 4º da Lei 8.245/91, com nova redação dada pela Lei 12.112/09.

14ª) Com antecedência de três (3) dias da desocupação, a LOCATÁRIA obriga-se, a solicitar da LOCADORA ou seu representante, a vistoria do imóvel, para constatar suas condições de asseio, uso e conservação conforme disposições da cláusula terceira e termo de vistoria, sendo que, por ocasião da entrega das chaves exibirá os comprovantes de quitação de impostos e taxas, tarifas de água e de luz, condomínios e demais se houver, até a data da desocupação.

15ª) A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa prevista na cláusula 13ª deste em benefício da parte prejudicada, e dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento, podendo o inocente, se assim lhe aprouver, considerar ao mesmo tempo rescindido o presente, independentemente de qualquer formalidade.

**Parágrafo único:** Também motivarão a rescisão os seguintes fatos:

- Concordata ou falência da LOCATÁRIA;
- Se o imóvel for destruído parcial ou totalmente por incêndio ou outro fator;
- Se o imóvel for desapropriado;
- Se a LOCATÁRIA não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel e encargos ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;
- Se a LOCATÁRIA usar o imóvel objeto deste contrato para fim diverso daquele para o qual foi locado;
- Se a LOCATÁRIA não respeitar os direitos da vizinhança e/ou atentar contra a moral e os bons costumes.

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

  
Locadora - Repr.2

\_\_\_\_\_  
Locatária - Repr.1

\_\_\_\_\_  
Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

16ª) Ficam cientes, as partes ora contratantes, que o contrato somente será considerado rescindido após a efetiva entrega à LOCATÁRIA do "Termo de Rescisão" pela Administradora da Locação. O "Termo de Rescisão" somente será formalizado mediante a comprovação, pela LOCATÁRIA, da quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto e IPTU quitado ou proporcionalmente quitado pela Prefeitura Municipal, taxas condominiais e Gás Natural, caso existente, bem como, efetuados os reparos que se fizerem necessários no imóvel, sob pena de continuarem a expensas da LOCATÁRIA o aluguel e demais taxas acessórias até a efetiva entrega do aludido "Termo de Rescisão".

**Parágrafo único:** A vistoria de saída só poderá ser efetuada com o imóvel livre de móveis e utensílios. Os danos constatados no imóvel, por ocasião de sua entrega serão indenizados pela LOCATÁRIA; em caso contrário, tais reparos serão providenciados pela LOCADORA, cujas despesas serão cobradas oportunamente da LOCATÁRIA, juntamente com lucros cessantes enquanto perdurar a referida reparação. Diante da recusa em efetuar os reparos do imóvel, que seja ela geral ou parcial, a LOCADORA poderá de utilizar do profissional e/ou empresa que lhe aprouver devendo a LOCATÁRIA arcar com tais custos indistintamente.

## DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

17ª) As tarifas de ÁGUA, LUZ E ESGOTO; IMPOSTOS E TAXAS PREDIAIS, e cobranças bancárias, ficam a cargo da LOCATÁRIA; a falta de pagamento na época determinada acarretará a rescisão deste contrato e o atraso no pagamento desta implicará em multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do encargo devido e não pago.

18ª) Caso a LOCADORA ou a ADMINISTRADORA sejam demandados para pagarem as contas supramencionadas, quem quer que as pague terá a possibilidade de incorporá-las ao valor do aluguel para cobrança imediata ou se utilizarem o direito de regresso contra a LOCATÁRIA inadimplente, além de este ser considerado em mora com suas obrigações, configurando assim, infração contratual.

19ª) Em se tratando do prédio em condomínio, as despesas ordinárias do condomínio correrão por conta da LOCATÁRIA e serão pagos juntamente com o aluguel mensal, sendo as extraordinárias de responsabilidade exclusiva da LOCADORA.

## ELETRICIDADE / ÁGUA

A LOCATÁRIA deverá após o recebimento da posse do imóvel, comparecer aos escritórios da Companhia de Energia, assim como de Água e providenciar, de posse do contrato de locação, a transferência da conta de energia elétrica e água para seu nome. Findo o contrato de locação, estando ou não o contrato vencido ou prorrogado de acordo com o art. 46 da Lei 8.245/9, fica a LOCATÁRIA obrigada a quitar todos os débitos por ventura existentes e, solicitar a transferência junto às Companhias correspondentes para o nome da LOCADORA do imóvel, apresentando junto a concessionária de energia e água, o termo de rescisão e ou entrega do imóvel, fornecido pela

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

  
Locadora - Repr.2

Locatária - Repr.1

Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

ADMINISTRADORA do imóvel. Caso não o faça ficará ainda sujeito às penalidades impostas pela resolução nº 414/2010, como também responderá pelos consumos daquele que por ventura venha a ocupar o imóvel até que se efetive a transferência do consumidor, isentando a ADMINISTRADORA, como também a LOCADORA de qualquer responsabilidade.

**Parágrafo único:** Em se tratando de imóvel cujo hidrômetro e Relógio de Luz, sejam comuns com outro imóvel, declara a LOCATÁRIA saber e aceitar que as contas de consumo serão rateadas proporcionalmente ao tamanho dos imóveis utilizados, saldo outra convenção expressa firmada entre as partes.

## REAJUSTE

20ª) O presente contrato será reajustado anualmente, salvo se outra determinação for dada pelo GOVERNO FEDERAL, de acordo com os índices fornecidos pelo IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou outro maior índice alternativo que o Governo venha a instituir. Esta periodicidade poderá ser alterada automaticamente para semestral, quadrimestral, trimestral ou bimestral se houver determinação do Governo Federal, sem que haja necessidade de aviso ou Notificação. Caso o índice de reajuste for negativo, não será aplicado qualquer índice, o que declara a LOCATÁRIA saber e aceitar para nunca mais reclamar em qualquer tempo ou lugar.

## SEGURO INCÊNDIO

21ª) A LOCATÁRIA pagará, além do aluguel e encargos estipulados neste contrato, o seguro contratado pela LOCADORA, contra risco de incêndio da parte perecível do imóvel locado (exceto bens pertencentes à LOCATÁRIA), figurando a LOCADORA como única beneficiária na respectiva apólice. Para efeitos desta cláusula, estimam as partes o valor da construção em 110 (cento e dez) vezes o valor do aluguel, o qual será estipulado para a apólice inicial do seguro a ser feito.

*Atualização e renovação do seguro:* O valor segurado será corrigido durante a vigência do presente contrato conforme legislação vigente, de forma que a apólice em vigor cubra sempre o equivalente a 110 (cento e dez) alugueres da época; caberá à LOCADORA providenciar a renovação do seguro na época própria, dando ciência da LOCATÁRIA. O valor referente à renovação será incluído no recibo de aluguel do mês anterior à ocorrência desta;

*Cancelamento:* Na hipótese de cancelamento de seguro já contratado, a eventual devolução de valores à LOCATÁRIA somente será feita após o efetivo cancelamento pela Seguradora, a quem compete apurar o montante a ser restituído, na conformidade das regras utilizadas pelo setor de Seguros;

*Penalidade:* A falta de pagamento do seguro por parte da LOCATÁRIA constituirá infração passiva de rescisão do presente instrumento, independentemente da incidência da multa infracional prevista na Cláusula 13ª.

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

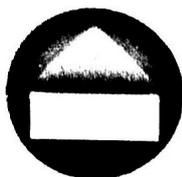
  
Locadora - Repr.2

Locatária - Repr.1

Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**  
DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

@gatimoveis

CRECI 05712-J/SP

WWW.GATIMOVEIS.COM.BR

## DAS CITAÇÕES E INTIMAÇÕES

22ª) Os contratantes desde já concordam que todas as citações, intimações, notificações judiciais ou extrajudiciais poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da lei de inquilinato. Ainda, as partes ajustam de forma livre e voluntária que também serão válidas, conforme entendimento dos tribunais as notificações extrajudiciais através de e-mail, os quais ficam desde já autorizados para todos os efeitos legais, nada tendo a opor em qualquer tempo ou lugar.

**Parágrafo único:** Declaram ainda, aceitar o recebimento de quaisquer notificações e intimações (judiciais ou extrajudiciais) através das vias eletrônicas, tais como e-mail, aqui descritos, bem como por aplicativo de celular (WhatsApp), ou qualquer outro que venha a substituir.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

23ª) Com o objetivo de defender o imóvel de qualquer eventualidade por ausência da LOCATÁRIA e no intento de acautelá-lo a sua integridade, possíveis esbulhos, depredações, etc., fica a LOCADORA autorizada a entrar na posse do imóvel independente de quaisquer procedimentos judiciais prévios, podendo, se necessário, usar o emprego de força para arrombá-lo, na presença de duas testemunhas, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pela LOCATÁRIA, caracterizando também como abandono à ausência habitual e prolongada, depois de vencido o segundo mês e sem pagamento de alugueres.

23.1) Em caso de despejo forçado ou constatado judicialmente o abandono do imóvel, a LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA a doar os bens por eles deixados no imóvel, a uma instituição de caridade de sua livre escolha, isentando a LOCADORA de qualquer responsabilidade sobre a guarda dos mesmos.

24ª) Será obrigação da LOCATÁRIA realizar a instalação interna de AVCB, assim como PPCI (Plano de Prevenção Contra Incêndio), sendo ele constituído por extintores de incêndio, placas de sinalização e iluminação de emergência. Em caso de necessidade, obriga-se a LOCATÁRIA pela elaboração do projeto e execução do SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas), juntamente com a liberação do alvará mediante Vistoria do Corpo de Bombeiros.

25ª) A LOCADORA não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer a LOCATÁRIA em decorrência de chuvas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

26ª) Por não haver fornecimento de produtos ou serviços, mas simples cessão de uso de bem imóvel, mediante contrapartida pecuniária entre particulares, não havendo hiper ou hipossuficiência de qualquer dos signatários; e em vista do disposto na Lei 8.245/91 em seu artigo 79, afasta-se de plano a incidência da Lei 8.078/90 por não estar caracterizada relação de consumo.

Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

Locadora - Repr.1

Locadora - Repr.2

Locatária - Repr.1

Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-  
Brasil.



# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

27ª) No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pela LOCATÁRIA em decorrência deste contrato, poderá a ADMINISTRADORA, como procuradora da LOCADORA, registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito, a que a mesma esteja filiada e, o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos.

28ª) Fica desde já ciente a LOCATÁRIA que em caso de solicitação à ADMINISTRADORA ou à LOCADORA para elaboração de Aditamento ao Contrato de Locação para qualquer finalidade, arcará o mesmo com um custo, a ser fixado pelo departamento competente, pela realização da alteração solicitada, valor este, que será corrigido anualmente pelo mesmo índice de reajuste pactuado no presente Contrato de Locação.

29ª) A LOCATÁRIA obriga-se por ocasião da entrega das chaves a devolver o imóvel totalmente pintado interno e externamente em tintas de primeira linha e nas cores descritas no Termo de Vistoria inicial, independentemente das condições que recebeu o imóvel ou do tempo decorrido da locação, dever que constitui obrigação contraída pela LOCATÁRIA, conforme preceitua os artigos 247 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Referida obrigação é assumida em caráter irrevogável e irreatável, e se dará independentemente do tempo que nele residir ou de quaisquer outras justificativas, sejam por ação do tempo, por desgaste natural e outras pelas quais não concorreu a LOCATÁRIA.

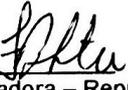
30ª) Dará a LOCADORA à LOCATÁRIA uma bonificação no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais) por 04 (seis) meses, a contar a partir do 2º (segundo) mês de vigência do presente contrato, considerando para essa os vencimentos locatícios de 02/04/2024 à 02/07/2024, sendo que estas não incluem os encargos locatícios mensais, os quais deverão ser suportados exclusivamente pela LOCATÁRIA.

31ª) Conforme livremente pactuado e por força da negociação comercial, com a redução do valor do aluguel, assim como a concessão de isenção descrita neste contrato, assume a LOCATÁRIA o imóvel como se encontram melhor descritos na vistoria de entrada do imóvel. Assim, assume toda a responsabilidade pela manutenção e execução de obras de reforma necessárias para a **Adaptação do imóvel às suas atividades comerciais**, sem direito a redução, retenção ou indenização alguma, seja o decorrer da locação ou ao seu término de contrato. Referidas benfeitorias serão sempre realizadas pela LOCATÁRIA, haja vista o aqui ajustado e contratado, para nada mais reclamar em qualquer tempo ou lugar.

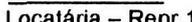
32ª) As partes se comprometem a tratar os dados pessoais envolvidos na confecção e necessários à execução do presente contrato de locação, única e exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinar e em respeito a toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018).

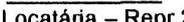
Rua Capitão Grandino, 240, Sorocaba/ SP, CEP 18040-560 - Tel. (15) 3414-1900 - [www.gatimoveis.com.br](http://www.gatimoveis.com.br) - CRECI 5.712-J

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

  
Locadora - Repr.2

  
Locatária - Repr.1

  
Locatária - Repr.2



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 380035003900330036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





# G.A.T. NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DESDE 1978 COMPROMETIDA COM VOCÊ

33ª) Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada no Foro desta Comarca de Sorocaba com renúncia de outro por mais privilegiado que seja; correndo por conta do devedor além do principal e da multa, juros de 1% ao mês, correção monetária, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários do advogado. Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente entre as partes contratantes, nos escritórios dos procuradores da LOCADORA, independentemente de qualquer procedimento judicial.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 3 (três) vias para um só feito, com as testemunhas abaixo.

Sorocaba, 30 de Janeiro de 2024.

**LOCADORA:**

**LOCATÁRIA:**

  
L. SORUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.  
por seu representante legal,  
MARCELO PINHEIRO SORUCO

  
ISAC - ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA A  
CRIANÇAS E MÃES ATÍPICAS  
por sua representante legal,  
FERNANDA BARBOSA DA SILVA

  
L. SORUCO EMPREENDIMENTOS LTDA.  
por sua representante legal,  
PRISCILA MEDEIROS LOPES PINHEIRO SORUCO

  
ISAC - ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA A  
CRIANÇAS E MÃES ATÍPICAS  
por sua representante legal,  
THIAGO DONIZETE PEREIRA

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

Rubricas:

  
Locadora - Repr.1

  
Locadora - Repr.2

Locatária - Repr.1

Locatária - Repr.2

