

***** DADOS PRINCIPAIS *****

{01} LOCADOR (A) (ES):

NOME: JOMARTH AGROPECUARIA E PARTIC. LTDA.
CNPJ: 03.007.725/0001-08

{02} LOCATÁRIO (A) (S):

NOME: AGENCIA REGULADORA DOS SERVIÇOS DE SANEAMENTO DAS BACIAS DOS RIOS - PCJ
CNPJ: 13.750.681/0001-57
REPRESENTANTE: DARIO PACHECO DE MORAIS
CPF: 600.060.568-49 RG: 3.743.006-3
ENDEREÇO: AV. PAULISTA, 633
BAIRRO: JARDIM SANTANA
CIDADE: AMERICANA
CEP: 13.478-580
ENDEREÇO ELETRONICO:arespcj@arespcj.com.br

{03} TITULO DE CAPITALIZAÇÃO

ICATU CAPITALIZAÇÃO S.A - VALOR DE R\$ 36.000,00 (TRINTA E SEIS MIL REAIS)
NÚMERO: 14011947330

{04} OBJETO DA LOCAÇÃO:

LOCALIZAÇÃO/ENDEREÇO: AV. PRESIDENTE VARGAS, 2001 SALA 88
BAIRRO: ALTO DA BOA VISTA
CEP:14020-260 CIDADE/ESTADO: RIBEIRÃO PRETO

{05} CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

DESTINAÇÃO: USO NÃO RESIDENCIAL PRAZO: 24 (VINTE E QUATRO) MESES
PERÍODO/INICIO 10/04/2025 TÉRMINO: 09/04/2027
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 3.500,00
REAJUSTE: ANUAL ÍNDICE IPC-A

DIA DE PAGAMENTO: 01 (PRIMEIRO) DE CADA MÊS

APÓS O VENCIMENTO INCIDIRÁ MULTA DE 10% (DEZ) POR CENTO.

POR MERA LIBERALIDADE ENTRE AS PARTES É ACORDADO O PAGAMENTO DOS VALORES DE CONDOMINIO, IPTU E TAXA DE MÓVEIS (CONFORME LAUDO DE VISTORIA) NO VALOR DE R\$ 2.150,00 (DOIS MIL CENTO E CINQUENTA REAIS) EM COBRANÇA BANCARIA MENSAL CONJUNTAMENTE AO ALUGUEL

{06} SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTROS SINISTROS:(beneficiário seguro predial o locador)

VALOR DO IMÓVEL R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS). INCLUSO VALOR ACORDADO

.....
DAS PARTES CONTRATANTES:

Os signatários deste instrumento qualificados como LOCADOR (A) (ES) e LOCATÁRIO (A) (S), nos campos {01} e {02} respectivamente dos Dados Principais, podendo o LOCADOR (A) (ES) neste ato representado por seu procurador MARIO SERGIO JUNQUEIRA AZEVEDO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 7.599.827-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.447.088-90 e CRECI nº 184.073, com escritório nesta cidade à Rua Maestro Ignacio Stabile, 384 – Alto da Boa vista tem justo e contratado o

seguinte, que mutuamente se outorgam e prometem cumprir, por si e por seus herdeiros ou sucessores, na forma da Lei.

DO OBJETO E DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O (A) (S) LOCADOR (A) (ES), na qualidade de proprietário (a) (s) do imóvel descrito e caracterizado no campo {04} dos Dados Principais, o cede em locação ao (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), pelo prazo certo e ajustado, consignado no campo {05} dos Dados Principais.

DO ALUGUEL E REAJUSTE:

CLÁUSULA SEGUNDA - O aluguel mensal estabelecido inicialmente para a presente locação, é a importância previsto no campo {05}, dos Dados Principais, para o período lá consignado, devendo sofrer reajustes de acordo com IGP-M e ou as disposições legais vigentes nas épocas, sempre na (s) data (s) do campo (5) dos Dados Principais, aplicando sobre o mês imediatamente anterior, o índice pactuado, no campo (05) dos Dados Principais e enquanto vigorar o prazo estabelecido no campo {05} dos Dados Principais.

§ 1º - Se o índice aplicável no mês do reajuste for negativo, deverá permanecer o valor do aluguel vigente à época, pelos próximos doze meses.

§ 2º - Como forma de se manter o equilíbrio contratual, fica, desde já, estabelecido entre as partes que, se por lei superveniente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em prazo inferior a 01 (um) ano, a correção do aluguel passará a ser feita no menor prazo permitido pela lei.

§ 3º - Vencido o prazo previsto no campo {05} dos Dados Principais, se não for encerrada a locação, a prorrogação é automática e o novo preço do aluguel e as novas condições serão estudadas na ocasião.

§ 4º - Não havendo acordo quanto ao novo valor do aluguel, o contrato fica prorrogado por prazo indeterminado, sendo o aluguel corrigido de acordo com a variação do IGP-M autorizado pelo governo, ou outro índice autorizado por lei, em caso de sua extinção, obedecendo a periodicidade prevista no campo (05) dos Dados principais deste contrato, e sempre nas datas bases lá determinadas, ficando a cargo das partes denunciar ou não a locação nos termos da lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991 e sua alteração.

DA FORMA DE PAGAMENTO:

CLÁUSULA TERCEIRA - Os aluguéis e outros encargos devidos por esta locação deverão ser pagos pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) nos vencimentos, através de boleto bancário e/ou no escritório do representante do LOCADOR (A), a empresa REMAX FULL, sito a Rua: Maestro Ignacio Stabile nº 384, nesta cidade de Ribeirão Preto-SP, ou outro lugar que a mesma determinar, sendo que a referida empresa não mantém cobradores à domicílio, sem exceção alguma. Qualquer recebimento fora do prazo do campo (05) dos Dados principais, será mera tolerância, sem prejuízo de quaisquer das cláusulas deste contrato. Na opção boleto bancário, a despesa com emissão e compensação do mesmo deverá ser paga pelo(a) LOCATÁRIO(A).

§ 1º - Fica expressamente proibido o depósito na conta corrente da administradora como meio de pagamento, ficando sob a responsabilidade exclusiva do (a) LOCATARIO (A), a comprovação da quitação dos alugueis realizada por esta via, sob pena de arcar com os encargos estipulados na Clausula e respectivo parágrafo.

CLÁUSULA QUARTA – O pagamento em atraso do aluguel e outros encargos da locação, após 15 dias do vencimento, a cobrança será encaminhada ao Departamento Jurídico, quando então será cobrado além dos alugueis e outros encargos, aplicação de multa prevista no campo (05) dos Dados Principais acarretará juros de mora e correção monetária, na forma prevista em lei, além de honorários advocatícios na base de 20%, caso seja necessária a cobrança judicial.

DOS OUTROS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA - As taxas que incidam sobre o imóvel como água e luz deverão ser pagas pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), em seus devidos vencimentos, diretamente às companhias concessionárias, seja qual for o seu sistema de cobrança, e mesmo que estejam em nome de outras pessoas.

CLÁUSULA SEXTA - O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será devido pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), conforme artigo 22 inciso VIII da Lei 8.245/91 e sua posterior alteração dada pela Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2.009, devendo também ser pago em seus devidos vencimentos diretamente para a Prefeitura ou a quem a mesma autorizar, seja qual for o sistema de cobrança. **INCLUSO VALOR ACORDADO**

§ ÚNICO – Nos termos do Artigo 25 da Lei do Inquilinato, fica o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) autorizado (a) (s) a, quando assim o desejar ou julgar necessário, efetuar o pagamento dos impostos e cobrar juntamente com o aluguel do mês a que se refiram pelo sistema de reembolso. Caso o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) não opte(m) por cobrança pelo sistema de reembolso juntamente com os aluguéis, ou se a partir de determinado ano da vigência da locação deixar de optar por esse sistema de cobrança, prevalecerá à primeira obrigação do (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) de pagamento dos impostos em seus devidos vencimentos, diretamente ao órgão competente.

CLÁUSULA SÉTIMA - Serão de responsabilidade exclusiva do (a) (s) LOCATARIO (A) (S) as multas, juros e correção monetária e outras despesas a que der causa pelo não pagamento nos devidos vencimentos das taxas de água, luz, IPTU e outras que possam incidir sobre o imóvel e sejam de sua responsabilidade, mesmo alegando falta de aviso ou extravio de recibos, sendo de sua responsabilidade quitá-los nos órgãos competentes.

CLÁUSULA OITAVA – O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga(m) a apresentar prova de quitação das taxas e impostos que incidam sobre o imóvel, sempre que o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) o solicitar, inclusive ao final da locação.

CLÁUSULA NONA – Se o imóvel ora locado for situado em edifício ou área comum a diversas unidades, com despesas comuns, constituído em condomínio ou não, será devido pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) a parte correspondente ao imóvel ora locado, no rateio das despesas de conservação e demais serviços, inclusive as despesas de seguro contra incêndio.

§ 1º - No caso de locação RESIDENCIAL, o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga(m) a pagar o seguro contra incêndio, vendaval, danos elétricos, raio, etc., com cláusula a favor do (a) (s) LOCADOR (A) (ES), o qual será incluso nos pagamentos dos aluguéis.

§ 2º - No caso de locação COMERCIAL, o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga(m) a providenciar o seguro contra incêndio, vendaval, danos elétricos, raio, etc., a favor do (a) (s) LOCADOR (A) (ES), devendo a apólice comprovatória ser apresentada até o ato do pagamento do primeiro aluguel, dando ao (a) (s) LOCADOR (A) (ES) o direito de se recusar a receber o pagamento, importando tal ato em infração contratual grave, passível de rescisão contratual.

DA CONSERVAÇÃO, USO E DESTINAÇÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA – O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) vistoriou o imóvel objeto desta locação, aceitando-o nas condições descritas no Auto de Vistoria assinado pelas partes, que faz parte integrante deste contrato e pelo qual se obriga a conservar o imóvel no estado em que o recebeu e assim devolvê-lo finda a locação, ficando nessas condições inteiramente as suas expensas, todas as obras necessárias a boa condição de higiene, limpeza e perfeito estado de conservação de todas as instalações, pertences, aparelhos, acessórios hidráulicos e elétricos, encanamento e eletricidade, revestimento, pinturas, tetos janelas, bomba d'água, vidros, trincos fechaduras e portas, lustres, vidraças, válvulas, chuveiros, torneiras, pias e telhados, etc., ficando a cargo do (a) (s) LOCADOR (A) (ES), exclusivamente as obras que importem na segurança do prédio, artigo 22 da Lei do Inquilinato.

§ 1º - Qualquer modificação reforma ou benfeitoria que o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) pretenda efetuar no imóvel, deverá ser solicitada por escrito, para prévia autorização expressa do (a) (s) LOCADOR (A) (ES), sendo que quando autorizadas, ficarão incorporadas ao imóvel e dele fazendo parte, devendo assim o imóvel ser devolvido quando finda a locação, sem direito a retenção ou indenização a qualquer título por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, ressalvadas a obrigação de restituição às condições anteriores se assim o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) desejar.

§ 2º - O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga(m) a comunicar imediatamente e por escrito ao (a) (s) LOCADOR (A) (ES) ou a sua Administradora, qualquer anormalidade ocorrida no imóvel quanto à solidez de sua construção, para que o mesmo seja mantido em perfeito estado físico estrutural.

§ 3º - O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) se obriga(m) a realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos nos termos do artigo 23 do inciso V da Lei 8.245/91.

§ 4º - Fica o LOCATÁRIO (A) responsável quando da assinatura deste Contrato, a providenciar a religação e transferência de titularidade das contas de Água e energia elétrica para o seu nome, sob pena de infração contratual. Ficando o (a) LOCADOR (A) isento de qualquer responsabilidade ou ônus para a obtenção de religação ou alteração de titularidade, bem como de quaisquer responsabilidades por eventuais demoras e/ou falhas na prestação de serviços energia elétrica, não sendo devido ao LOCATÁRIO (A), qualquer indenização ou desconto sobre o valor do aluguel ou dos encargos da locação em decorrência de tais fatos, exceto se a ocorrência derivar de débitos anteriores no imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins estabelecidos no campo (05) dos Dados Principais. A modificação de sua destinação, ou se o imóvel for habitado por qualquer outra pessoa sem prévio consentimento, por escrito do (a) (s) LOCADOR (A) (ES) ou de sua Administradora, implicará em infração contratual incorrendo o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) na multa estipulada na Cláusula Décima Quarta deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) não poderá (ão) sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado a terceiros, no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do (a) (s) LOCADOR (A) (ES) ou de sua Administradora, devendo no caso dela ser dada sob sua inteira responsabilidade, providenciar com antecedência junto aos ocupantes a fim de que o mesmo esteja desocupado e em perfeito estado no término do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Caso o imóvel locado seja situado em prédios de apartamentos, habitação coletiva ou prédio de condomínio comercial, fica fazendo parte integrante deste contrato, o Regulamento interno do prédio, ou na sua falta, o de uso de seus Administradores, que obriga o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), sua família, dependentes, fornecedores, clientes e demais pessoas que se utilizarem do imóvel, que se obrigam a cumpri-lo, inclusive pelos demais, na qualidade de responsáveis como aqui fora descrito, principalmente em relação a todos, placas, letreiros e reclames, antenas de rádio e televisão, mesmo que quando permitidos, dependem, ainda, de aprovação e autorização escrita.

DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) aluguéis, vigentes na época da ocorrência, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer das cláusulas deste contrato. A multa não exime o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) de pagar (em) outras indenizações a que o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) tenha(m) direito previsto na Lei.

DA RESCISÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Estando o contrato com prazo determinado em vigência, poderá ser rescindido pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), mediante o pagamento da multa estabelecida na cláusula Décima Quarta supra, observada a proporcionalidade ao tempo já cumprido do contrato, nos termos do Artigo 4º da Lei 8.245/91 e do Artigo 413 do Novo Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Estando o contrato prorrogado por prazo indeterminado, poderá ser rescindido pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mediante aviso por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência do aviso, o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) exigir quantia correspondente a soma de 01 (um) mês de aluguel, mais encargos da locação vigentes na data da devolução do imóvel, nos termos do artigo da Lei 8.245/91 e sua posterior alteração dada pela Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2.009.

§ Único – O contrato também considerará rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, quando, em razão de caso fortuito, ou, força

maior, ocorrer desapropriação, incêndio ou desabamento, que impeçam o uso normal do imóvel, ficando o LOCATARIO (S) (A) obrigado a comunicar, por escrito, ao LOCADOR (A), ou sua administradora, em até 02 (dois) dias da data do fato, a ocorrência do evento, sob pena de responder pelos alugueis e respectivos acessórios até a data da referida notificação.

DA FIANÇA:

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA A presente locação é garantida pelo(s) **Título(s) de Capitalização** emitido(s) pela ICATU Capitalização S.A., no valor nominal de R\$ 36.000,00 (TRINTA E SEIS MIL REAIS) subscrito(s) pela ICATU Capitalização S.A., representado pelo formulário n.º 14011947330 de Titularidade do(a) Sr.(a) **ARES - PCJ**, o(a) qual não é codevedor(a) na relação obrigacional deste contrato, respondendo por eventuais débitos locatícios tão somente o valor de resgate do(s) Título(s) de Capitalização ora dado(s) em garantia, o que é de expresse conhecimento e concordância do(s) LOCADOR(A) e do(a) LOCATÁRIO(A).

Parágrafo primeiro: se o(a) LOCATÁRIO(A) não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, fica, desde já, o(a) LOCADOR(A) ou a Administradora que o represente, autorizado a resgatar o(s) Título(s) de capitalização, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, respeitando a tabela de resgate, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

Parágrafo segundo: a hipótese do(a) LOCATÁRIO(A) contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta do(a) mesmo(a) todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

Parágrafo terceiro: durante a vigência deste contrato de locação, o resgate do título de capitalização pelo LOCATÁRIO (A) somente poderá ocorrer com expressa anuência do (a) LOCADOR (A).

Parágrafo quarto: ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelo(a) LOCATÁRIO(A) todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito do (a) LOCATÁRIO (A) para com o LOCADOR (A), será liberado junto à Porto Seguro Capitalização S.A. a caução do(s) Título(s), apresentado(s). Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelos(as) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

Parágrafo quinto: para efeito do cumprimento do disposto no parágrafo primeiro a autorização concedida ao (à) LOCADOR (A)/Administradora, para resgatar o título decorre da própria natureza jurídica desta modalidade de título de capitalização denominada “instrumento de Garantia”, que visa assegurar o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente perante terceiros, nos termos da Resolução CNSP n° 384/2020 e Circular Susep n° 656/2022

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – No caso de desapropriação do imóvel, ficará(ão) o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e sua Administradora, exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvado o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a faculdade tão somente de agir contra o poder desapropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) desde já, se obriga(m) a permitir ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou sua Administradora examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que os mesmos entenderem conveniente, inclusive a fiscalização e execução de obras e consertos necessários, por seus representantes ou profissionais do ramo. Também se obriga a mostrá-lo a terceiros, interessados em sua compra, durante o dia, em hora previamente determinada, dentro do horário comercial, respeitado o direito de preferência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), conforme determina a Lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Nenhuma intimação dos poderes públicos, ou de terceiros, será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o imóvel locado ou pedir rescisão deste contrato, salvo a previa judicial que prove estar a construção ameaçando a ruir, obrigando-se entretanto, levar ao conhecimento do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), ou de sua Administradora, quaisquer turbações de terceiros e bem assim a encaminhar aos mesmos quaisquer intimações, comunicações ou avisos recebidos, referentes ao imóvel locado, principalmente de impostos e taxas, ficando sob sua responsabilidade a perda de descontos, juros de mora, multas e outras despesas decorrentes de sua demora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Para o encerramento da locação, estando o imóvel totalmente desocupado, livre e desimpedido de objetos e pessoas, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a solicitar do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou de sua Administradora, novo Auto de Vistoria no imóvel, que será feito em 03 (três) dias úteis, para se constatar as condições de asseio, uso e conservação do imóvel, conforme disposição da Cláusula Décima deste contrato.

§ 1º - As eventuais irregularidades verificadas, quando do auto de vistoria final, serão recompostas pelo (a) LOCATARIO (A) (S), usando os mesmos materiais já existentes, condição “sine-qua-non” para que o mesmo seja recebido.

§ 2º - A locação terminará, mediante recibo de quitação da locação, após a quitação de todos os débitos e estando o imóvel nas mesmas condições em que foi recebida pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), não se considerando como término da locação a entrega das chaves ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou a sua Administradora, para proceder à vistoria do imóvel, nem o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja.

§ 3º - Caso seja constatadas irregularidades no imóvel, o aluguel e demais encargos, como IPTU, Condomínio, SAERP e CPFL serão de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) até a entrega definitiva do imóvel, com todas as irregularidades sanadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a apresentar no ato do encerramento da locação, os comprovantes de quitação de todos os encargos, taxas e impostos que incidam sobre o imóvel e a retirada do medidor de energia elétrica.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCEIRA – DO ABANDONO DO IMÓVEL

– Fica desde já o (a) LOCADOR (A) autorizado ocupar o imóvel independente de ação judicial ou de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, caso o LOCATARIO (A), venha a abandonar o imóvel, estando este em mora com os alugueis e demais encargos da locação.

§ Único – O eventual abandono do imóvel locado se caracterizará, desde que se verifique estar o mesmo permanentemente fechado e sem pessoas zelando por sua guarda e conservação, ocasião em que na presença de testemunhas será procedido a retomada do imóvel pelo (a) LOCADOR (A), para evitar-se invasões e depredações de terceiros, sendo que eventuais bens móveis existentes em seu interior ficarão depositados e local apropriado cuja guarda e ônus arcará exclusivamente o LOCATÁRIO (S) (A).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar a forma sumária será cobrado pelo processo executivo, sem prejuízo de ação ou procedimento judicial ou extrajudicial de qualquer outro rito, no Foro da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja. No caso de ação judicial, correrá ainda, por conta do devedor, além da multa contratual e todas as despesas judiciais ou extrajudiciais que se verificarem, 20% (VINTE POR CENTO) de honorários advocatícios. Esta responsabilidade será reduzida para 10% (dez por cento) se o débito for liquidado amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o (a) LOCATARIO (A) se opor ao pagamento de tal porcentagem sob pretexto algum, desde que estejam em atraso no pagamento dos alugueres e demais obrigações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA RECIPROCIDADE NA CONSTITUIÇÃO DE PODERES:

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S), devidamente qualificado (s) no campo (01) dos Dados Principais, neste ato e por este instrumento, nomeia(m) e constitui(em) como seu(ua)(s) bastante procurador(a)(es), em caráter irrevogável o(a)(s) FIADOR(A)(ES) devidamente qualificado no campo {03} dos Dados Principais, independentemente de ordem de nomeação, a quem confere(m) poderes especiais, para em seu nome receber, notificações, intimações judiciais ou extrajudiciais, e ainda citação, e ciência qualquer atos processuais decorrentes de todo e qualquer processo judicial com fundamento na locação objeto deste contrato, bem como, proceder na entrega das chaves e devolução da posse do imóvel.

De igual forma, o(a)(s) FIADOR(A)(ES) retro referidos, no campo (03) os Dados principais, nomeiam e constitui independentemente de ordem seu(ua)(s) bastante(s) procurador(a)(es) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), a quem confere(m) poderes especiais para receber citações, notificações, intimações e científicas judiciais ou extrajudiciais, em qualquer processo relacionado com a locação objeto deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Em caso de ajuizamento para fazer cumprir as normas deste contrato, os CONTRATANTES concordam em que, tanto a notificação premonitória, quanto a ação principal, o aviso e a citação sejam feitos através de uma das formas permitidas pelo Inciso IV do Artigo 58 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) será(ão) responsável(eis) pela vigilância do imóvel com relação a incêndio, devendo fazer um seguro contra incêndio, vendaval, e outras convulsões da natureza, e respondendo civil e criminalmente pelo

evento, exceto aos casos em que provar o caso fortuito ou força maior, conforme Artigo 1.208 do Código Civil Brasileiro.

§ 1º - A não renovação do seguro contra incêndio ou a não atualização deste, implicará ao LOCATÁRIO (S) e FIADOR (ES), a total responsabilidade civil e criminal, por toda e qualquer reparação ou indenização ao LOCADOR, de todos os danos ou prejuízos advindos de incêndio, raio, explosão, vendaval, queda de árvores e outros objetos.

§ 2º - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a comunicar(em) imediatamente e por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) qualquer anormalidade ocorrida na instalação elétrica e hidráulica do imóvel.

CLAUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DA INSTALAÇÃO DE COMÉRCIO NO IMÓVEL.

Tratando-se de locação Não Residencial, o (s) LOCATÁRIO (A) (S), se compromete a tomar conhecimento, antes da assinatura do presente contrato, de todas as normas e exigências dos órgãos público quanto a possibilidade de instalações no imóvel, no que diz respeito, ao comércio relativo ao seu ramo de atividade, bem como, ao AVCB, Alvará de funcionamento, adaptações, revestimentos e acessórios de segurança, instalação de telefone etc, as despesas correrão exclusivamente por sua conta, pelo que, após a assinatura do presente, caso o (a) LOCATÁRIO (A) (S) pretenda rescindi-lo, estará obrigado ao pagamento da multa prevista na Clausula Décima Quarta deste contrato.

§ Único – Quanto a responsabilidade do LOCADOR (A) em entregar o imóvel ao LOCATÁRIO (A) (S) em condições do mesmo ser usado para o fim a que se destina (prevista em lei), tais condições referem-se tão somente ao estado físico do imóvel, e antes de firmar o contrato, pois caso contrário estará entendido que o (s) LOCATÁRIO (A) (S) aceitou (aram) a presente locação considerando as atuais condições físicas do imóvel ora locado.

CLAUSULA VIGÉSIMA NONA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL E VISTORIAS

Finda a locação, além das eventuais irregularidades verificadas quando do AUTO DE VISTORIA FINAL, o LOCATÁRIO (S) (A), se obrigada a entregar o imóvel de acordo com a vistoria de entrada, observando se a pintura em bom estado e livre de incidência de manchas riscos e furos de qualquer natureza, se porventura houver será exigido reparos e nova pintura.

CLAUSULA TRIGÉSIMA – DAS TOLERANCIAS

Qualquer tolerância no cumprimento de qualquer cláusula contratual, não terá ânimo de novar.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Qualquer alteração neste Contrato de Locação receberá o nome de ADITAMENTO e, ficará fazendo parte integrante do mesmo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Este Contrato reger-se-á pela Lei do Inquilinato 8.241/91 e sua alteração Lei 12.112/09.

E, pôr estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e valor; assinam ainda, duas testemunhas, que tudo assistiram, declarando haverem lido todas as cláusulas impressas e datilografadas deste contrato e, com tudo estarem de pleno acordo.

Ribeirão Preto, 09 de abril de 2025.

 CredSign
2.0

Full N. I. Ltda

Locador: Jomarth Agropecuária e Partic. Ltda.

 CredSign
2.0

Dario Pacheco de Moraes

Locatário: ARES – PCJ

REPRESENTANTE: Dario Pacheco de Moraes

 CredSign
2.0

Mario S. J. Azevedo

Testemunha

Mario Sergio Junqueira Azevedo

 CredSign
2.0

Carolina S. L. Azevedo

Testemunha

Carolina Strang Lousada Azevedo

Contrato CONTRATO DE LOCAÇÃO ARES PCJ.doc.pdf

Código do documento #39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b



Assinaturas



Full Negocios Imobiliarios Ltda

admfull@remax.com.br
Assinou

CredSign
Full N. I. Ltda



Agencia Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios - Pcj

arespcj@arespcj.com.br
Assinou

CredSign
Dario Pacheco de Moraes



Mario Sergio Junqueira Azevedo

mariojunqueira@remax.com.br
Assinou

CredSign
Mario S. J. Azevedo



Carolina Strang Lousada Azevedo

carolinastrang@remax.com.br
Assinou

CredSign
Carolina S. L. Azevedo

Eventos do documento

09/04/2025 15:50:05

Assinante Full Negocios Imobiliarios Ltda (Email: admfull@remax.com.br) **recebeu** documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 15:03:32

Assinante Agencia Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios - Pcj (Email: arespcj@arespcj.com.br) **recebeu** documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 14:12:18

Assinante Mario Sergio Junqueira Azevedo (Email: mariojunqueira@remax.com.br) **recebeu** documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

10/04/2025 12:44:38

Assinante Carolina Strang Lousada Azevedo (Email: carolinastrang@remax.com.br) **recebeu** documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 11:49:37

O documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

09/04/2025 11:46:35

Documento número 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b **criado** por Mario. Email: mariojunqueira@remax.com.br

09/04/2025 11:47:22

Assinante Full Negocios Imobiliarios Ltda (Email: admfull@remax.com.br) **foi adicionado** ao documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 11:47:45

Assinante Agencia Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios - Pcj (Email: arespcj@arespcj.com.br) **foi adicionado** ao documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 11:47:56

Assinante Mario Sergio Junqueira Azevedo (Email: mariojunqueira@remax.com.br) **foi adicionado** ao documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 11:48:05

Assinante Carolina Strang Lousada Azevedo (Email: carolinastrang@remax.com.br) **foi adicionado** ao documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

09/04/2025 14:12:18

Assinante Mario Sergio Junqueira Azevedo (Email: mariojunqueira@remax.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b com o IP: 177.103.40.158

09/04/2025 15:03:32

Assinante Agencia Reguladora Dos Serviços De Saneamento Das Bacias Dos Rios - Pcj (Email: arespcj@arespcj.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b com o IP: 189.57.116.2 / Geolocalização: (Lat: -22.737731182381676 Long:-47.318860747150985)

09/04/2025 15:50:06

Assinante Full Negocios Imobiliarios Ltda (Email: admfull@remax.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b com o IP: 177.103.40.158

10/04/2025 12:44:38

Assinante Carolina Strang Lousada Azevedo (Email: carolinastrang@remax.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b com o IP: 179.187.66.143

10/04/2025 12:45:02

O documento 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 39da503bd18edb7f2fb35a60b09db51ca1b536db9859cb21a25c6e1bfea8b27b

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima