

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES**: **BASILIO CESAR DE SÁ CASSAR**, brasileiro, casado, delegado de polícia, portador do RG nº 26.721.430-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 203.294.948-21, residente e domiciliado na Rua Professor Toledo nº 235 – apto 101, Edifício Arpoador, Centro, Sorocaba/SP, o qual cabe a quota parte ideal de **25% (vinte e cinco por cento) do imóvel**; **CLAUDIA CRISTINA CASSAR HARDER**, brasileira, casada, bióloga, portadora do RG nº 13.123.019-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 184.036.308-83, residente e domiciliada na Rua Professor Nelson Wilson nº 317, Vila dos Ingleses, Sorocaba/SP, a qual cabe a quota parte ideal de **25% (vinte e cinco por cento) do imóvel**; **RENATA DE SÁ CASSAR**, brasileira, casada, médica, portadora do RG nº 13.123.021-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.789.668-17, residente e domiciliada na Avenida dos Imarés nº 557 – apto 63, Moema, São Paulo/SP, a qual cabe a quota parte ideal de **25% (vinte e cinco por cento) do imóvel**; e **FABIANA DE SÁ CASSAR**, brasileira, casada, psicóloga, portadora do RG nº 13.123.020-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.786.748-75, residente e domiciliada na Avenida Cotovia nº 124 – apto 174, Indianópolis, São Paulo/SP, como **LOCATÁRIOS**: **TULIO PEREIRA CARDOSO**, brasileiro, médico, portador do RG nº 5.344.119-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 588.935.638-00, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **CRISTINA BOZ ROSA VIAL CARDOSO**, brasileira, professora de educação física, portadora do RG nº 8.886.791-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.517.168-41, residentes e domiciliados na Avenida São Francisco nº 151, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP, e como **FIADORES e principais pagadores**: **TELMO PEREIRA CARDOSO**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 5.344.118-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 588.935.988-68, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com **PRISCILA VIAL ROSA CARDOSO**, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 7.121.378-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.041.338-80, residentes e domiciliados na Avenida Marechal Dutra nº 765, Jardim Embaixador, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 43.738 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, os **LOCADORES** são senhores e legítimos possuidores do imóvel sito à **Rua Abraão Mahuad nº 151, Jardim Faculdade, Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral nº 43.24.18.0034.01.000 da Prefeitura Municipal de Sorocaba.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **60 (sessenta) meses** a iniciar-se em **06 de junho de 2016** e a terminar em **05 de junho de 2021**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros **12 (doze)** meses de vigência do presente instrumento é de **R\$2.000,00 (dois mil reais)** que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de **05 (cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de negociação entre as partes, gozarão os **LOCATÁRIOS** de uma **carência de 45 (quarenta e cinco) dias** de aluguel contado do dia **06 de Junho de 2016** até o dia **20 de Julho de 2016**, devendo os **LOCATÁRIOS** pagarem o primeiro aluguel correspondente período de **21 de Julho de 2016 à 09 de Agosto de 2016**, que vencerá no dia **10 de Agosto de 2016** e será proporcional a **20 (vinte) dias**.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

A carência dada no "caput" desta cláusula não exime os **LOCATÁRIOS** do pagamento das contas de água, luz, impostos e taxas, municipais, estaduais, devendo os mesmos ser pagos nos órgãos e repartições competentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica determinado entre as partes que, no período de **06 (seis) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de Agosto de 2016** até o aluguel com vencimento em **10 de Janeiro de 2017**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$500,00 (quinhentos reais)**, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sexto do presente instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

Os **LOCATÁRIOS** estão plenamente cientes de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

PARÁGRAFO QUINTO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECOVIE
ESPECIAL



que o não recebimento em tempo hábil pelos **LOCATÁRIOS** do “boleto bancário” para pagamento dos aluguers não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO SEXTO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o “IGP-M (FGV)”, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **21 de Julho de 2016 até o dia 09 de Agosto de 2016** devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Agosto de 2016**, o qual será proporcional a **20 (vinte) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO OITAVO: Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO NONO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitarão os **LOCATÁRIOS** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagarão, ainda, os **LOCATÁRIOS** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês ou fração *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO DÉCIMO: A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO ONZE: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação aos **LOCADORES**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DOZE: Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO TREZE: Decorrido o prazo de **60 (sessenta) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
SECÓVIE ESSENCIAL



período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA:

LOCATÁRIOS venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficarão os **LOCATÁRIOS** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA:

LOCATÁRIOS declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

LOCATÁRIOS obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelos **LOCATÁRIOS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUINTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a fazerem a manutenção periódica, no mínimo, a cada seis meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

PARÁGRAFO QUINTO:

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-se os **LOCATÁRIOS** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



PARÁGRAFO SEXTO: Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitarem e seguirem as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel um **consultório médico**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento por escrito dos **LOCADORES**, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA: Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$100.000,00 (cem mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos **LOCADORES** como os únicos beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo os **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-ão a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA SÉTIMA: Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por eles indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que estes procedam com prévio agendamento.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



PQE PROGRAMA
SECÓVIESP QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas dos mesmos (locatários).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a comunicarem a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a apresentar Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pelos **LOCATÁRIOS** ou sua empresa. Obrigando-se ainda os **LOCATÁRIOS** a apresentarem comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA OITAVA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA NONA: Os **LOCATÁRIOS** autorizam a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

CLÁUSULA DÉCIMA: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA ONZE: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de alugueis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



CLÁUSULA DOZE:

CLÁUSULA DOZE: Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA TREZE:

CLÁUSULA FRIELE: Fazendo uso de todo direito que possui, o locador e seu advogado, com os LOCATÁRIOS, em todas as obrigações aqui exaradas, como FIADORES e principais pagadores: TELMO PEREIRA CARDOSO, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 5.344.118-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 588.935.988-68, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com PRISCILA VIAL ROSA CARDOSO, brasileira, senhora do lar, portadora do RG nº 7.121.378-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.041.338-80, residentes e domiciliados na Avenida Marechal Dutra nº 765, Jardim Embaixador, Sorocaba/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram os **FIADORES** serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: "UM TERRENO designado pelos lotes 16 e 17 da Quadra "E", do Jardim Mariana, nesta cidade, com frente para a Avenida Marechal Dutra, antiga Rua nº 01, que assim se descreve: parte de um ponto da Avenida Marechal Dutra, onde se limita com o lote nº 15 da quadra "E" confrontando com este segue na distância de 25,00 metros onde dobra a direita em ângulo de 90º e passa a confrontar-se com partes dos lotes nºs 28, 27 e 26 da mesma quadra "E" na extensão de 24,00 metros até encontrar o lote nº 18 da quadra "E" onde dobra a direita em ângulo de 90º e confronta-se com o referido lote na extensão de 25,00 metros até encontrar novamente alinhamento da Avenida Marechal Dutra onde dobra a direita em ângulo de 90º e segue pela referida Avenida na extensão de 24 metros até encontrar o ponto de partida, estando o perímetro descrito cercado por muro de alvenaria sustentado por colunas e vigas de concreto armado, perfazendo a área total de 600,00 metros quadrados". Que sobre referido lote foi edificado um prédio, com a área total construída de 278,40 metros quadrados, que recebeu o nº 756 da Av. Marechal Dutra, nos termos do Habite-se nº 88/85, conforme Av.1 de 20 de janeiro de 1987. Imóvel devidamente matriculado sob o nº 33.041 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, inscrito na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 43.23.08.0141.01.000.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsável com os **LOCATÁRIOS**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades por prazo indeterminado renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

PARÁGRAFO TERCEIRO: Obrigam-se os **FIADORES** e ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de **junho**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar as matrículas atualizadas dos imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

CLÁUSULA QUATORZE:

Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados pelos **LOCATÁRIOS**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelos **LOCATÁRIOS**, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA QUATORZE:

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA QUINZE:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda o título de capitalização cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZESSEIS:

Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA DEZESSETE:

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 06 de Junho de 2016.

LOCADOR: BASILIO CESAR DE SÁ CASSAR

LOCADORA: CLAUDIA CRISTINA CASSAR HARDER

LOCADORA: RENATA DE SÁ CASSAR

LOCADORA: FABIANA DE SÁ CASSAR

LOCATÁRIO: TULIO PEREIRA CARDOSO

LOCATÁRIA: CRISTINA BOZ ROSA VIAL CARDOSO

FIADOR: TELMO PEREIRA CARDOSO

FIADORA: PRISCILA VIAL ROSA CARDOSO

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato
Av. Barão de Tatui, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

VALOR ECONÔMICO 2
FIRMA 2
1136AA0128869

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: CRISTINA ROZ ROSA VIAL CARDOSO(15775), TULIO PEREIRA CARDOSO(1277). Dou fe. Selo(s):
Por ato R\$ 8,05. Em Test. da verdade.
SOFIA NÓBREGA REATO
Cod. Seg.: 50494054504954485733524950 Total R\$16,10
21/06/2016 - 09:54:12 - Selo(s): , AA0128869.

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato
Av. Barão de Tatui, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

VALOR ECONÔMICO 2
FIRMA 2
1136AA0128869

Reconheço, em documento COM valor econômico, por semelhança a(s) firma(s) de: PRISCILA VIANA ROSA CARDOSO(132730), TELMO PEREIRA CARDOSO(68533). Dou fe. Selo(s):
Por ato R\$ 8,05. Em Test. da verdade.
JESSICA DANTAS INACIO RIBEIRO
Cod. Seg.: 50494054504954495250495251 Total R\$16,10
21/06/2016 - 14:21:44 - Selo(s): , AA0128869.

3º TABELIÃO DE NOTAS
SOROCABA/SP
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1136AA0128869