

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: SANDRO ROBERTO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 27.594.053-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.004.498-81, residente e domiciliado na Rua Antonio Peres Hernandes nº 300 – apto 252 torre 03, Parque Campolim, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: KELLY CRISTINA ROLIM MOREIRA**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 26.506.498-3SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 261.146.948-21, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **SILVANO MOREIRA**, brasileiro, operacional, portador do RG nº 25.626.669-4SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 177.342.148-43, residentes e domiciliados na Avenida São Paulo nº 3435 – apto 14 bloco 5, Além Ponte, Sorocaba/AP; e como **FIADORA e principal pagadora: GISLENE ROLIM DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, recepcionista, portadora do RG nº 17.578.336-6SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 222.880.018-01, residente e domiciliada na Rua Rodrigues do Prado nº 490 – apto 31, Vila Haro, Sorocaba/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, o **LOCADOR**, por força da matrícula nº 179.863 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhor legítimo possuidor do imóvel situado na **Rua Dorothy de Oliveira nº 169 – apto 04, Edifício Allure, Jardim do Sol, Sorocaba/SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 64.13.50.0259.01.004.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **24 de outubro de 2019** e a terminar em **23 de abril de 2022**, 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\$1.100,00 (um mil e cem 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 **30 (trinta) dias** de aluguel contado do dia **10 de dezembro de 2019** até o dia **08 de janeiro de 2020**, devendo os **LOCATÁRIOS** pagarem o aluguel correspondente período de **09 de janeiro de 2020 a 09 de fevereiro de 2020**, que vencerá no dia **10 de fevereiro de 2020** e será proporcional a **32 (trinta e dois) dias**.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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:

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 QUARTO:

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 que o não recebimento em tempo hábil pelos **LOCATÁRIOS** do "boleto bancário" para pagamento dos aluguéis 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 QUINTO:

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 SEXTO:

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **24 de outubro de 2019** até o dia **09 de dezembro de 2019**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de dezembro de 2019**, o qual será proporcional a **47 (quarenta e sete) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SETIMO:

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 OITAVO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará 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) pagará, 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, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO NONO:

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 DECIMO:

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

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



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMEIRO: 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 DECIMO SEGUNDO: Decorrido o prazo de 30 (trinta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um 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: O **LOCADOR** autoriza que os **LOCATÁRIOS** executem no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, ressalvado a faculdade do **LOCADOR** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Realizar a pintura interna do imóvel

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para realização das modificações acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** gozará da carência prevista no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento do **LOCADOR**, ficarão os **LOCATÁRIOS** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos arts. 35 e 36 da Lei nº 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a solicitar do **LOCADOR** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Assumem os **LOCATÁRIOS** a responsabilidade de ter responsável técnico pela obra, se for o caso, e em requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizando-se, ainda, os **LOCATÁRIOS** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

PARÁGRAFO QUARTO: Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos **LOCATÁRIOS** deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, os **LOCATÁRIOS** recolherem os impostos devidos e obter as autorizações e licenças

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



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e ou custos diretos ou indiretos ao **LOCADOR**.

PARÁGRAFO QUINTO:

LOCATÁRIOS por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pelo **LOCADOR**, suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como o recolhimento de todos os impostos devidos decorrentes desta transação e contratação, não recaindo nenhum ônus ao **LOCADOR** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

PARÁGRAFO SEXTO:

Pactuam as partes qualificadas neste instrumento que, ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, facultará ao **LOCADOR** admitir/aceitar em definitivo as benfeitorias aqui autorizadas, permitindo que as mesmas fiquem integrada ao imóvel, ou poderá o **LOCADOR** exigir que os **LOCATÁRIOS** retornem o imóvel ao seu estado original do início da locação, o que os **LOCATÁRIOS** aceitam e concordam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhe cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mãos de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

PARÁGRAFO OITAVO:

Se por qualquer motivo os **LOCATÁRIOS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderão os **LOCATÁRIOS** eventual carência concedida devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula 13 deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará ao **LOCADOR** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras.

CLÁUSULA QUINTA:

Por todas as benfeitorias e obras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento do **LOCADOR**, 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.

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



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEXTA:

Os **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-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este 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:

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 do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

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 QUARTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a fazer 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:

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.**

CLÁUSULA SÉTIMA:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, 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 preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado, agir 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\$110.000,00 (cento e dez 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 do **LOCADOR** como o único beneficiário 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 aos LOCATÁRIOS, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao LOCADOR 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, o LOCADOR poderá 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 ao LOCADOR, 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-ão a apresentar ao LOCADOR, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA NONA:

Obrigam-se mais os LOCATÁRIOS a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o LOCADOR ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA DECIMA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado 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 DECIMA PRIMEIRA:

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. Os LOCATÁRIOS ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado ao LOCADOR promover o protesto dos alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a praça de pagamento será a situação do imóvel locado, independente do domicílio das partes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA:

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 DECIMA TERCEIRA:

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.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO UNICO:

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.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA:

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 DECIMA QUINTA:

Firma este contrato, solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORA e principal pagadora: GISLENE ROLIM DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, recepcionista, portadora do RG nº 17.578.336-6SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 222.880.018-01, residente e domiciliada na Rua Rodrigues do Prado nº 490 – apto 31, Vila Haro, 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, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Declara a **FIADORA**, ser legítima possuidora do seguinte Imóvel: “a unidade autônoma designada pelo apartamento nº 31, localizada no 3º andar do CONDOMÍNIO JARDIM PIRATININGA, com entrada coletiva pelo nº 490, da Rua Rodrigues do Prado, nesta cidade, contendo sala, 2 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 76,4025m², a qual acrescida de uma área comum de 20,06m², perfaz uma área total construída de 96,4625m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 3,26% ou 39,081597m², no terreno e nas demais coisas de uso comum. Confronta-se, no sentido de quem de dentro da unidade olha para a porta de entrada, pela frente com o hall de circulação do andar e com o apartamento nº 33; pelo lado direito com o apartamento nº 32; pelo lado esquerdo com a área livre do condomínio, e nos fundos com área de luz e ventilação. A referida unidade autônoma tem o direito ao uso de uma vaga no estacionamento localizado no sub-solo do condomínio, comportando a guarda de um automóvel, de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado e com auxílio de manobrista”. Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 105.447 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP e inscrito na Prefeitura de Sorocaba/SP sob o nº 54.41.84.0137.01.031.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continua 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:

Obriga-se a **FIADORA** 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 outubro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

FIADORA não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **FIADORA**, na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá 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

Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou

CLÁUSULA DECIMA SEXTA:

Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado 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 estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DECIMA SÉTIMA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebem 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 DÉCIMA OITAVA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** 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 a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DECIMA NONA:

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** autorizam a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome dos mesmos (locatários) a partir desta data.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam os **LOCATÁRIOS** terem total conhecimento do Regimento Interno, bem como da Convenção do Condomínio, no qual localiza-se o imóvel, objeto deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a seguir e respeitar o Regimento Interno de Condomínio e a Convenção em todos os seus termos sob pena de incorrer nas multas exaradas neste Instrumento.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

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.

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

Sorocaba, 24 de outubro de 2019.

LOCADOR:

SANDRO ROBERTO FERREIRA



3º

LOCATÁRIA:

KELLY CRISTINA ROLIM MOREIRA



3º

LOCATÁRIO:

SILVANO MOREIRA



3º

FIADORA:

GISLENE ROLIM DE OLIVEIRA

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

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

Reconheço, em documento com valor econômico, por semelhança à(s) firma(s) de: KELLY CRISTINA ROLIM MOREIRA(237319), SILVANO MOREIRA(28486), GISLENE ROLIM DE OLIVEIRA(113637). Pou fe. Selo(s): Por ato R\$ 9,43. Em Test. da verdade,

Gisley Alexandra de Paiva

Total R\$28,29

Cod. Seq.: 505247403480157494851495155

Selo(s): AA0170180, AA0307565.

24/10/2019 - 10:34:38 -

C11136AA0307565

3º TABELIÃO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Gisley Alexandra de Paiva
ESCREVENTE

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 SECÓVIES PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL

