

## 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 **LOCADORES: JAIME BUENO SCATIMBURGO**, brasileiro, professor, portador da cédula de identidade RG nº 43.986.352 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.663.578-32 e **DANIELLE COELHO SCATIMBURGO**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 35.280.859-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 311.094.268-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência de Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Padre Anchieta nº 1246, apto. 202, Edifício Novo Mundo, Centro, Peruíbe - SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: JOSÉ RUBENS DA CUNHA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 13.813.203-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.871.698-62 e **BENEDITA APARECIDA BONAMINI**, brasileira, em união estável, portadora da cédula de identidade RG nº 9.281.776-2, inscritano CPF/MF sob o nº 082.701.088-55, ambos em união estável, nos termos da Escritura de Declaração de União Estável, lavrada junto ao 4º Tabelião de Notas de Sorocaba –SP, em 08 de junho de 2017, Livro 1050, Pagina 055, residentes e domiciliados na Rua Alicio de Carvalho nº 128, Vila Barão, Sorocaba - SP; e como **FIADORES e principais pagadores: MARCELO FOGAÇA**, brasileiro, técnico eletrônico, portador da cédula de identidade RG nº 19.791.906-6 SSP/SP e sua esposa **ADRIANA MARANHÃO DA SILVA FOGAÇA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 20.253.918-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.969.008-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisca Maria de Jesus nº 68, Apto. 103, Bloco 05, Floradas de São José, São José dos Campos - SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que, os **LOCADORES**, nos termos da matrícula nº 141.026 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP, são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Dr. Rubino de Oliveira nº 935, Apto. 103, Bloco 03, Vila Carvalho, Sorocaba - SP**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.23.16.0373.03.003.

**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 30 (**trinta**) **meses** a iniciar-se em 25 de março de 2020 e a terminar em **19 de setembro de 2020**, 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\$700,00 (setecentos 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 da mesma.

DS  
 JRC

DS  
 BAB

DS  
 MF

DS  
 AMDS

DS  
 J RT

DS  
 JAC

DS  
 JAC

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

**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 SEGUNDO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos alugueres, 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 alugueres 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 TERCEIRO:**

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 QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **25 de março de 2020** até o dia **09 de maio de 2020**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de maio de 2020**, o qual será proporcional a **46 (quarenta e seis) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

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 SEXTO:**

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

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

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 OITAVO:**

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.

DS  
JRD

DS  
BAB

DS  
MF

DS  
AMD

DS  
JRT

DS  
JAC

DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO NONO:** 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 DÉCIMO:** 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 QUINTA:** Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse 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 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, mármore, 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 dos **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, 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, fecho, 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 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 poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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\$70.000,00 (setenta 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 a 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 aos **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-ão a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

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

**CLÁUSULA DECIMA:** 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.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DÉCIMA 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 pela locatária após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelos locadores quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promover o protesto dos aluguéis 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 DÉCIMA 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 DÉCIMA TERCEIRA:**

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA 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 DÉCIMA QUINTA:**

Firmam este contrato, solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: MARCELO FOGAÇA**, brasileiro, técnico eletrônico, portador da cédula de identidade RG nº 19.791.906-6 SSP/SP e sua esposa **ADRIANA MARANHÃO DA SILVA FOGAÇA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 20.253.918-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.969.008-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisca Maria de Jesus nº 68, Apto. 103, Bloco 05, Floradas de São José, São José dos Campos - 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:**

Declaram, os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: **"UNIDADE HABITACIONAL** sob o nº 639 da Rua Professor Roldão Pereira de Mello, com a área construída de 28,94, edificada no terreno

DS  
JRC

DS  
BAB

DS  
MF

DS  
AMD

DS  
JRT

DS  
JAC

DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

designado por Lote nº 01, da Quadra 68, do CONJUNTO HABITACIONAL "JULIO DE MESQUITA FILHO", no Bairro Ipatinga, na cidade de Sorocaba – SP,; encerrando a área de 334,75 metros quadrados, objeto da matrícula de nº 98.270 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP, onde se encontra melhor descrito e caracterizado." Imóvel este com **Inscrição Cadastral nº 24.62.82.0268.01.000, na Prefeitura Municipal de Sorocaba.**

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis 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:

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 março, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

## PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese de os **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do 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 DÉCIMA SEXTA:

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 esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

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 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 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 ressarcimento por eventuais

DS  
JRD

DS  
BAB

DS  
MF

DS  
AMD

DS  
JRT

DS  
JAC

DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** 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 da mesma (locatária) a partir desta data.

**CLÁUSULA VIGÉSSIMO:** 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.

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.

DocuSigned by: Sorocaba, 25 de março de 2020.

Julio Alexandre Casas

4996F9197CA9438...

**LOCADOR:**

**JAIME BUENO SCATIMBURGO**

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4996F9197CA9438...

**LOCADORA:**

**DANIELLE COELHO SCATIMBURGO**

DocuSigned by:

JOSÉ RUBENS DA CUNHA

B21A09C114B247D...

**LOCATÁRIO:**

**JOSÉ RUBENS DA CUNHA**

DocuSigned by:

BENEDITA APARECIDA BONAMINI

2F5D627570F44F5...

**LOCATÁRIA:**

**BENEDITA APARECIDA BONAMINI**

DocuSigned by:

MARCELO FOGAÇA

4DFA5E3AB1A4450...

**FIADOR:**

**MARCELO FOGAÇA**

DocuSigned by:

ADRIANA MARANHÃO DA SILVA FOGAÇA

644786A365F342A...

**FIADORA:**

**ADRIANA MARANHÃO DA SILVA FOGAÇA**

**TESTEMUNHAS:**

1.-

**RG.:**

**End.:**

2.-

**RG.:**

**End.:**

DS

J RT