

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

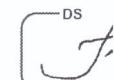
## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: NERI CAMPOS OLIVEIRA**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 5637358SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 461.771.168-68 e **ELZA MARIA RODRIGUES DE CAMPOS**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 6.050.832-8SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 002.852.858-66, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência de Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Luxemburgo nº 72, Jardim Europa, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIO: JOSÉ FERNANDO DE SOUZA SALES JUNIOR**, brasileiro, casado, médico, portador da cédula de identidade RG nº 16.383.884-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 079.751.338-84, residente e domiciliado na Rua Milton Marcon, nº 109, Jardim Priscila, São João da Boa Vista/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: TEREZINHA COELHO DA SILVA**, brasileira, casada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 16.999.792-3 SSP/SP, e inscrita no CPF nº 155.891.208-88, seu esposo **ANTONIO LUIZ PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado, dentista, portador do RG 16385133 SSP/SP, inscrito no CPF nº 118.738.023-01, ambos residentes e domiciliados no Logradouro Sítio Cheiro de Terra, Rio Cachoeira abaixo, Piracaia/SP; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DS  


### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, os **LOCADORES**, nos termos da matrícula nº 2.886 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua José Borghesi, nº 417, Jardim Emilia, Sorocaba – SP, CEP 18040-740**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.42.98.0125.01.000

DS  


DS  


DS  


## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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 **16 de junho de 2020** e a **terminar em 15 de dezembro de 2022**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete 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.

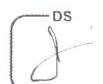
**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$1.700,00 (hum mil e setecentos reais)**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

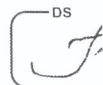
**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**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 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 pelo **LOCATÁRIO** 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 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 pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **16 de junho de 2020** até o dia **09 de julho de 2020**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de julho de 2020**, o qual será proporcional a **24 (vinte e quatro) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

DS  


DS  


DS  


DS  


# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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 o **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensais, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

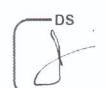
**PARÁGRAFO SÉTIMO:** A forma de reajuste acima referida será de comum acordo, alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no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

**PARÁGRAFO OITAVO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, 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 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 os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficará o **LOCATÁRIO** 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.

DS  


DS  


DS  


DS  


DS  


# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 14717-3

## CLÁUSULA SEXTA:

O LOCATÁRIO declara 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:

O LOCATÁRIO obriga-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 pelo LOCATÁRIO, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos LOCADORES, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

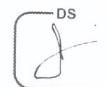
É de responsabilidade do LOCATÁRIO a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, feche, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

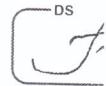
## PARÁGRAFO QUARTO:

Obriga-se o LOCATÁRIO 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, todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, 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.

DS  


DS  


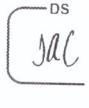
DS  


## CLÁUSULA SÉTIMA:

O LOCATÁRIO destinará 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:

O LOCATÁRIO não poderá 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

DS  


# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

## CLÁUSULA OITAVA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros S.A., 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 ao **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** vier 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 o **LOCATÁRIO** vier 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:

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitirem que os **LOCADORES** ou terceiros por eles indicados, vistoriem 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 ao

DS  


DS  


DS  


DS  


# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717.3

Cuidando bem do seu bem

**LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

O **LOCATÁRIO** autoriza 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. O **LOCATÁRIO** ficm ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** 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 DÉCIMA SEGUNDA:

Nenhuma intimação do

Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

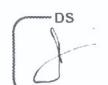
Fica estabelecida a

multa correspondente a **03 (três) meses de 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, pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

DS  


DS  


DS  


DS  


## 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.

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Firmam este contrato, solidariamente com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **TEREZINHA COELHO DA SILVA**, brasileira, casada, médica, portadora da cédula de identidade RG nº 16.999.792-3 SSP/SP, e inscrita no CPF nº 155.891.208-88, seu esposo **ANTONIO LUIZ PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado, dentista, portador do RG 16385133 SSP/SP, inscrito no CPF nº 118.738.023-01, ambos residentes e domiciliados no Logradouro Sítio Cheiro de Terra, Rio Cachoeira abaixo, Piracaia/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:

Declararam, os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: " Logradouro Sítio Cheiro de Terra, situado no Bairro Cachoeira Abaixo, com a área total de 62.920,00m<sup>2</sup>, na cidade de Piracaia – SP; objeto da matrícula de nº 4.538 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Piracaia – SP, onde se encontra melhor descrito e caracterizado." Imóvel este com **Inscrição Cadastral nº 634.085.003.689/3**, na Prefeitura Municipal de Piracaia.

### PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** 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 do **LOCATÁRIO** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

ds  


ds  


ds  


### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados pelo **LOCATÁRIO**, 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 pelo **LOCATÁRIO**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

ds  


## Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 14717.3

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

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.

O LOCATÁRIO declara para todos os fins e

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, o LOCATÁRIO, obriga-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:

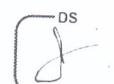
Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelo LOCATÁRIO, devendo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

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Autoriza o LOCATÁRIO 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:

O LOCATÁRIO autoriza 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 do mesmo (locatário) a partir desta data.

DS  


DS  


DS  


DS  


# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717.3

Cuidando bem do seu bem

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/SP, 13 de junho 2020.

LOCADOR: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4006F9197CA9438...

NERI CAMPOS OLIVEIRA

LOCADORA: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4996F9197CA9438...

ELZA MARIA RODRIGUES DE CAMPOS

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:



6C55BA2DE22143D...

JOSÉ FERNANDO DE SOUZA SALES JUNIOR

FIADORA: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:

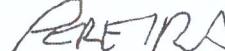


F0BDF95EBDCC44F...

TEREZINHA COELHO DA SILVA

FIADOR: \_\_\_\_\_

DocuSigned by:



F0BDF95EBDCC44F...

ANTONIO LUIZ PEREIRA DE SOUZA

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

DS  
JAC

1.- \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

RG.:

RG.:

End.:

End.: