



Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade, denominado Opção de Locação, de um lado como **CONTRATANTES: OSMIL DE OLIVEIRA CAMPOS**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 20.226.359 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.523.028-18 e sua esposa **ROSELI DE OLIVEIRA CAMPOS**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 14.932.272-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.322.568-92, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Braz Forestieri nº 50, Jardim Guadalajara Sorocaba/SP, de outro lado como **CONTRATADA: JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob n.º **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, representada por seu proprietário **JÚLIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81, ajustam e contratam o presente nos seguintes termos:

I.- Que, por força da matrícula nº 68.591 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, os **CONTRATANTES** são senhores e legítimos possuidores do imóvel situado **Rua Caracas nº 151, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP**. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.23.72.0053.01.000.

II.- Declaram neste ato os **CONTRATANTES**, possuírem dito imóvel completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, livre de dívidas, dúvida, litígios, encargos, impostos, taxas condominiais e IPTU, até a presente data, estando sua documentação juridicamente perfeita, passível de outorga deste instrumento, bem como procuração, que faz parte integrante deste instrumento, para a **CONTRATADA**, representá-los sempre que necessário for, especialmente para a assinatura de instrumento particular de contrato de locação.

III.- Que por esta forma e melhor de direito, possuindo dito imóvel, vêm os primeiros nomeados denominados **CONTRATANTES**, contratarem os serviços profissionais da segunda nomeada denominada **CONTRATADA**, para **efetuar a locação e a administração** do imóvel supra citado, a qual por sua vez, se obriga a prestar referidos serviços, mediante as cláusulas e condições seguintes, a que os contratantes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Para a execução dos serviços supra contratados, dão os **CONTRATANTES** à **CONTRATADA**, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 120 (cento e vinte) dias.



ABMI



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

DS
ODAC

DS
RDOAC

DS
JRT

DS
JAC

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO ÚNICO: Vencido o prazo contratado, convencionam as partes que o presente contrato e o período contratado prorrogar-se-á automaticamente pelo mesmo período em que perdurar a locação, desde que nenhuma das partes venha a denunciar o presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor autorizado pelos **CONTRATANTES** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais)** mensais, para um contrato de 36 (trinta e seis) meses de locação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelos **CONTRATANTES**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretensão candidato à locação para apreciação dos **CONTRATANTES**, a qual por sua vez poderá decidir pela efetivação da locação por valor inferior ao exarado nesta cláusula, bem como por prazo superior ao limitado no "caput" desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA: Autorizam os **CONTRATANTES**, deste modo e por esta forma a colocar placa no imóvel de publicidade (aluga ou vende), publicar fotos do imóvel em redes sociais, sites, revistas, jornais, faixas e outro ou qualquer tipo de veiculação possível para divulgar o imóvel no mercado. A **CONTRATADA** obriga-se a publicar anúncios em jornais na cidade de Sorocaba, colocar placa indicativa de publicidade no imóvel, proceder e acompanhar eventuais clientes à visitação do imóvel, apresentando aos mesmos as condições da locação.

CLÁUSULA QUARTA: Obriga-se a **CONTRATADA** a exigir do pretensão cliente à locação do imóvel objeto deste, um cadastro e documentos que achar necessários a análise da capacidade e condição do cliente em alugar dito imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: Obriga-se a **CONTRATADA** a confeccionar o instrumento particular de contrato de locação entre os **CONTRATANTES** e o futuro LOCATÁRIO do imóvel supracitado, bem como, confeccionar a vistoria inicial para aquilatar as condições em que o mesmo é entregue neste ato à **CONTRATADA**, para administração.

PARÁGRAFO ÚNICO: Têm os **CONTRATANTES** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre os **CONTRATANTES** e o futuro locatário.

CLÁUSULA SEXTA: Obriga-se a **CONTRATADA** a prestar toda e qualquer assistência jurídica no que se refere ao imóvel administrado, e a ajuizar quando necessário for, as seguintes ações:

- a) Ação de Despejo por Falta de Pagamento;
- b) Ação Revisional de Aluguel;
- c) Ação de Reparação de danos causados ao imóvel;

DS
ADAC

DS
RDA

DS
JRT

DS
MC



ABMI
Associação Brasileira
de Marketing Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

- d) Ação de Execução de aluguéis e acessórios da locação;
- e) Ação de Despejo por Denúncia Vazia;
- f) Demais ações necessárias à reposição do imóvel no estado em que foi locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Deverão os **CONTRATANTES**, quando for necessário promover quaisquer das ações acima entabuladas pela **CONTRATADA**, outorgar procuração específica para a propositura da mesma para defesa de seus direitos, bem como pagar todas as despesas referentes a custas processuais, taxa de mandato, e demais débitos decorrentes de tal ação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **CONTRATADA** dispõe de profissional na área jurídica, para solução de eventuais pendências oriundas do contrato de locação celebrado com terceiros e que a **CONTRATADA** suporta o custo de citados profissionais.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para o bom andamento e eficiência dos serviços prestados pela **CONTRATADA**, necessário se faz conhecer o presente cronograma em caso de inadimplência de qualquer LOCATÁRIO:

1. Notificação em caso de inadimplência do LOCATÁRIO no prazo de 05 a 10 dias do vencimento das obrigações exaradas no contrato de locação;
2. Notificação do FIADOR nos mesmos prazos;
3. Propositura de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

CLÁUSULA SÉTIMA: Os **CONTRATANTES**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Obrigam-se os **CONTRATANTES** a entregarem juntamente com as chaves do imóvel uma conta de água e luz, energia elétrica e carnê de IPTU do referido imóvel, objeto deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possa vir a ocorrer enquanto o imóvel permanecer vago, disponível à locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de responsabilidade dos **CONTRATANTES** eventuais despesas que possam vir ser necessárias, enquanto o imóvel estiver vago, a fim de mantê-lo em bom estado de aparência e conservação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os defeitos não aparentes e aqueles não constatados na vistoria inicial, e outros ocorridos no início da locação para os quais o Locatário não concorreu, como rachaduras nas paredes, o estrutural, os de rede de água, esgoto e energia elétrica, os telhados, calhas etc., são de responsabilidade dos **CONTRATANTES**, não obstante constar no contrato padrão, serem do Locatário.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não terá a **CONTRATADA** nenhuma responsabilidade por acontecimentos que possam eventualmente vir a ocorrer no imóvel desocupado, após e finda a locação.

DS
ADAC

DS
RDAC

DS
JRT

DS
JAC

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO:

Não terá a **CONTRATADA** obrigação e responsabilidade sobre o pagamento de impostos, taxas de água, luz, energia e esgoto, bem como taxas condominiais se houverem, cabendo esta responsabilidade aos **CONTRATANTES**, ficando claro neste ato que a responsabilidade da **CONTRATADA** em razão deste instrumento de contrato de prestação de serviços é de fazer a cobrança devida de tais taxas de impostos utilizando meios administrativos e ou jurídicos, perante os LOCATÁRIOS e FIADORES que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

CLÁUSULA NONA:

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito:

- a) 10 (dez) dias após a sua denúncia expressa feita durante o período de prorrogação;
- b) Automaticamente decorrido 30 (trinta) dias da prorrogação, hipótese que independe de qualquer aviso ou denúncia.

CLÁUSULA DEZ:

Por ocasião da rescisão deste contrato, terão os **CONTRATANTES** ciência dos nomes das pessoas com as quais a **CONTRATADA** manteve qualquer contato, atendimento, negociação, a fim de atender ao que dispõe a cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA ONZE:

Os **CONTRATANTES** pagarão à **CONTRATADA** os honorários relativos à prestação dos serviços de nova locação do imóvel objeto do presente, uma vez concluídos na forma deste contrato, a importância equivalente a **100% (cem por cento)** do valor do de **R\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais)** mais as despesas relativas à vistoria inicial e, **10% (dez por cento)** mensais a partir do segundo aluguel recebido, para a administração do imóvel objeto deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

No caso de atraso no pagamento do aluguel por parte do FUTURO LOCATÁRIO, e incidência de multa para o efetivo pagamento do aluguel, a taxa de administração prevista no "caput" desta cláusula, incidirá, também, sobre o valor cobrado a título de multa.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Os **CONTRATANTES**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderão, após locado o imóvel e vencido o prazo de vigência deste instrumento rescindir o presente contrato, respeitando e arcando com os honorários de um aluguel vigente a época da rescisão.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Os **CONTRATANTES**, após efetivada a locação, optando pelos serviços de administração, arcarão com os honorários previstos no "caput" desta cláusula, ficando o presente instrumento renovado pelo prazo igual ao prazo da locação efetuada.

PARÁGRAFO QUARTO:

Autorizam os **CONTRATANTES** a diluir dos valores devidos do aluguel o custo da CPMF, se houver e ou ser cobrado pela instituição bancária, vez que a **CONTRATADA** não suporta tais custos; forma pela qual enquanto

DS
ADAC

DS
RDAC

DS
JRT

DS
MC



Júlio Casas Imóveis

CRECI 3 2-0717-3

Cuidando bem do seu bem

perdurar a obrigatoriedade do referido imposto sobre movimentação financeira os contratantes efetuarão o pagamento de tal custo à contratada.

CLÁUSULA DOZE:

Os honorários devidos pelos serviços prestados pela **CONTRATADA**, também serão devidos mesmo que eventualmente venham a ocorrer as seguintes hipóteses:

- a) Em havendo arrependimento dos **CONTRATANTES** e os mesmos desistam de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- b) Se a locação vier a ser feita, a qualquer tempo, mesmo após a rescisão deste contrato, a pessoa atendida e tenha ciência do imóvel estar disponível para locação mediante anúncio e placas da **CONTRATADA** com efetivação do primeiro contato, constando o nome da relação de que trata a cláusula dez.

CLÁUSULA TREZE:

Os **CONTRATANTES**, em razão da instrução normativa SRF n.º 304, de 21 de Fevereiro de 2003, do Secretário da Receita Federal – DOU 01 de 24 de 02 de 2003, que instituiu a Declaração de Informações sobre atividades Imobiliárias – DIMOB, autoriza a **CONTRATADA** a prestar as informações necessárias sobre as transações que este contrato de prestação de serviços profissionais com exclusividade autoriza, bem como atender prontamente o disposto da instrução normativa supra citada.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Declararam os **CONTRATANTES**, estarem de acordo com a presente cláusula em todos os seus termos, inclusive na divulgação a Receita Federal das transações que este instrumento autoriza, bem como valores, recebimentos e pagamentos.

CLÁUSULA QUATORZE:

Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a **CONTRATADA** emitirá, mensalmente, referente a locação efetuada o seguinte:

- Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- Receberá os valores relativos aos alugueres e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará aos **CONTRATANTES** no prazo de **03 (três) dias úteis** a contar da data do recebimento do citado aluguel;
- Cópias de eventuais taxas, impostos, contas de água, luz e despesas condominiais pagas pela **CONTRATADA**;
- Nota fiscal referente aos serviços prestados;
- Relatório anual dos recebimentos de aluguéis para declaração de imposto de renda;
- Demais dados solicitados pelos **CONTRATANTES**.

CLÁUSULA QUINZE:

Autorizam, os **CONTRATANTES**, a **CONTRATADA** a proceder a assinatura de contrato de locação referente à conclusão dos serviços de que trata este instrumento, fazendo-o nos termos e condições autorizadas em suas cláusulas.

DS
ADAC

DS
RDAC

DS
JRT

DS
JAC



ABMI



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO ÚNICO:

Fica eleita a presente **cláusula mandato** segundo a qual os **CONTRATANTES** nomeiam e constituem sua bastante procuradora a **CONTRATADA**, conferindo ainda neste ato os poderes específicos para gerir e administrar o bem objeto deste instrumento, podendo para tanto fazer e assinar contratos, firmar compromissos, propor e aceitar acordos, receber e dar quitações, efetuar pagamentos, representá-la em repartições públicas e privadas efetuando pagamentos, parcelamentos de impostos e taxas, bem como, representá-la junto a Dívida Ativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DEZESSEIS:

Autorizam neste ato os **CONTRATANTES** mediante as cláusulas deste instrumento a **CONTRATADA** aos pagamentos devidos de impostos, taxas, tarifas de água e luz, referentes ao imóvel objeto do presente instrumento, a fim de regularizá-lo junto aos órgãos competentes, deixando-o desta forma apto à locação a que se destina, podendo ainda a **CONTRATADA** emitir cobrança destes valores, que neste ato fica autorizada pelos **CONTRATANTES** dentro do mesmo mês de pagamento.

E, por estarem justos e avençados quanto aos termos acima assinam o presente instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços Profissionais com Exclusividade em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 20 de julho de 2020.

CONTRATANTE:

DocuSigned by:

OSMIL DE OLIVEIRA CAMPOS

67F64A6B7D1C47C...

OSMIL DE OLIVEIRA CAMPOS

CONTRATANTE:

DocuSigned by:

ROSELI DE OLIVEIRA CAMPOS

E9673C1BCE4E44B...

ROSELI DE OLIVEIRA CAMPOS

CONTRATADA:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4996F9197CA9438...

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Neste ato representada por Julio Alexandre Casas

TESTEMUNHAS:

1. _____

RG.:

End.:

2. _____

RG.:

End.:

DS

J RT



ABMI

Associação Brasileira de Mercado Imobiliário



PROGRAMA QUALIFICAÇÃO

ESSENCIAL



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 **LOCADORA: OSMIL DE OLIVEIRA CAMPOS**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 20.226.359 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 040.523.028-18 e sua esposa **ROSELI DE OLIVEIRA CAMPOS**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 14.932.272-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.322.568-92, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Braz Forestieri nº 50, Jardim Guadalajara Sorocaba/SP; de outro lado, como **LOCATÁRIA: VANESSA CARRARO GARBIN**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG n.º SJS/RS, inscrita no CPF/MF sob o n.º 007.546.140-42, residente e domiciliada na Avenida das Figueiras nº 162, Casa 38 – Condomínio Villa Flora, Bairro Vossoroca, Votorantim - SP, e ainda, como **FIADORES e principais pagadores: JEAN CRISTIANO CRUZEIRO**, brasileiro, motorista, portador da cédula de identidade RG nº 26.243.216-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.575.888-40 e sua esposa **DANIELA NOGUEIRA DA SILVA CRUZEIRO**, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 27.735.045-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.117.158-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Xavier de Pontes nº 20, Bairro Protestantes, Votorantim – SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DS
VCG

DS
NCC

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 68.591 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, os **LOCADORES** são legítimos proprietários e possuidores do imóvel sito à **Rua Caracas nº 151, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral nº 43.23.72.0053.01.000 junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP.

DS
DMS

DS
JRT

DS
JAC



ABMI
Associação Brasileira de Imobiliários



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36 (trinta e seis) meses** a iniciar-se em **24 de julho de 2020** e a terminar em **23 de julho de 2023**, data esta em que a **LOCATÁRIA** 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\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido à **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** está 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 pela **LOCATÁRIA** 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, bem como ainda, que não será cabível qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado da atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

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 pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **24 de julho de 2020** até o dia **09 de setembro de 2020**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2020**, o qual será proporcional **48 (quarenta e oito) 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.

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEXTO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** 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, a **LOCATÁRIA** 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 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, a **LOCATÁRIA** 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 da **LOCATÁRIA**, 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 36 (trinta e seis) 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:

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 expresse consentimento dos **LOCADORES**, ficará a **LOCATÁRIA** 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:

A **LOCATÁRIA** 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, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais itens e acessórios, inclusive e essencialmente **Ar Condicionado, Chuveiro, Fogão Embutido, Exaustor Suggar, Microondas Brastemp, Frigobar Consul e Interfone**, conforme Laudo de Vistoria Inicial, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, com exceção dos mobiliários a seguir descritos, os quais, conforme restou acordado entre **LOCATÁRIA** e

DS
VCGDS
MCDS
DMSDS
JRTDS
MC

ABMI
Associação Brasileira de Imobiliários



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

LOCADORES, serão retirados pelos **LOCADORES** ou terceiros por ele designados, no prazo de até 07 (sete) dias contados da data da assinatura do presente instrumento, quais sejam:

1. 01 mesa de atendimento;
2. 02 cadeiras Executivo;
3. 04 cadeiras de atendimento;
4. 01 sofá;
5. 01 mesa de reunião;
6. 02 aparadores;
7. 01 móvel inteiro com porta de correr;
8. 01 suporte para galão de água.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** 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 pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento, restando expressamente autorizado, desde já e neste ato, pelos **LOCADORES**, as modificações a seguir elencadas, a serem realizadas pela **LOCATÁRIA** sob total responsabilidade e expensas desta:

1. Troca de pedra, cuba e armário do lavabo;
2. Troca de armário do banheiro;
3. Troca de pedra, cuba e armários da cozinha.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** 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 a **LOCATÁRIA** 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: 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.



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverá a **LOCATÁRIA**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel **Escritório de Arquitetura**, 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:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder 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 SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco 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 à **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se a **LOCATÁRIA**, 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 da **LOCATÁRIA**, 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 a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

Se a **LOCATÁRIA** vier 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 OITAVA:

Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que os **LOCADORES** ou

DS
VCGDS
NCCDS
DMSDS
JRTDS
NAC

ABMI
Associação Brasileira de Imobiliários



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

É de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** 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, obriga-se a **LOCATÁRIA** a comunicar 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, obriga-se a **LOCATÁRIA** 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 pela **LOCATÁRIA** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIA** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficara a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado os **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA:

A **LOCATÁRIA** 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. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultada 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 ONZE:

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

CLÁUSULA DOZE:

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

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO:

Na eventual hipótese de a **LOCATÁRIA** 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 da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA QUINZE:

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

CLÁUSULA DEZESSEIS:

A **LOCATÁRIA** declara 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, contemplando-se os itens a serem retirados, nos termos da cláusula quinta supra, 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.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Declara, ainda, a **LOCATÁRIA**, que tem pleno e total conhecimento de que os **LOCADORES** encontram-se em fase de negociações para concretização de venda do imóvel objeto da presente locação, ao que a **LOCATÁRIA** não se opõe, exarando aqui sua inequívoca ciência e concordância para com eventual efetivação da venda retro indicada, bem como declarando expressamente não ter interesse em comprar aludido imóvel, comprometendo-se, desde já, a atender aos procedimentos cabíveis e pertinentes para eventual alteração de LOCADOR que se faça necessária.

CLÁUSULA DEZESSETE:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar aos **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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZOITO:

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

DS
VCGDS
JLCDS
DMSDS
JRTDS
JLC

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARAGRAFO 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, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA TREZE:

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 QUATORZE:

Firma este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: JEAN CRISTIANO CRUZEIRO**, brasileiro, motorista, portador da cédula de identidade RG nº 26.243.216-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 173.575.888-40 e sua esposa **DANIELA NOGUEIRA DA SILVA CRUZEIRO**, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 27.735.045-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.117.158-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Xavier de Pontes nº 20, Bairro Protestantes, Votorantim – 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: "Prédio sob o nº 20, da Rua João Xavier de Pontes, Bairro Protestantes, Votorantim – SP". Imóvel este, devidamente matriculado sob o n.º 911 do Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim – SP.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES** que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, 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 a **LOCATÁRIA**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de janeiro para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

DS
VCGDS
MCDS
DNDDS
JRTDS
MC

ABMI
Associação Brasileira de Imobiliários



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO ÚNICO:

A **LOCATÁRIA** 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 dos mesmos (locatários) a partir desta data.

CLÁUSULA DEZENOVE:

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 Não Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 22 de julho de 2020.

LOCADORES:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4096F0407CA0438...

OSMIL DE OLIVEIRA CAMPOS

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

4096F0407CA0438...

ROSELI DE OLIVEIRA CAMPOS

DocuSigned by:

VANESSA CARRARO GARBIN

9782853BED534EB...

LOCATÁRIA:**VANESSA CARRARO GARBIN****FIADORES:**

DocuSigned by:

JEAN CRISTIANO CRUZEIRO

72E472DCEE10407...

JEAN CRISTIANO CRUZEIRO

DocuSigned by:

DANIELA NOGUEIRA DA SILVA CRUZEIRO

72E472DCEE10407...

DANIELA NOGUEIRA DA SILVA CRUZEIRODS
J RT**TESTEMUNHAS:**

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

ABMI
Associação Brasileira de ImobiliáriosPROGRAMA
QUALIFICAÇÃO