

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

**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 **CARLOS ALBERTO MUZILLI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador do RG nº 11.931.426, SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.894.438-22, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **MARIA ZELIA DE SIQUEIRA SALERNO MUZILLI**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 7.695.620-9, SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 399.302.938-84, ambos residentes e domiciliados na Rua Júlio Augusto Pasquotto, nº 35, Jardim Isaura, Sorocaba/SP, CEP 18047-598, Sorocaba/SP e **HEDILSO CESAR RIGO GADDINI**, brasileiro, cirurgião dentista, portador do RG nº 11.049.322-9, SSP/SP e inscrito sob o CPF/MF nº 059.284.228-22, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **CRISTINA HELENA PALMIERI GADDINI**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 14.123.343-6 e inscrita no CPF/MF nº 050.140.598-48, ambos residentes e domiciliados na Avenida Humberto Prieto Peres, nº 966, Jardim Guatura – Guarujá/SP; e, de outro lado, como **LOCATÁRIO: MATEUS DE TOLEDO FROES**, brasileiro, casado, produtor gráfico, portador da cédula de identidade RG nº 47.283.444-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 395.671.058-47, residente e domiciliado na Avenida Três de Março nº 5.365, Casa D01, Vila Amato, Sorocaba - SP, tem entre si justo e avencido o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

DS  
MDTF

DS  
RT

DS  
JAC

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
SECOWISE  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Os LOCADORES são legítimos possuidores do imóvel sito a Rua José Rocha dos Santos, nº 61, sala 2 – Piso Superior, Vila Amato – Sorocaba/SP, cadastrado, em área maior, junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 76.52.22.0414.01.000.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão os LOCADORES ao LOCATÁRIO, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 30 (trinta) meses a iniciar-se em 12 de Setembro de 2020 e a terminar em 11 de Março de 2023, 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\$550,00 (quinhentos e cinquenta 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 da mesma, 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 aluguers, 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 aluguers não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento, além do 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 de 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 12 (doze) 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 LOCATÁRIO será calculado a partir do dia 12 de Setembro de 2020 até o dia 09 de Outubro de 2020, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de Outubro de 2020, o qual será correspondente a 28 (vinte e oito) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Oitava deste instrumento.

ds  
MDTF

ds  
RT

ds  
JCL

## Júlio Casas Imóveis

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) pagará, 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) ao mês, ou fração *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) - proporcional a 40,90m<sup>2</sup>, e taxas municipais, bem como, ainda demais taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade do LOCATÁRIO, 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.

ds  
MDTF

ds  
RT

ds  
JAC

### CLÁUSULA QUARTA:

Por todas as benfeitorias e obras que a LOCATÁRIO venha 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.

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA QUINTA:**

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:**

Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabiliza-se o LOCATÁRIO 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.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

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

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

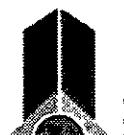
Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem

ds  
MDTF

ds  
RT

ds  
JLC

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE** PROGRAMA  
**SECIVISI** QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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:

O LOCATÁRIO destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel Empresa de Quadros não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos LOCADORES, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a 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 prececer consentimento por escrito dos LOCADORES, devendo, no caso de ser dado, ir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

### CLÁUSULA OITAVA:

O LOCATÁRIO obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de R\$55.000,00 (cinquenta 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 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 o 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.

DS  
MDTF

### PARÁGRAFO TERCEIRO:

Se o LOCATÁRIO vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar os LOCADORES, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

DS  
RT

### PARÁGRAFO QUARTO:

Se o LOCATÁRIO vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos

DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**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 permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obriga-se o **LOCATÁRIO** 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 o **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** ou sua empresa. Obrigando-se ainda a **LOCATÁRIO** a apresentar comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

**CLÁUSULA DECIMA:**

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

DS  
MDTF

DS  
RT

**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 **LOCATÁRIO** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades

DS  
JLC



**ABMI**  
Associação Brasileira  
de Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECOMISI ESPECIAL

## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

supracitadas quer pela locadora quer pela administradora. O LOCATÁRIO fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado os LOCADORES promoverem 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 PRIMEIRO:

Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, os LOCADORES isentará o LOCATÁRIO da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que o LOCATÁRIO notifique os LOCADORES com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os 12 (doze) meses iniciais de vigência deste instrumento.

### PARÁGRAFO SEGUNDO:

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.

### 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.

DS  
MDTF

DS  
RT

DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** O LOCATÁRIO realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek nº 410 – sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral dos Locatários, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelos Locatários, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente contrato como Anexo I.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O LOCATÁRIO declara expressamente, ainda, que estão cientes que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., da condição de fiadora, caberá a ela promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O LOCATÁRIO, a cada 12 (doze) meses, deverá renovar a contratação dos serviços da CREDPAGO para garantia do presente contrato de locação.

**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.

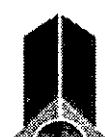
**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que

ds  
MTTF

ds  
RT

ds  
JAC

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



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECOVISP  
ESSENCIAL

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CREDIBILIDADE

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

O **LOCATÁRIO** autoriza a Júlio 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declara a **LOCATÁRIO** ter total conhecimento do Regimento Interno, bem como da Convenção do Condomínio, no qual se localiza o imóvel, objeto deste contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Obriga-se o **LOCATÁRIO** 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.

DS  
MDTF

DS  
RT

DS  
JLC

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:**

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

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
SECOMTEC  
ESSENIAL

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRUE 116717-X

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, 10 de setembro de 2020.

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

**CARLOS ALBERTO MUZILLI**

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas*

4006F0107CA0438

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

**MARIA ZELIA DE SIQUEIRA SALERNO MUZILLI**

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas*

4006F0107CA0438

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

**HEDILSO CESAR RIGO GADDINI**

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas*

4006F0107CA0438

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

**CRISTINA HELENA PALMIERI GADDINI**

DocuSigned by:

*Júlio Alexandre Casas*

4006F0107CA0438

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

**MATEUS DE TOLEDO FROES**

ABD9AF9D39AD45C

**MATEUS DE TOLEDO FROES**

**TESTEMUNHAS:**

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

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

RG.: \_\_\_\_\_

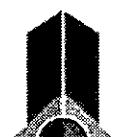
RG.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

ds  
RT

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  
de Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

