

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA LOPES**, brasileiro, solteiro, tradutor e intérprete, portador do RG nº 17.427.668-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.946.438-36 residente e domiciliado na Rua Pero Correia, nº 274 – Vila Mariana, São Paulo/SP; de outro lado como **LOCATÁRIA: RAFAELA MARQUES PINEDA**, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 41.736.830-6 e inscrita no CPF sob o nº 352.476.788-50, residente e domiciliada na Rua Marechal Cândido Xavier, nº 136, Vila Dominguinho, Votorantim/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S/A**; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### .CLÁUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 117.100 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, o **LOCADOR** é senhor e legítimo proprietário e possuidor do imóvel situado à **Avenida Adolpho Massaglia nº 481, Casa 41 Residencial Village Salerno, Bairro: Vossoroca, Votorantim/SP**. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº 42.32.06.0781.01.041.

### CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **19 de novembro de 2020** e a terminar em **18 de maio de 2023**, data está 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\$ 1.900,00 (Um mil e novecentos reais)**, que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de **05 (cinco)** dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

### 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.

Julio Casas Imóveis  
Dept. Jurídico

**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 pela **LOCATÁRIA** 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.

**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 **19 de novembro de 2020** até o dia **09 de janeiro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de janeiro de 2021**, o qual será proporcional a **52 (cinquenta e dois) 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 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) *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

**PARÁGRAFO SETIMO:**

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 ao **LOCADOR**, 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.

Julio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico

**PARÁGRAFO DECIMO:**

Decorrido o prazo de 30 (trinta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que a LOCATÁRIA venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, a quais devem ser realizadas com expresso consentimento do LOCADOR, 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 declará 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:**

A LOCATÁRIA obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela LOCATÁRIA, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

É de responsabilidade 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:**

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 SEXTA:**

A LOCATÁRIA destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

**CLAUSULA SETIMA:**

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do **LOCADOR** como únicos beneficiário na apólice.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** 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, o **LOCADOR** poderá 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, obriga-se a apresentar ao **LOCADOR**, 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, obriga-se a apresentarem ao **LOCADOR**, 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 ao **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**CLÁUSULA NONA:**

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DECIMA:**

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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** 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 PRIMEIRA:** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedirem a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** 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:** 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 DÉCIMA TERCEIRA:** 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 QUARTA:** Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, a **LOCATÁRIA**, por ser de seu interesse, dá neste ano, em Caução ao **LOCADOR** o Título de Capitalização no valor nominal de R\$ 29.676,00 (Vinte e nove mil e seiscentos e setenta e seis reais), subscrito pela **Porto Seguro Capitalização S.A.**, representado pelo formulário n.º 2008842-00

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ao término do prazo de vigência do Título, autorizamos a Porto Seguro Capitalização S.A., a **REAPLICAR** o valor de resgate, sempre em nosso nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução a locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A **LOCATÁRIA** se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pela **LOCATÁRIA** todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à Porto seguro capitalização S.A. a caução do Título, apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelo **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Se a **LOCATÁRIA** não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, o **LOCADOR** autorizados a resgatar o Título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Se por acaso a **LOCATÁRIA** contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta da mesma todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

Fica desde já, o **LOCADOR** autorizado 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 DÉCIMA SEXTA:**

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, 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 SÉTIMA:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

A **LOCATÁRIA** 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 da mesma (locatárias) a partir desta data.

*Julio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico*

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 147117-3

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DEZENOVE:**

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

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

Sorocaba, 19 de novembro de 2020

LOCADOR:

LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA LOPES

LOCATÁRIA:

RAFAELA MARQUES PINEDA

**TESTEMUNHAS:**

1.- Cláudia Melo Reis Lisboa

RG.: 36.935.806-5

End.:

2.-

RG.:

Michele Cristina Basso de Moraes

End.:

RG: 44.893.950-2

CPF: 374.176.188-55



TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VOTORANTIM  
LEANDRO BELLOTTO CAUCHIOLI - Tabelião - Rua Antônio Fernandes, 97 - Centro - Votorantim/SP  
CEP: 16.110-170 - Tel.: (15) 3243-3788 - E-mail: cartorio.votorantim@hotmail.com

RECONHEÇO F/ SEMENTE/ANCA F/ FIRMA/ST COM VALOR ECONÔMICO DE  
RAFAELA MARQUES PINEDA/12333AA0197913//  
VOTORANTIM, 23/11/2020. Em test.

Escrevente Carimbado 24/11/2020 - Cuitaúvão 7, 25  
Alg: 476276739132146  
Belo(s): 12333AA-197913//  
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICADA



Julio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico

**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 **CONTRATANTE**: **LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA LOPES**, brasileiro, solteiro, tradutor e intérprete, portador do RG nº 17.427.668-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.946.438-36 residente e domiciliado na Rua Pero Correia, nº 274 – Vila Mariana, São Paulo/SP, outro lado como **CONTRATADA**: **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, pessoa jurídica devidamente constituída e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no **CRECI** sob nº **J-14.717-3**, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 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 117.100 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, o **CONTRATANTE** é senhor e legítimo proprietário e possuidor do imóvel situado à Avenida Adolpho Massaglia nº 481, Casa 41 Residencial Village Salerno, Bairro: Vassoura, Votorantim/SP. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº 42.32.06.0781.01.041.

**II.-** Declara neste ato o **CONTRATANTE**, possuir 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 o primeiro nomeado denominado **CONTRATANTE**, contratar 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 o contratante se obriga por si, seus herdeiros ou sucessores, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Para a execução dos serviços supra contratados, dá ao **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**, em caráter exclusivo, opção de locação e contrato de prestação de serviços profissionais, com o prazo de 120 (cento e vinte) dias.

**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.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 142173

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O valor autorizado pelo **CONTRATANTE** para a **CONTRATADA** efetuar a locação do imóvel relacionado no item I deste instrumento é de: **R\$ 1.900,00** (Um mil e novecentos reais) mensais, para um contrato de 30 (trinta) meses de locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em havendo propostas diferentes ao valor e prazo contratual pleiteado pelo **CONTRATANTE**, a **CONTRATADA** obriga-se a levar qualquer proposta feita por pretenso candidato à locação para apreciação do **CONTRATANTE**, o 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:** Autoriza o **CONTRATANTE**, neste 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 pretenso 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 o **CONTRATANTE** 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:** Tem o **CONTRATANTE** pleno e total conhecimento do Contrato de Locação padrão da **CONTRATADA**, podendo ser efetuada alterações, conforme possíveis acordos a serem realizados entre o **CONTRATANTE** 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;
- 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:** Deverá o **CONTRATANTE**, 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.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRÉDITO 134777-3

**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. Propositora de Ação Judicial competente a fim de resolver eventuais pendências no prazo de 15 dias da inadimplência observada.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

O **CONTRATANTE**, mediante a assinatura do presente instrumento, entregam as chaves do imóvel objeto deste contrato para a **CONTRATADA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Obriga-se o **CONTRATANTE** a entregar 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 do **CONTRATANTE** 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 do **CONTRATANTE**, 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.

**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 ao **CONTRATANTE**, 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 o **LOCATÁRIO** e **FIADORES** que participaram do contrato de locação que originou tais débitos.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J 147121

**CLÁUSULA NONA:**

- 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 DÉCIMA:**

**CONTRATANTE** 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 DÉCIMA PRIMEIRA:**

O **CONTRATANTE** pagará 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 de R\$ **1.900,00 (Um mil e novecentos 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:**

O **CONTRATANTE**, não desejando contratar os serviços de administração, e sim somente o de locação, poderá, 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:**

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

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Autoriza o **CONTRATANTE** 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 perdurar a obrigatoriedade do referido imposto sobre movimentação financeira a contratante efetuará o pagamento de tal custo à contratada.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

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

- Em havendo arrependimento do **CONTRATANTE** e os mesmos desistam de locar o imóvel objeto deste instrumento, rescindindo desta forma o presente contrato;
- 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.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRÉDITO 34713-0

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O CONTRATANTE, 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:** Declara o CONTRATANTE, estar 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 DÉCIMA QUARTA:** Pelo presente instrumento e uma vez concluídos os serviços a que se destina, a CONTRATADA emitirá, mensalmente, referente à locação efetuada o seguinte:

- Cópia do contrato de locação e respectiva vistoria, assinado pelas partes;
- Receberá os valores relativos aos aluguéis e demais acessórios da locação quando houver e após descontadas as despesas referentes a este contrato pagará o CONTRATANTE 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 pelo CONTRATANTE.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Autoriza, o CONTRATANTE, 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.

**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 DÉCIMA SEXTA:** Autorizam neste ato CONTRATANTE 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 pela CONTRATANTE dentro do mesmo mês de pagamento.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J 14717-A

Cuidando bem do seu bem

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, 13 de novembro de 2020.

**CONTRATANTE:**

LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA LOPES

**CONTRATADA:**

JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.

Neste ato representada por Julio Alexandre Casas

**TESTEMUNHAS:**

1.

RG.:

End.:

2.

RG.:

End.:

	<b>Residencial Village Salermo</b>	Recibo do Pagador 11/2020
	<b>Beneficiário final:</b> RESIDENCIAL VILLAGE SALERMO - CNPJ:12.084.920/0001-14	Unidade CASA 041
Composição da cobrança		***Parabéns*** Você não possui nenhuma pendência.
RECEITA ORDINÁRIA DO MÊS FUNDO DE RESERVA LEGAL	417,94 41,79	
DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS NOV/2020; DETALHADO; COM CONTA CATEGORIA	VALOR	
SALDO EM 31/10/2020	251.273,27	
1 RECEITAS		
1.1 TAXA CONDOMINIAL MENSAL		
1.1.1 RECEITA ORDINÁRIA DO MÊS	50.486,16	
1.1.1 RECEITA ORDINÁRIA DO MÊS (VENC. 10 /2020)	1.456,06	
1.1.2 JUROS	412,99	
1.1.2 JUROS (VENC. 10 /2020)	44,07	
1.1.3 MULTAS	224,65	
1.1.3 MULTAS (VENC. 10 /2020)	32,02	
1.1.4 CORREÇÃO MONETÁRIA	143,45	
1.1.4 CORREÇÃO MONETÁRIA (VENC. 10 /2020)	1,31	
1.1.10 REEMBOLSO DE COBRANÇA EXTRAJUDICIAL	493,52	
1.1.16 REEMBOLSO DE CUSTAS PROCESSUAIS	9,50	
1.1.19 REEMBOLSO DE DESPESAS - REF. 1 CONTROLE	175,00	
1.1.19 REEMBOLSO DE DESPESAS - REF. 2 CONTROLES	50,00	
1.1.23 PAGAMENTO NÃO IDENTIFICADO	500,00	
1.1.34 REEMBOLSO DE CUSTAS DE BAIXA DE BOLETO	3,70	
1.1.38 REEMBOLSO DE HONORARIOS ADVOCATÍCIOS	37,12	
1.1.38 REEMBOLSO DE HONORARIOS ADVOCATÍCIOS (VENC. 10 /2020)	78,37	
TOTAL DE TAXA CONDOMINIAL MENSAL	54.139,92	
1.4 FINANCIERAS		
1.4.2 RENDIMENTO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA	202,17	
TOTAL DE FINANCIERAS	202,17	
1.5 RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS - CONTAS ESPECIAIS		
1.5.1 FUNDO DE RESERVA LEGAL	5.128,64	
1.5.1 FUNDO DE RESERVA LEGAL (VENC. 10 /2020)	145,59	
1.5.6 ACORDOS E INADIMPLÊNCIA	3,68	
TOTAL DE RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS - CONTAS ESPECIAIS	5.277,91	
TOTAL DE RECEITAS	59.620,00	
2 DESPESAS		
2.1 DESPESAS FIXA DE CONSUMO		
2.1.1 ÁGUA E ESGOTO - OUTUBRO 2020 FATURA-MATRÍCULA DV 183619-48	9.849,89	
2.1.1 ÁGUA E ESGOTO - REF. CADASTROS DE REDE DE ÁGUA E ESGOTO DO PROCESSO 4585/2020 FATURA-- CÓDIGO CLIENTE 000192715	9,12	
2.1.2 ENERGIA ELÉTRICA - NOVEMBRO 2020 FATURA-SEU CÓDIGO 2 095765191	398,15	
2.1.2 ENERGIA ELÉTRICA - NOVEMBRO 2020 FATURA-SEU CÓDIGO 4 000834663	1.230,79	
2.1.2 ENERGIA ELÉTRICA - NOVEMBRO 2020 FATURA-SEU CÓDIGO 4 000118046	623,81	
2.1.3 TELEFONE-INTERNET - OUTUBRO 2020 FATURA-- CÓDIGO CLI ENTE 8999 5356 2448	109,25	
2.1.3 TELEFONE-INTERNET - OUTUBRO 2020 FATURA-- CÓDIGO CLI ENTE 8999 5359 6126	59,06	
2.1.3 TELEFONE-INTERNET - OUTUBRO 2020 FATURA-- N° CONTA 0 38772232	124,04	
TOTAL DE DESPESAS FIXA DE CONSUMO	12.404,11	
2.2 DESPESAS OBRIGATÓRIAS		
2.2.8 DEDETIZAÇÃO-DESRATIZAÇÃO-REF. CONTRATO DE MANUTENÇÃO MENSAL DE DEDETIZAÇÃO FATURA-9994	800,00	
2.2.9 MANUTENÇÃO DE REDE DE ESGOTO - REF. DESENTUPIMENTO EM ERGENCIAL, REDE DE ESGOTO EM 05/10/2020 2 DE 2 NF-00000959	400,00	
TOTAL DE DESPESAS OBRIGATÓRIAS	1.200,00	
<b>Pagador</b> Luiz Carlos de Oliveira Lopes (07594643836) (Casa 041)	N. Doc 184562	(=) Valor pago 459,73

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

Itau Banco Itau S.A. |341-7| 34191.09032 43011.281268 84377.850007 4 84700000045973

<b>Local para pagamento</b> Pagável preferencialmente no banco Banco Itau S.A.					Agência/Cod. Beneficiário 1268/43778-5
<b>Beneficiário final:</b> RESIDENCIAL VILLAGE SALERMO - CNPJ:12.084.920/0001-14					Intermediado por:  PJBank Pagamentos SA CNPJ: 18.191.228/0001-71
Data do documento 03/12/2020	Nº do Documento 184562	Especie Doc. DM	Aceite N	Data processamento 15/12/2020	Vencimento
Uso do banco	Carteira 109	Moeda R\$	Quantidade	(x) Valor	15/12/2020
<b>Instruções (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)</b> Após vencimento: Multa 2,00% = R\$9,19 Juros 0,033% a.d.= R\$0,15/dia Sr. Caixa: Não receber após 30 dias do vencimento, nem valor inferior ao informado no boleto. Após 30 dias do vencimento, a cobrança será Judicial, acrescido de honorários de cobrança, entrar em contato com a Administradora. SAC ADMINISTRADORA - tel (15) 3211-6999 boleto@sacadm.com.br - Mantenha seu CADASTRO SEMPRE ATUALIZADO. End. Condomínio: Av. Adolpho Massaglia, 481, Jd. Vosoroca, Sorocaba.					
(=) Valor do documento 459,73					
Multas/Juros/Descontos					
(=) Valor					

**Pagador** Luiz Carlos de Oliveira Lopes (07594643836) (Casa 041)  
Rua Pero Correia, 274 Vila Mariana  
04113-040 São Paulo-SP

Código de baixa:



Autenticação mecânica - Ficha de compensação