



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: NILTON SADAO DAYO**, brasileiro, militar aposentado/advogado, portador do RG nº 20.104.153-0 e inscrito no CPF nº 033.920.608-01, convivente em união estável com **FERNANDA MAGNA ALMEIDA GADONI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 020.361.584-4 e inscrita no CPF nº 198.204.518-33, residentes e domiciliados na Rua Walter Vieira Pinto, nº 176, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba-SP, CEP: 18.031-050; de outro lado como **LOCATÁRIO: JULIANO DE MARCHI SILVEIRA**, brasileiro, médico oftalmologista, portador do RG nº 48.485.155-X SSP/SP e inscrito no CPF nº 390.765.378-52 com endereço atual na Rua José Benedito Nogueira, nº 500, Residencial Leville CA 54, Jardim Tropical, na cidade de Botucatu/SP, CEP: 18.607-289; e como **FIADORA: BANCO DE OLHOS DE SOROCABA - BOS**, entidade civil de direito privado, inscrita no CNPJ nº 50.795.566/0001-25, com endereço na Praça Nabeck Shiroma, nº 210, Sala 1 Térreo, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba/SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Pascoal Martinez Munhoz**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 4.273.892-1 e inscrito no CPF nº 144.399.728-53, vêm pelo presente ADITAR o Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, datado e assinado em **26 de fevereiro de 2021**, que tem por objeto o imóvel situado na **Rua Vicêncio Faria Verssagi, nº 400, Ap. 54, Edifício Alexandre Chauar, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba-SP**, nos seguintes termos, a saber:

DS  
JAC  
DS  
JDMS  
DS  
GAMP  
DS  
PMM  
DS  
HS  
DS  
TS  
DS  
JCI

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A partir desta data retira-se do contrato **JULIANO DE MARCHI SILVEIRA** já qualificado no preâmbulo do presente instrumento.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIO: GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 61.810-68 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.451.561-47,

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

residente e domiciliada na Rua Vicência Faria Verssagi, nº 400, Ap. 54, Edifício Alexandre Chauar, Jardim Emília, Sorocaba-SP.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O novo **LOCATÁRIO** assume, neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos o contrato de locação firmado em **26 de fevereiro de 2021** e posteriores aditamentos, no qual passam a figurar como **LOCATÁRIO**, responsáveis por todas as obrigações e efeitos de direito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Neste ato, fica pelo **LOCATÁRIO** ratificada a vistoria inicial, escrita e fotográfica, do imóvel objeto do citado contrato de locação, declarando aceitá-la em todos os seus termos para que surta os efeitos de direito.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Por este instrumento particular, as partes renovam o Contrato de Locação Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **12 (doze) meses**, a iniciar-se em **26 de agosto de 2023** e a terminar em **25 de agosto de 2024**.

**CLÁUSULA QUARTA:** O aluguel mensal inicial continuará a ser 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 UNICO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitará **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 mensal, além dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

**CLÁUSULA QUINTA :** Que deste modo e por esta forma, anui o presente aditamento, continuando a figurar como **FIADORA BANCO DE OLHOS DE SOROCABA - BOS**, já qualificada acima, solidariamente responsável com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação, 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, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

**CLÁUSULA SEXTA:** Declara a **FIADORA**, ser legítima possuidora e proprietária do seguinte Imóvel: **Um terreno constituído pelos lotes nº 6 e 7, da quadra 26 do loteamento Jardim Emília, com área total de 771,46 metros quadrados, com endereço na Praça Nabeck Shiroma, nº 210, Sala 1 Térreo, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba/SP,**

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

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

imóvel este devidamente matriculado sob o n.º 112.330 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, avaliado em **R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continua solidariamente responsável com o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade 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.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguro, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação “ex-locato” e reajustado conforme tabela a ser emitida pela seguradora, sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único 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 o **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** 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, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **26 de fevereiro de 2021** e **posteiros aditamentos**, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil do **LOCATÁRIO** no tocante ao imóvel dado em locação.

DS  
JAC  
DS  
JDMS  
DS  
GAMF  
DS  
PMM  
DS  
HS  
DS  
TS  
DS  
JCU

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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

Sorocaba, 24 de maio de 2023.

DocuSigned by:

**LOCADOR:** \_\_\_\_\_  
*Julio Alexandre Casas*  
4996F9197CA9438  
**NILTON SADAO DAYO**

DocuSigned by:

**LOCADORA:** \_\_\_\_\_  
*Julio Alexandre Casas*  
4996F9197CA9438  
**FERNANDA MAGNA ALMEIDA GADONI**

DocuSigned by:

**ANTIGO LOCATÁRIO:** \_\_\_\_\_  
*JULIANO DE MARCHI SILVEIRA*  
264B481330164BD  
**JULIANO DE MARCHI SILVEIRA**

DocuSigned by:

**LOCATÁRIO:** \_\_\_\_\_  
*GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ*  
F595380EEC8E4A0  
**GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ**

DocuSigned by:

**FIADORA:** \_\_\_\_\_  
*PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ*  
555F4291D19B47B  
**BANCO DE OLHOS DE SOROCABA – BOS**  
 Representado por: **PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ**

## TESTEMUNHAS:

1. **HELENA FERREIRA DOS SANTOS**  
*HELENA SANTOS*  
D91B2D64E55B4E0  
**CPF: 393.252.168-41**

2. **THATIANA SANTOS**  
*Thatiana Santos*  
360CFEFDD25DB474  
**THATIANA SANTOS**  
**CPF: 354.321.358-09**

DS  
JJC

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)

