



## 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: THAMIDE TOMAZETTI**, brasileiro, solteiro, propagandista, portador do RG nº 29.825.410 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 220.600.918-88, residente e domiciliado na Rua dos Trilhos, nº 909, apto 63, Bloco 05, São Paulo/SP, neste ato representado por seu procurador **FLAVIO TOMAZETTI**, brasileiro casado, funcionário público, portador do RG nº 6.880.609-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 769.949.298-68, residente e domiciliado na Rua Antônio Palmeiras, nº 21, Parque Esplanada, Votorantim/SP, procuração de nº 62, páginas 197 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito - Mooca Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de outro lado como **LOCATÁRIO: JESUALDO JOSÉ DA SILVA**, brasileiro, divorciado, agricultor, portador do RG nº 28.529.093-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 270.642.608-08, residente e domiciliado na BRO Agrovila, IV – Fazenda Pirituba, Itapeva, São Paulo, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 95.003 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, o **LOCADOR** é legítimo possuidor do imóvel situado na **Rua Augusto Lippel, nº 1900, Bloco B, Ap. 58, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba-SP**. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 42.21.55.0687.02.046.

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



**CLÁUSULA SEGUNDA:**

Que pela melhor forma de direito, da a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **10 de março de 2021** e a terminar em **09 de setembro 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\$ 1.400,00** (Um mil e quatrocentos reais), que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar até o dia **09 (nove)** de cada mês subsequente ao vencido mediante TED no Banco Santander, agência 0252, conta corrente 01012170-9, de titularidade de Thamide Tomazetti, CPF/MF nº220.600.918-88, acrescido do valor de condomínio e IPTU, **salvo o vencimento de aluguel mencionado no parágrafo quarto, que deverá ser pago na forma indicada.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **10 de março de 2021** até o dia **08 de abril de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **09 de abril de 2021**, o qual será proporcional a **30 (trinta) dias**. Esse aluguel deverá ser pago mediante Boleto Bancário emitido pela Júlio Casas Imóveis Consultoria e Vendas Ltda, CNPJ nº 00.952.458/0001-40, que será remetido a **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma. Esse valor corresponde a prestação de serviço de locação constante do contrato entre o Locador e a empresa Júlio Casa imóveis Consultoria e Vendas Ltda. O valor referente ao condomínio e IPTU deverá ser efetuado diretamente na c/c do **LOCADOR** definida da Cláusula Terceira. Demais vencimentos e pagamentos seguirão o previsto na cláusula terceira.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 09 ao dia 08 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), o **LOCATÁRIO** pagará ainda 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 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 diretamente ao **LOCADOR**, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e condomínio, bem como as 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 o **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.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

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

**CLÁUSULA QUARTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento do **LOCADOR**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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:**

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, mármore, 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 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 pelo **LOCATÁRIO**, 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 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 (se houver), de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel e depósito de folhas nas calhas.

**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:**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Residiram no imóvel o **LOCATÁRIO**: **SHANDRA ISABELLY ALMEIDA CAMARGO**, portadora do RG nº 57.721.203-5 e inscrita no CPF/MF sob o nº 472022488-16 e **THAINARA MARIA DA SILVA**, portadora do RG nº 58.628.027-3 e inscrita no CPF/MF sob o nº 534.502.848-60.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderão 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.

**CLÁUSULA SÉTIMA:**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 240.000,00** (duzentos e quarenta 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 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 o **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar o **LOCADOR** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** 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 o **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:**

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o **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** desobrigada 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA:**

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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo **LOCADOR** quer pela administradora. O **LOCATÁRIO** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** 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 DÉCIMA PRIMEIRA:**

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonarem o imóvel e pedir 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 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 formalidade. A referida multa será paga proporcionalmente ao prazo final do contrato em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo **LOCATÁRIO**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isentará o **LOCATÁRIO** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que o **LOCATÁRIO** notifique a **LOCADOR** 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 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:**

**LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, de acordo com o previsto no artigo 37, inciso I e artigo 38 e parágrafos da Lei n.º 8.245/91, contratam e acordam neste ato, para que a garantia da locação supra seja feita como citado nos artigos supra, através de caução em dinheiro. A caderneta de poupança é aberta na data da assinatura deste instrumento em conta em nome do **LOCADOR**, com depósito prévio do **LOCATÁRIO** de **(03) meses** de aluguéis, ou seja, **R\$ 4.200,00 (Quatro mil e duzentos reais)**, na conta em nome do **LOCADOR**. A responsabilidade do **LOCATÁRIO**, no que diz respeito à caução, subsistirá até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Declara, outrossim, o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo que a responsabilidade da mesma é por prazo indeterminado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

O **LOCATÁRIO** autoriza, em caso de inadimplência, o **LOCADOR** a levantar na caderneta de poupança o valor equivalente à saldar as pendências desta locação. Ficando obrigado o **LOCATÁRIO** a repor no prazo máximo de quinze dias os valores reais da caução e ainda em caso de reajuste do valor locativo, complementar o valor da caução para o equivalente a 03 (três) meses de aluguel do novo valor locativo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

O **LOCADOR** se obriga, ao término deste contrato e efetiva entrega das chaves do imóvel objeto do presente instrumento e, no caso de não haver quaisquer débitos relativos às obrigações exaradas pelo **LOCATÁRIO** neste termo, a devolver e ressarcir o **LOCATÁRIO** o valor referente ao depósito mencionado no caput desta cláusula no seu valor integral considerando as correções decorrentes a esta transação bancária.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

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

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que receberam 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, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se na vistoria de devolução do imóvel for constatada a necessidade de reparos ou substituições, o **LOCATÁRIO** ficará obrigado a arcar com seus custos, ainda que realizadas a mando do **LOCADOR**, bem como a pagar aluguel e demais encargos da locação enquanto não ocorra a restituição definitiva do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Os **LOCATÁRIOS** deverão no prazo máximo de 30 (trinta) dias fazer a mudança de titularidade das contas de consumo energia elétrica (CPFL), para nome seu nome a partir desta data.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:**

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

Sorocaba-SP, 10 de março de 2021.

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

DocuSigned by:

**THAMIRÉ TOMAZETTI**

Representado por **FLAVIO TOMAZETTI**

DocuSigned by:

**LOCATÁRIO:** \_\_\_\_\_

**JESUALDO JOSÉ DA SILVA**

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:

C0021A9DA564407...

1.-

**CPF.:** \_\_\_\_\_

2.-

**CPF.:** \_\_\_\_\_

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

