



AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO, brasileiro, empresário, portador do RG nº 8.754.275-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.208.898-41 casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com e **JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 13.337.913-9 e inscrita no CPF/MF sob o nº 083.358.258-58; ambos residentes e domiciliados na Rua Amadeu Massaroto, nº 271, Jardim Sapopemba, São Paulo/SP, CEP 03975-000, na qualidade de proprietária e locadora do imóvel situado na **Rua Diadema, nº 340, Quadra 07, Lote 12, Jardim Leocardia, Sorocaba/SP, CEP 18085-330, AUTORIZAM a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, 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, a alugar o imóvel supra citado nos seguintes termos:

1. Aluguel no valor de **R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **36 (trinta e seis) meses**;
3. Que o imóvel seja alugado para fins não residenciais, será exercida no imóvel a atividade de **serviços de envasamento e empacotamento**;
4. O aluguel será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;
5. O vencimento do aluguel será todo o dia 10 de cada mês;
6. Declara a locadora, que, havendo necessidade, irá retirar do débito automático eventuais contas de consumo (água, energia elétrica, taxas condominiais se o caso, gás natural se for o caso, e outras que recaiam sobre o imóvel) do imóvel a ser locado e passar a cobrança desses valores para a presente imobiliária, a partir da data da assinatura dessa autorização;
7. A realizar vistoria inicial, estando ciente de que o custo é de R\$2,00 (dois reais) por página mais o custo do vistoriador que dependerá da metragem do imóvel, sendo de responsabilidade de pagamento dos **LOCADORES**;
8. Autoriza a concessão de isenção da multa por rescisão antecipada do contrato locatício, após 12 (doze) meses de locação;
9. Autoriza a concessão de abono locatício de 01(um) mês de aluguel com vencimento em 10 de julho de 2021, no valor de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel.
10. Autoriza a concessão de abono locatício durante 11(onze) meses de aluguéis, ou seja, desde o vencimento em 10 de agosto de 2021 até 10 de junho de 2022, no valor de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento

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



DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

pontual do aluguel.

11. O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e de sua Vistoria Inicial;

12. Que seja aceito como **LOCATÁRIOS**, **WLADIMIR FONTES BATISTA** e **MARIA APARECIDA PEREIRA BORGES BATISTA**, sendo que a comprovação de renda apresentada foi a declaração do IRRF do exercício de 2021 de **WLADIMIR FONTES BATISTA**; extrato bancário da instituição financeira Banco Itaú, agência 6311, conta corrente 16894-9, de titularidade de **WLADIMIR FONTES BATISTA** do período de março de 2021, abril de 2021, maio de 2021 e junho de 2021, sendo que a análise padrão de saúde e idoneidade financeira tiveram como base esses documentos, além da aprovação de sua situação financeira através de análise de crédito da plataforma **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**;

13. Que a forma de garantia seja **fiança locatícia**;

14. Que a forma de garantia da locação seja o **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, a qual é uma modalidade nova de garantia no mercado, com as seguintes características:

- a) Uma empresa garante na qualidade de fiadora o aluguel e demais encargos;
- b) A garantia é limitada a 12 (doze) aluguéis, sendo que a **CREDPAGO** pode querer rescindir o contrato de garantia após ela pagar/ressarcir 04 (quatro) aluguéis, o que os proprietários se declaram cientes e concordam;
- c) A garantia da multa por rescisão antecipada e danos no imóvel é limitada a 03 (três) aluguéis e está sujeito à análise e exclusivo critério da **CREDPAGO**;
- d) Será necessária a inclusão de cláusulas padrões da **CREDPAGO** no contrato de locação a ser celebrado;
- e) Declaram ainda os proprietários estarem cientes que a garantia **CREDPAGO** deverá ser renovada anualmente, ou seja, a cada 12 meses, ficando a renovação sujeita a análise exclusiva da **CREDPAGO**;
- f) Ainda se declaram cientes os proprietários que havendo rescisão ou não renovação do **CREDPAGO**, o contrato ficará sem garantia e deverá serão acionados os locatários para que no prazo de 30 dias providencie nova garantia locatícia, sob pena de infração contratual e, não havendo regularização pelo locatário, os proprietários deverão ingressar com ação de despejo.
- g) Os proprietários se declaram cientes das características da garantia **CREDPAGO** acima citadas, as quais estão detalhadamente descritas nas condições gerais dos serviços da **CREDPAGO** no site <https://www.credpago.com.br/site/proprietarios>.

15. Devido a atividade dos **LOCATÁRIOS**, a mesma poderá alegar a proteção do art. 53 da Lei nº 8245/91 (lei de locações) para sua permanência no imóvel, o que, aceito pelo juiz, impedirá o pedido de denúncia vazia (despejo imotivado caso o contrato esteja vigorando por prazo indeterminado). O artigo 53 trata das hipóteses de rescisão dos contratos de locação realizados para estabelecimentos de saúde (dentre outras atividades) e uma vez caracterizado, restringe demasiadamente o direito dos locadores pedirem o imóvel.

16. Os **LOCADORES** estão cientes de que, no caso de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento dos locatários, não será possível requerer o despejo liminar, sendo que a ação de despejo seguirá o trâmite judicial ordinário, haja vista haver um tipo de garantia locatícia legalmente permitida;

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

17. Os valores a serem pagos aos proprietários sejam depositados no Banco Itaú, Agência 3751, Conta corrente 05405-1, de titularidade do **LOCADOR LUIZ RODRIGUES RIBEIRO**.

Os **LOCADORES** declaram e autorizam ainda, sob sua exclusiva responsabilidade, que se elabore o contrato de locação do imóvel supra mencionado termos acima, isentando a imobiliária Júlio Casas de qualquer responsabilidade sobre este fato e eventual inadimplência. Deste modo e por esta forma, os **LOCADORES** suportarão, eventualmente, riscos provenientes dessa autorização que não serão de responsabilidade da imobiliária, que agiu no estrito comando apontado no artigo 723 do Código Civil Brasileiro, qual seja executando a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer e prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações relativas aos riscos na contratação feita com a locatária.

Estando os **LOCADORES** cientes de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 08 de junho de 2021.

DocuSigned by:
[Signature]
98A3E6E6081D421...

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO

DocuSigned by:
[Signature]
0500E50605EB4D4

JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO



AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO, brasileiro, empresário, portador do RG nº 8.754.275-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.208.898-41 casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com e **JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 13.337.913-9 e inscrita no CPF/MF sob o nº 083.358.258-58; ambos residentes e domiciliados na Rua Amadeu Massaroto, nº 271, Jardim Sapopemba, São Paulo/SP, CEP 03975-000, na qualidade de proprietária e locadora do imóvel situado na **Rua Diadema, nº 340, Quadra 07, Lote 12, Jardim Leocárdia, Sorocaba/SP, CEP 18085-330, AUTORIZAM a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal, n.º 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, a **alugar o imóvel supra citado nos seguintes termos:**

1. Aluguel no valor de **R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **36 (trinta e seis) meses**;
3. Que o imóvel seja alugado para fins não residenciais, será exercida no imóvel a atividade de **serviços de envasamento e empacotamento**;
4. O aluguel será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;
5. O vencimento do aluguel será todo o dia 10 de cada mês;
6. Declara a locadora, que, havendo necessidade, irá retirar do débito automático eventuais contas de consumo (água, energia elétrica, taxas condominiais se o caso, gás natural se for o caso, e outras que recaiam sobre o imóvel) do imóvel a ser locado e passar a cobrança desses valores para a presente imobiliária, a partir da data da assinatura dessa autorização;
7. A realizar vistoria inicial, estando ciente de que o custo é de R\$2,00 (dois reais) por página mais o custo do vistoriador que dependerá da metragem do imóvel, sendo de responsabilidade de pagamento dos **LOCADORES**;
8. Autoriza a concessão de isenção da multa por rescisão antecipada do contrato locatício, após 12 (doze) meses de locação;
9. Autoriza a concessão de abono locatício de 01(um) mês de aluguel com vencimento em 10 de julho de 2021, no valor de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel.
10. Autoriza a concessão de abono locatício durante 11(onze) meses de aluguéis, ou seja, desde o vencimento em 10 de agosto de 2021 até 10 de junho de 2022, no valor de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**. O abono será concedido independentemente do não pagamento

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



DS
★

DS
R

DS
MC

DS
MC



PROCURAÇÃO

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO, brasileiro, empresário, portador do RG nº 8.754.275-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.208.898-41 casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 13.337.913-9 e inscrita no CPF/MF sob o nº 083.358.258-58; ambos residentes e domiciliados na Rua Amadeu Massaroto, nº 271, Jardim Sapopemba, São Paulo/SP, CEP 03975-000, nomeiam e constituem seus bastantes procurador a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, pessoa jurídica regularmente constituída, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º 14.717-3, com sede à Rua Clodomiro Paschoal nº 187 – Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, representada por seu diretor **JULIO ALEXANDRE CASAS**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 071.972.758-8, a quem confere os poderes específicos para gerir e administrar o imóvel situado na **Rua Diadema, nº 340, Quadra 07, Lote 12, Jardim Leocardia, Sorocaba/SP, CEP 18085-330**, podendo para tanto alugá-lo, fazer e assinar contratos, aditamentos, notificações, enfim, tudo o que se fizer necessário para uma boa administração do bem mencionado. A presente procuração não é extensiva a qualquer alienação ou gravame do bem, limitando os poderes única e exclusivamente ao citado acima.

Sorocaba, 08 de junho de 2021.

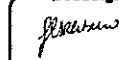
DocuSigned by:



98A3E6E6081D421

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO

DocuSigned by:



98A3E6E6081D421

JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO

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



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

pontual do aluguel.

11. O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e de sua Vistoria Inicial;

12. Que seja aceito como **LOCATÁRIOS**, **WLADIMIR FONTES BATISTA** e **MARIA APARECIDA PEREIRA BORGES BATISTA**, sendo que a comprovação de renda apresentada foi a declaração do IRRF do exercício de 2021 de **WLADIMIR FONTES BATISTA**; extrato bancário da instituição financeira Banco Itaú, agência 6311, conta corrente 16894-9, de titularidade de **WLADIMIR FONTES BATISTA** do período de março de 2021, abril de 2021, maio de 2021 e junho de 2021, sendo que a análise padrão de saúde e idoneidade financeira tiveram como base esses documentos, além da aprovação de sua situação financeira através de análise de crédito da plataforma **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**;

13. Que a forma de garantia seja **fiança locatícia**;

14. Que a forma de garantia da locação seja o **CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**, a qual é uma modalidade nova de garantia no mercado, com as seguintes características:

- a) Uma empresa garante na qualidade de fiadora o aluguel e demais encargos;
- b) A garantia é limitada a 12 (doze) aluguéis, sendo que a **CREDPAGO** pode querer rescindir o contrato de garantia após ela pagar/ressarcir 04 (quatro) aluguéis, o que os proprietários se declaram cientes e concordam;
- c) A garantia da multa por rescisão antecipada e danos no imóvel é limitada a 03 (três) aluguéis e está sujeito à análise e exclusivo critério da **CREDPAGO**;
- d) Será necessária a inclusão de cláusulas padrões da **CREDPAGO** no contrato de locação a ser celebrado;
- e) Declaram ainda os proprietários estarem cientes que a garantia **CREDPAGO** deverá ser renovada anualmente, ou seja, a cada 12 meses, ficando a renovação sujeita a análise exclusiva da **CREDPAGO**;
- f) Ainda se declaram cientes os proprietários que havendo rescisão ou não renovação do **CREDPAGO**, o contrato ficará sem garantia e deverá serão acionados os locatários para que no prazo de 30 dias providencie nova garantia locatícia, sob pena de infração contratual e, não havendo regularização pelo locatário, os proprietários deverão ingressar com ação de despejo.
- g) Os proprietários se declaram cientes das características da garantia **CREDPAGO** acima citadas, as quais estão detalhadamente descritas nas condições gerais dos serviços da **CREDPAGO** no site <https://www.credpago.com.br/site/proprietarios>.

15. Devido a atividade dos **LOCATÁRIOS**, a mesma poderá alegar a proteção do art. 53 da Lei nº 8245/91 (lei de locações) para sua permanência no imóvel, o que, aceito pelo juiz, impedirá o pedido de denúncia vazia (despejo imotivado caso o contrato esteja vigorando por prazo indeterminado). O artigo 53 trata das hipóteses de rescisão dos contratos de locação realizados para estabelecimentos de saúde (dentre outras atividades) e uma vez caracterizado, restringe demasiadamente o direito dos locadores pedirem o imóvel.

16. Os **LOCADORES** estão cientes de que, no caso de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento dos locatários, não será possível requerer o despejo liminar, sendo que a ação de despejo seguirá o trâmite judicial ordinário, haja vista haver um tipo de garantia locatícia legalmente permitida;



17. Os valores a serem pagos aos proprietários sejam depositados no Banco Itaú, Agência 3751, Conta corrente 05405-1, de titularidade do **LOCADOR LUIZ RODRIGUES RIBEIRO**.

Os **LOCADORES** declaram e autorizam ainda, sob sua exclusiva responsabilidade, que se elabore o contrato de locação do imóvel supra mencionado termos acima, isentando a imobiliária Júlio Casas de qualquer responsabilidade sobre este fato e eventual inadimplência. Deste modo e por esta forma, os **LOCADORES** suportarão, eventualmente, riscos provenientes dessa autorização que não serão de responsabilidade da imobiliária, que agiu no estrito comando apontado no artigo 723 do Código Civil Brasileiro, qual seja executando a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer e prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações relativas aos riscos na contratação feita com a locatária.

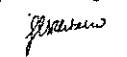
Estando os **LOCADORES** cientes de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 08 de junho de 2021.

DocuSigned by:

98A3E6E0081D421...

LUIZ RODRIGUES RIBEIRO

DocuSigned by:

0500E50605EB4D4

JOSETE LÔBO DA SILVA RODRIGUES RIBEIRO