

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM OPÇÃO DE COMPRA

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 16.577.608/0001-13, localizada a Rua Augusto Lippel, 1575, Sala 03, Parque Campolim, na cidade de Sorocaba-SP, CEP: 18.048-130, neste ato representada por FABRÍCIO DOMINGOS BRAGA JULIO, brasileiro, casado, advogado, portador do Rg nº 23.502.177-5 SSP/SP e inscrito no CPF nº 296.775.258-40, residente e domiciliado a Avenida Rogério Cassola, nº 582, Residencial Belvedere, Bairro Itapeva, na cidade de Votorantim-SP, CEP: 18.116-709; de outro lado como **LOCATÁRIA: ZELIA GAMILEIRA PIVETA - EPP**, empresário individual, inscrita no CNPJ nº 05.067.446/0001-57, localizada na Avenida Gisele Constantino, nº 1870, Loja 308, Parque Morumbi, na cidade de Votorantim/SP, CEP: 18.110-650, neste ato representada por **ZELIA GAMILEIRA PIVETA**, brasileira, casada, empresária, portadora do Rg nº 16.690.069-2 SSP/SP e inscrita no CPF nº 214.168.908-23, residente e domiciliada na Rua Guandu, nº 44, Ap. 134, na cidade de São Paulo/SP, CEP: 03.335-130 e como **FIADORES e principais pagadores: CLAUDIO PIVETTA**, brasileiro, empresário, portador do Rg nº 11.413.798-5 SSP/SP e inscrito no CPF nº 001.621.638-51, casado no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com **ZELIA GAMILEIRA PIVETA**, brasileira, casada, empresária, portadora do Rg nº 16.690.069-2 SSP/SP e inscrita no CPF nº 214.168.908-23, residentes e domiciliados na Rua Guandu, nº 44, Ap. 134, na cidade de São Paulo/SP, CEP: 03.335-130; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que a **LOCADORA**, é legítima possuidora do imóvel situado na **Rua Agostinho Gomes, nº 300, Apartamento nº 201, na cidade de Votorantim-SP**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim/SP sob nº 114510616740120130.

### CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** a **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **28 de maio de 2021** e a terminar em **27 de novembro de 2023**, data esta 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.

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



Julio Casas Imóveis  
Dept. Jurídico

ld ZGP

PR



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Pactuam **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** que a **LOCATÁRIA** poderá exercer o **DIREITO DE COMPRA** por prazo determinado de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de assinatura do presente instrumento, sobre o imóvel descrito no objeto contratual deste instrumento no "caput" desta cláusula especificamente e somente nas seguintes condições:

- a) O valor de venda pactuado é de **R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)** devidamente corrigidos desde a data de assinatura do presente instrumento até a data efetiva do pagamento pelo **INCC** (índice de correção do valor pactuado);
- b) Pactuam ainda que a presente opção de compra por prazo determinado, somente poderá ser exercida pelo prazo certo e determinado de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de assinatura do presente instrumento, ficando deste modo e por esta forma, após decorrido o prazo de 24 meses desta opção de compra concedida, totalmente nula e sem efeito conforme pactuam e concordam as partes contratantes, não podendo a **LOCATÁRIA** exercer a opção concedida após a data exata pactuada da presente opção de compra por prazo determinado.
- c) O pagamento deverá ser feito à proprietária em depósito no Banco Caixa Econômica Federal, Número de operação 003, Agência 0356, Conta corrente 1907-1, de titularidade da locadora **FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, CNPJ nº 16.577.608/0001-13 e será validado somente dentro do prazo especificado da opção de compra por prazo determinado concedida neste instrumento;
- d) Fica pactuado ainda, que os aluguers pagos pela **LOCATÁRIA** no prazo estabelecido pelo item "b" deste parágrafo, serão convertidos em sinal e princípio de pagamento no caso da **LOCATÁRIA** exercer o direito de opção de compra.
- e) Uma vez concluída em seus termos a opção de compra por prazo determinado pela **LOCATÁRIA**, ficará o mesmo, após cumprido o pagamento e se o mesmo for reconhecido como válido e dentro do prazo de opção de compra citado, isento do pagamento dos aluguéis a vencer.

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta 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 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:**

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

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



**PQE** PROGRAMA  
**SECOVIEP** QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

*ld ZGR*

**Julio Casas Imóveis**  
Dép. Jurídico

*f.R.*

*SG*



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 doze (12) meses de acordo com o “INCC”, 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 **28 de maio de 2021** até o dia **09 de julho de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de julho de 2021**, o qual será proporcional a **42 (quarenta 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), a **LOCATÁRIA** 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, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e taxas municipais, bem como as taxas condominiais 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 a **LOCADORA**, 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.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.24717-J

## CLÁUSULA QUARTA:

presente as seguintes reformas e adaptações:

- **Serviços de Obra e Instalações:**
- Demolição de parede divisória;
- Dormitório 01 com retirada de entulho, piso, soleira e porta existente no dormitório;
- Retirada de entulho ensacado;
- Instalação de mesmo piso, corrigindo alinhamento da ampliação entre sala e dormitório 01;
- Pintura de paredes conforme projeto e cor já aprovados pela **LOCADORA**, sendo: paredes em cor Crômio Suvinal e Cimento Queimado Suvinal, forro em cor Branco completa;
- Instalação de todos os acabamentos e metais;

### Rodapé:

- Rodapé - Instalação de Rodapé – Santa Luzia ou Similar 10cm;
- Rodapé Santa Luzia ou Similar 35,00M/L;
- Instalação de iluminação e luminárias, conforme projeto e autorizado pela **LOCADORA**.

### Iluminação:

- Instalação de iluminação e luminárias, conforme projeto e autorizado pela **LOCADORA**.
- Material de instalação de iluminação com luminárias;

### Ar Condicionado:

- Instalação de Ar Condicionados (Dois Pontos);
- Equipamentos de Ar Condicionado (Dois Pontos);

### Marcenaria:

- Serviços de marcenaria conforme projeto aprovado e autorizado pela **LOCADORA**, contemplando: varanda, sala de jantar e tv, banhos, closet, dormir, cozinha e lavanderia;
- Mármore - Serviços de Marmoraria e Instalações com material de instalações (argamassa, grapas e silicone – pedras de bancada ilha cozinha granito São Gabriel e lavanderia Granito São Gabriel – conforme padrão do apto.)

### - Vidros:

- Box Banhos
- Fechamento de sacada padrão JK Jardins
- Espelhos Banhos
- Porta de fechamento entre cozinha e lavanderia com instalação sendo: todos os acabamentos e kits em cor preta, padrão quadrado, altura padrão 1,90m e porta cozinha opcional, porém acabamento em argentado e sistema de abertura camarão com cor de acabamentos cromado.

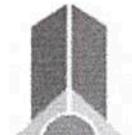
## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

As **PARTES** pactuam e acordam que o valor gasto pela **LOCADORA** nas benfeitorias e adaptações e incrementos ao imóvel objeto do presente instrumento, será acrescido ao valor de venda pactuado na Cláusula Segunda, §1º, item "a", assim como o valor da locação sofrerá um acréscimo mensal correspondente a 0,5% (meio por cento) a partir do primeiro aluguel.

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

*BP ZGP*

Julio Casas Imóveis  
Deptº Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
de Mercado Imobiliário



**PQE**  
SECOVISp  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

*fr.*



**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

**LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, 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** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, reconhecendo tratar-se de imóvel novo, sendo esta a primeira locação, recebendo desta forma o imóvel em ótimas 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 da **LOCADORA** 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 da **LOCADORA**, 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, se houver.

**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 da **LOCADORA**, 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 poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem prececer consentimento por escrito da **LOCADORA**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

## CLÁUSULA SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 525.000,00** (quinhentos e vinte 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 da **LOCADORA** 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 a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** 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, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, 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, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** desobrigada 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 DÉCIMA:

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 pela **LOCATÁRIA** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela **LOCADORA** quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **LOCADORA** promover 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.

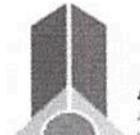
## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA**

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

*ld ZGP*

Julio Casas Imóveis  
Deptº Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
SECÓVIEP  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

*SG*



abandonar 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 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 ÚNICO:** 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:** Firma este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: CLAUDIO PIVETTA e ZELIA GAMILEIRA PIVETA**, 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, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato, inclusive indenizações de danos no imóvel, reparos necessários e ônus judiciais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Declaram os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: Apartamento nº 134, localizado, no 13º Andar do Edifício CONDOMÍNIO PARQUE ANÁLIA FRANCO, situado na Rua Guandu, nº 44, na Vila Regente Feijó, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo: área privativa coberta de 91,460 m<sup>2</sup>; área comum de 76,425 m<sup>2</sup> (sendo 64,993 m<sup>2</sup> de área coberta e 11,432 m<sup>2</sup> de área descoberta) onde se inclui a área correspondente a (02) duas vagas para a guarda de dois autos de passeio na garagem coletiva, área total de 167,885 m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,9449% no terreno, possuindo a área total edificada de 156, 453 m<sup>2</sup>. Imóvel devidamente matriculado sob nº 253.012 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obrigam-se os **FIADORES e a LOCATÁRIA**, a apresentar, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de fevereiro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

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

*lbf ZGP*



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



*LB*

*JR.*



**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese da **LOCATÁRIA** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta da **LOCATÁRIA** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada 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 recebeu o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, declarando reconhecer que o imóvel é novo e esta é a primeira locação, 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. Declarando ainda e reconhecendo que esta é a primeira locação e o imóvel é novo.

**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 da **LOCADORA** 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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, 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 seu nome a partir desta data.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.29577-J

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

Regimento Interno de Condomínio e a Convenção em todos os seus termos sob pena de incorrer nas multas exaradas neste Instrumento.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Votorantim, 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.

Votorantim-SP, 28 de maio de 2021.

LOCADORA:

FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI  
Representada por: FABRÍCIO DOMINGOS BRAGA JULIO

LOCATÁRIO:

Zelia Gamileira Pivetta

ZELIA GAMILEIRA PIVETA - EPP

Representada por: ZELIA GAMILEIRA PIVETA

FIADORES:

CLAUDIO PIVETTA



Zelia Gamileira Pivetta

ZELIA GAMILEIRA PIVETA

TESTEMUNHAS:

1.-  
RG.:  
End.:

LILIAN SUZUKI  
RG: 26.453.757-9

2.-  
RG.:  
End.:

35881639-7

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



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

RECONHECO POR SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO (A(S) FIRMA(S) DE: ZELIA GAMILEIRA PIVETTA, ZELIA GAMILEIRA PIVETTA, CLAUDIO PIVETTA, DOU FE-  
SELO(S): AA0186193, AA0368795.  
Em Test. da verdade.

MARCIO ROBERTO THEOBALDT - PRECO TOTAL: R\$ 31,02  
SOROCABA - SP 25 de junho de 2021.  
CODIGO DE SEGURANCA 5053485450485049495331555251. XXXXX

