

## 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 **LOCADORES DARCI APARECIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 17.582.109 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 072.998.288-20, casado sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **SIRLENE MAGALHÃES OLIVEIRA**, brasileira, psicóloga, portadora do RG nº 20.024.717-7, e inscrita no CPF/MF sob o nº 119.711.048/84, ambos residentes e domiciliados na Rua José Cadilhe, nº 804, apartamento 71, Edifício Residencial Água Verde, Curitiba/PR, CEP 80620-240; de outro lado, como **LOCATÁRIO: ALEXANDRE FABICHAK**, brasileiro, administrador de empresa, portador do RG nº 20.976.597-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 184.072.058-18, casado no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com **RENATA PASTORI FABICHAK**, brasileira, dentista, portadora do RG nº 27.954.819-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 213.629.608-61, ambos residentes e domiciliados na Alameda Barcelona, Rua 12, Residencial Alphaville, Votorantim/SP, CEP 18110-000, e como **FIADORES e principais pagadores: LUIZ CARLOS FABICHAK**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 3.522.329-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 527.025.458-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MARIA CRISTINA TOSONI FABICHAK**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.419.274-5, inscrita no CPF/MF sob nº 184.072.868-00, ambos residentes e domiciliados na Rua Marcelo Peres Marthe, nº 495, Jardim Residencial Giverny, Sorocaba, CEP 18048.261, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que os **LOCADORES**, por força da **Matrícula nº 48.690, Matrícula 48.694 e Matrícula 48.695** do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua Paraná, nº 35, Apartamento 122, Edifício Santa Sofia, Centro, Sorocaba/SP, CEP 18035-590, Garagem nº 17 e Garagem nº 19, respectivamente**. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba nº 114443505030105310, sob nº 44.43.21.0205.01.072 e sob nº 44.43.21.0205.01.074, respectivamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **de 02 de agosto de 2021** e a terminar em **01 de fevereiro de 2024**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito

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  
Dep. Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL



# **Júlio Casas Imóveis**

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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\$2.600,00** (dois mil e seiscentos reais), que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia **10 (dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIOS** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os **LOCATÁRIOS** estão 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.

**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 alugueres, 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 pelos **LOCATÁRIOS** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres 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 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, sendo que as partes pactuam que o índice correção será de 10%(dez por cento) ao ano, durante os 30(trinta) meses de vigência do contrato de locação.

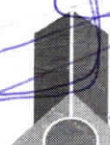
**PARÁGRAFO QUARTO:** O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **01 de agosto de 2021** até o dia **09 de setembro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2021**, o qual será proporcional a **39 (trinta e nove) dias**, acrescido da taxa condominial, 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 sujeitarão os **LOCATÁRIOS** 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), os **LOCATÁRIOS** pagarão 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.

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

Júlio Casas Imóveis  
Depto. Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECIJ.14717-3

## 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, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, a taxa condominial, 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 dos **LOCATÁRIOS**, 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 aos **LOCADORES**, 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 os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento dos **LOCADORES**, ficará 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:

Os **LOCATÁRIOS** declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, ou seja, 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. Incluem – se também as 02(duas) vagas de garagem identificadas pelos números 67 e 71 localizadas no 1º andar, para a guarda de 02(dois) automóveis de pequeno ou médio porte, que deverão ser restituídas completamente livres e desocupadas.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** 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 dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

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





**Júlio Casas Imóveis**

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** É de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fecho, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Obriga-se os **LOCATÁRIOS** a fazerem a manutenção periódica, no mínimo, a cada **06(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:** Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para  fins residenciais , não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos **LOCADORES**, 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:** Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$300.000,00 (trezentos 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 dos **LOCADORES** 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 os **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos



# Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-D

Cuidando bem do seu bem

**LOCADORES**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitirem que os **LOCADORES** 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, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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 **LOCADORES** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem 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 os **LOCATÁRIOS** 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 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 pelos **LOCATÁRIOS**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento, os **LOCADORES** isentaram os **LOCATÁRIOS** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que os **LOCATÁRIOS** notifiquem os **LOCADORES** 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. Ressalta-se que será mantida a multa correspondente a 03(três) meses de aluguéis diante de qualquer infração das demais cláusulas, condições, ou disposições deste contrato, conforme estabelecido na Cláusula Décima Segunda, independente do período de vigência do contrato de locação.



# Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## 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, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** ficam obrigados a terem ciência e a respeitar o **REGIMENTO INTERNO E A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do imóvel locado, com fulcro no inciso X, do Art. 23, da Lei 8.248 de 18 de outubro de 1991. Na ocorrência de notificação e/ou advertência e/ou aplicação de multa condominial em razão do descumprimento às normas condominiais pelos **LOCATÁRIOS OU DE PESSOAS SOB A SUA RESPONSABILIDADE** em razão de ocorrências infracionais ocorridos no imóvel locado e/ou na área comum do condomínio, os **LOCATÁRIOS** incorrerão na aplicação da multa prevista no "caput" da Cláusula Décima Segunda deste contrato de locação e/ou rescisão contratual em razão ao desrespeito às normas contratuais.

## 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 os **LOCATÁRIOS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: LUIZ CARLOS FABICHAK**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 3.522.329-7SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 527.025.458-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MARIA CRISTINA TOSONI FABICHAK**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.419.274-5, inscrita no CPF/MF sob nº 184.072.868-00responsabilidade 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:

Declararam os **FIADORES**, serem legítimos possuidores do seguinte Imóvel: *"UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 11, localizada no 1º pavimento, da Torre 1, do 'CONDOMÍNIO DUETO', situado nesta cidade, à Rua André Hurtado Garcia, nº 150, com área privativa de 133,30 metros quadrados, perfazendo a área total de 231,09 metros quadrados, correspondendo-lhe o direito de uso de três vagas sob os nºs 77,78 e 110, para veículos de passeio, na garagem localizadas no subsolo 1 e subsolo 2 do edifício"*, imóvel este devidamente matriculado sob o nº 77.715 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Sorocaba/SP, na avaliação de **R\$299.000,00** (duzentos e noventa e nove mil reais) e inscrito na Prefeitura de Sorocaba sob o nº 43.42.37.0275.01.001.

## PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declararam, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS**, 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.

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  
do Mercado Imobiliário



**PQE** PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
**SECOVIP** ESSENCIAL



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECIJ.14717-3

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Obrigam-se os **FIADORES** e ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, 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.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, aos **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA:** Ficam, desde já, os **LOCADORES** autorizados pelos **LOCATÁRIOS**, 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 pelos **LOCATÁRIOS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA:** Os **LOCATÁRIOS** declaram 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 DECIMA SETIMA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar dos **LOCADORES** 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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DECIMA OITAVA:** Autorizam os **LOCATÁRIOS** quando se fizer necessário pelos **LOCADORES**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os **LOCATÁRIOS** autorizam a **Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA.**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) e água (SAAE) para nome do mesmo (**LOCATÁRIO**) a partir desta data.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declaram os **LOCATÁRIOS** terem total conhecimento do Regimento Interno, bem como da Convenção do Condomínio, no qual localiza-se o imóvel, objeto deste contrato.

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





# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

## PARÁGRAFO TERCEIRO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a seguirem e respeitarem o Regimento Interno de Condomínio e a Convenção em todos os seus termos sob pena de incorrer nas multas exaradas neste Instrumento.

## CLÁUSULA DECIMA 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, 02 de agosto de 2021.

LOCADOR:

**DARCI APARECIDO DE OLIVEIRA**

LOCADORA:

**SIRLENE MAGALHÃES OLIVEIRA**

LOCATÁRIO:

**ALEXANDRE FABICHAK**

LOCATÁRIA:

**RENATA PASTORI FABICHAK**

FIADOR:

**LUIZ CARLOS FABICHAK**

FIADORA:

**MARIA CRISTINA TOSONI FABICHAK**

## TESTEMUNHAS:

### TESTEMUNHA LOCADORES:

1.

**SANDRA REGINA FRANCO NOGUEIRA MELO**  
CPF/MF: 07197826861

### TESTEMUNHA LOCATÁRIOS:

2.

**NOME**  
**CPF/MF**

**Luiz Felipe Martins Carvalho**  
OAB/SP 453.322

**TNP** TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VOTORANTIM  
LEANDRO BELLOTTO CAUCHIOLI - Tabelaio | R. Antônio Fernandes, 97 - Centro - Votorantim/SP  
CEP: 18.110-170 - Tel.: (15) 3243-2788 - E-mail: cartoriovotorantim@hotmail.com

RECONHEÇO P/ SEMELHANÇA 1 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE: **10,34** - Pedido: 67  
ALEXANDRE FABICHAK/ VOTORANTIM, 05/08/2021. Em test. da Verdade.

Escritoriente Carimbo: 896872 Custas: R\$ 10,34 - Pedido: 67  
Alg: 403621334415027  
Selo(s): 1233AA-207878/

VALIDO SOMENTE COM

125211  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 1  
C11233AA0207878

**TNP** TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VOTORANTIM  
LEANDRO BELLOTTO CAUCHIOLI - Tabelaio | R. Antônio Fernandes, 97 - Centro - Votorantim/SP  
CEP: 18.110-170 - Tel.: (15) 3243-2788 - E-mail: cartoriovotorantim@hotmail.com

RECONHEÇO P/ SEMELHANÇA 3 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE: **31,02** - Pedido: 67  
LUIZ CARLOS FABICHAK, MARIA CRISTINA TOSONI FABICHAK E RENATA PASTORI FABICHAK/ VOTORANTIM, 05/08/2021. Em test. da Verdade.

Escritoriente Carimbo: 896872 Custas: R\$ 31,02 - Pedido: 67  
Alg: 16786488286175  
Selo(s): 1233AA-108240/

125211  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 3  
C21233AA0108240

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

C11233AA0207877

C21233AA0108240

C11233AA0207877

C21233AA0108240