

# Júlio Casas Imóveis

## 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: MARIANA MENICONI ROCHA**, brasileira, gestora administrativo, portadora do RG nº 41.999.823-8SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 347.662.458-73, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **DANIEL HENRIQUE ROCHA**, brasileiro, engenheiro mecânico, portador do RG nº 43.908.334-5, inscrito no CPF/MF sob o nº 43.908.334-5, ambos residentes e domiciliados na Rua Laura Maiello Kook, nº 601, Bloco 03, apartamento 23, Jardim Novo Mundo, nº 580, Vila Sônia, Sorocaba, CEP 18080-480; de outro lado, como **LOCATÁRIOS: ROBERTA DE MORAES SANTANA**, brasileira, cozinheira, solteira, portadora do RG nº 34.889.076-X, inscrita no CPF/MF nº 311.584.748-30, **LUIS GUSTAVO BUFFA**, brasileiro, consultor de dados, solteiro, portador do RG nº 22.985133, inscrito no CPF/MF nº 272.522.818-25, ambos residentes e domiciliados na Rua Ana Augusto, nº 415, Apto 13, Vila Augusta, Sorocaba/SP, e como **FIADORES e principais pagadores: JOSÉ ALFREDO BUFFA**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 2.995.407-1, portador CPF/MF: 027.095.388-49, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77, **TERESA MARIA ANGERAMI BUFFA**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 4.498.481-9, inscrita no CPF/MF 220.111.758-60, residentes e domiciliados na Rua Professora Francisca de Queiroz, nº 221, Apartamento 151, Vila Independência, Sorocaba/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que os **LOCADORES**, por força da matrícula nº 202.495, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na Rua Demercindo Alves da Silva, nº 42, Bloco A, Apartamento 02, Condomínio Easy Life Sorocaba, Jardim Piratininga, Sorocaba/SP, CEP 18016-085. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 54.42.41.0048.01.001 e 54.42.41.0048.02.001.

**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 **16 de setembro de 2021** e a terminar em **15 de março de 2024**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem 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



## ■ Júlio Casas Imóveis

Locação - Venda - Aluguel

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$700,00** (setecentos 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:** Em razão de negociação entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA** de um abono de **12 (doze) meses** de aluguel contado do dia **16 de setembro de 2021** até o dia **15 de setembro de 2022**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$ 50,00** (cinquenta reais), sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo quinto.

**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 aluguéis, 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 aluguéis 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 de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substitui-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O primeiro aluguel a ser pago pelas **LOCATÁRIAS** será calculado a partir do dia **16 de setembro de 2021** até o dia **09 de novembro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de novembro de 2021**, o qual será proporcional a **54 (cinquenta e quatro) dias**, acrescido da taxa condominal, parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

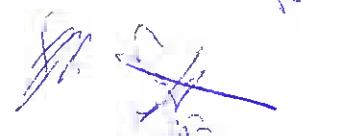
**PARÁGRAFO QUINTO:** Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

**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

Julio Casas Imóveis  
Deptº Jurídico

 **ABMI**  **PQE** PROFISSIONALIZAÇÃO



Júlio Casas Imóveis

1. *What is the best way to approach the problem?*

**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 quitacão 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:** Os **LOCADORES** autorizam que os **LOCATÁRIOS** executem no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação:

- Drywall de divisória na lavanderia

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para realização das modificações acima mencionadas, os **LOCATÁRIOS** gozarão de abono previsto nos parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto e quinto da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que a **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento dos **LOCADORES**, ficarão os **LOCATÁRIOS** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos arts. 35 e 36 da Lei nº 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, ressalvado a faculdade dos **LOCADORES** exigirem o retorno ao estado anterior do imóvel ao final da locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Assumem os **LOCATÁRIOS** a responsabilidade de ter responsável técnico pela obra, se for o caso, e em requerer junto aos órgãos competentes as devidas aprovações referentes às obras a serem executadas, se for o caso. Responsabilizando-se, ainda, os **LOCATÁRIOS** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

## ■ Júlio Casas Imóveis

TÉCNICO DE CONTAZÃO - CREDENCIAMENTO

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos **LOCATÁRIOS** deverão preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações. Devendo desta forma, os **LOCATÁRIOS** recolherem os impostos devidos e obter as autorizações e licenças as quais desde já se responsabiliza e obriga, para que não recaia em momento algum, quaisquer multas e ou custos diretos ou indiretos aos **LOCADORES**.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Responsabilizam - se e obrigam- se os **LOCATÁRIOS** por toda a mão de obra contratada para execução de talas obras que desde já ficam autorizadas pelos **LOCADORES** suportando e respondendo por eventuais custas, ações trabalhistas, e demais encargos e responsabilidades civis, criminais, fiscais que gerarem, bem como o recolhimento de todos os impostos devidos decorrentes desta transação e contratação, não recaindo nenhum ônus os **LOCADORES** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se os **LOCATÁRIOS** por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de trabalho, sendo sua responsabilidade ou da empresa contratada por ela o fornecimento do equipamento de proteção individual – EPI aos trabalhadores contratados.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Obriga-se a **LOCATÁRIOS** a reparar quaisquer danos no imóvel resultantes das reformas e alterações descritas no "caput" desta cláusula. Obrigando-se, ainda, pelo custeio dos materiais e mãos de obra empregada para reparação dos danos mencionados.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Se por qualquer motivo os **LOCATÁRIOS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderá a **LOCATÁRIA** eventuais abonos ou carências concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula treze deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultarão os **LOCADORES** cobrarem a multa compensatória de 03 aluguéis ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original ou conclusão das obras ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original.

**PARÁGRAFO NONO:** 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 expresso consentimento dos **LOCADORES**, 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:** Os **LOCATÁRIOS** declaram terem recebido o imóvel no estado em que se encontra, reconhecendo tratar-se de imóvel novo, sendo esta a primeira locação, ou seja, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, ralos e

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

Julio Casas Imóveis  
Código Jurídico

 ABMI  PQE QUALIFICAÇÃO



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

**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 pelos LOCATÁRIOS, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos LOCADORES, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**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:** Obrigam-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\$70.000,00 (**setenta 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 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.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem com 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 **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 permitir 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 pelas **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 alugueis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a praça de pagamento será a situação do imóvel locado, independentemente 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** 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 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 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

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  
Depósito HACCO



ABMI  
ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE MÍDIA  
IMOBILIÁRIA



PQE  
SECÓVIE  
PARTNERS  
QUALIFICAÇÃO

BB  
JF  
MP

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**LOCADORES** isentaram as **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 alugueis diante de qualquer infração das demais cláusulas, condições, ou disposições deste contrato, conforme estabelecido na Cláusula Décima Segunda, independente do periodo de vigência do contrato de locação.

**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 as **LOCATÁRIAS**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES e principais pagadores: JOSÉ ALFREDO BUFFA e TERESA MARIA ANGERAMI BUFFA**, 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: *UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 151, localizada no 15º Andar do "EDIFÍCIO COSTTA BLANCA RESIDENCE", com entrada pelo nº 221, da Rua Professora Francisca de Queiroz, nesta cidade, com uma área privativa de 122,50 metros quadrados, área comum de 38,2331 metros quadrados, perfazendo a área total de 160,7331 metros quadrados, correspondendo uma fração ideal de 0,0170257123 ou 1,70257123% no terreno onde está construído o edifício; cabendo-lhe ainda o direito a 02 vagas de garagens cobertas sob os nºs 49 e 50, localizadas no subsolo I do edifício. imóvel este devidamente matriculado sob o nº 91.675, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e anexos*

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem



de Sorocaba/SP, na avaliação de R\$267.000,00 (duzentos e sessenta sete mil reais) e inscrito na Prefeitura de Sorocaba sob nº 44.63.23.0178.01.057.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declaram, 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.

**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, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobradas juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Fica, 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 tomarem posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelos **LOCATÁRIOS**, estando estas 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 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, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

## Júlio Casas Imóveis

Locação de Bens e Serviços

**CLÁUSULA DÉCIMA 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 ÚNICO:** Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Fica expressamente eleito o foro da **Comarca de Sorocaba/SP**, 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, 16 de setembro de 2021.

**LOCADORA:** \_\_\_\_\_  
MARIANA MENICONI ROCHA

**LOCADOR:** \_\_\_\_\_  
DANIEL HENRIQUE ROCHA

**LOCATÁRIA:** \_\_\_\_\_  
ROBERTA DE MORAES SANTANA

**LOCATÁRIO:** \_\_\_\_\_  
LUIS GUSTAVO BUFFA

**FIADORA:** \_\_\_\_\_  
JOSE ALFREDO BUFFA

**FIADORA:** \_\_\_\_\_  
TERESA MARIA ANGERAMI BUFFA

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_  
THATIANA SANTOS

CPF 354.321.358-09

2. \_\_\_\_\_  
LUIZ FELIPE M. CARVALHO  
OAB/SP 453.322

CPF 431.655.178-78

**3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato**  
 Av. Barão de Tatuí, nº 375 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100  
 Irmãos, em nome da Sra. Sofia Nóbrega Reato, por comodato, a 03/07/2021  
 para o Sr. ROBERTO ALVES SANTANA (RG: 113290), no valor de R\$ 1.000,00.  
 Por ato feito, na sua firma, no dia 03/07/2021, em São Paulo, SP.

**INSTRUÇÕES INACIO RIBEIRO**  
 Pág.: 1/1 Total: R\$ 1.000,00

**FIRMA**  
**VALOR ECONÔMICO 1**

**TABELIÃO DE NOTAS**  
**SOROCABA-SP**  
 Sofia Domingues Inacio Ribeiro  
 ESCREVENTE

C11136AA0355704

**3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabeliã: Sofia Nóbrega Reato**  
 Av. Barão de Tatuí, nº 375 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100  
 Irmãos, em nome da Sra. Sofia Nóbrega Reato, por comodato, a 03/07/2021  
 para o Sr. ROBERTO ALVES SANTANA (RG: 113290), no valor de R\$ 1.000,00.  
 Por ato feito, na sua firma, no dia 03/07/2021, em São Paulo, SP.

**INSTRUÇÕES INACIO RIBEIRO**  
 Pág.: 1/1 Total: R\$ 1.000,00

**FIRMA**  
**VALOR ECONÔMICO 2**

**TABELIÃO DE NOTAS**  
**SOROCABA-SP**  
 Sofia Domingues Inacio Ribeiro  
 ESCREVENTE

C11136AA0192592