

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

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 **LOCADORAS: ANA MARIA PRADO ZUCOLO**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 5.717.245SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.230.858-84, residente e domiciliada na Rua Humberto Notari, nº 06, apto 136 torre B, Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP, na qualidade de **proprietária de 50% (cinquenta por cento)** do imóvel; **ANA PAULA PRADO ZUCOLO FERNANDES**, brasileira, advogada, portadora do RG nº 20.253.933-7SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 149.698.288-65, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MARCELO RODRIGUES FERNANDES**, ambos residentes e domiciliados na Rua Jácomo Cato, nº 132, Sorocaba/SP, na qualidade de **proprietária de 25% (vinte e cinco por cento)** do imóvel; e **ANA LUCIA PRADO ZUCOLO**, brasileira, divorciada, pedagoga, portadora do RG nº 25.297.010SS/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 268.046.378-10 residente e domiciliada na Avenida Santa Cruz, nº 325, apto 22, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: EDUARDO FERNANDES LEITE**, brasileiro, técnico eletrônico, portador do RG nº 99733754SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 902.903.808.04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 9957180-8SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 275.839.048-54, ambos residentes e domiciliados na Rua das Glicínias, nº 290, Mirandópolis, São Paulo, CEP 04048-050; e como **FIADORES e principais pagadores: CARLOS SEIKO TOYOTA**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 6.152.191-7, inscrito no CPF/MF sob nº 651.586.368-34, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **JEMIMA LEME TOYOTA**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 5612805SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 528.028.768-72, ambos residentes e domiciliados na Avenida Três de Março, nº 5.365, Casa 02, Quadra G, , Condomínio Village Amato Reserva, Aparecidinha, Sorocaba, CEP 18087-180, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que as **LOCADORAS** por força da Matrícula nº 152.897, do 1º **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO**, são senhoras e legítimas possuidoras do imóvel situado na Rua Vergílio de Mello Franco, nº 498, Vila Trujilo,



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

DS
MAC

DS
MAC

DS
MAC

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

DS
[assinatura]

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

Sorocaba/SP, CEP 18060-260, Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.41.34.0307.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão as **LOCADORAS** 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 **23 de setembro de 2021** e a terminar em **22 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.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$2.100,00(dois mil e cem 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 dos mesmos.

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

PARÁGRAFO QUARTO: Fica determinado entre as partes que, a concessão de abono locatício no valor de **R\$200,00 (duzentos reais)** pelo período de **06(seis) meses**, haja vista as adequações que os **LOCATÁRIOS** realizarão no imóvel, abono este a ser contado do 01º vencimento de aluguel ao 6º vencimento de aluguel, ou seja, para os vencimentos **10 de novembro de 2022, 10 de dezembro de 2022, 10 de janeiro de 2023, 10 de fevereiro de 2023, 10 de março de 2023 e 10 de abril de 2023**. O abono será concedido independentemente do pagamento pontual do aluguel pelos **LOCATÁRIOS**.

PARÁGRAFO QUINTO: O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **23 de setembro de 2021** até o dia **09 de novembro de 2021**, devendo

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

DS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JAC

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem.

ser pago o aluguel no dia **10 de novembro de 2021**, o qual será proporcional a **47(quarenta e sete) dias**, além da parcela do IPTU e seguro raio, incêndio e explosão.

PARÁGRAFO SEXTO:

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 SÉTIMO:

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará aos **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). Após a data estabelecida no *caput* desta Cláusula, fica estabelecido 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.

PARÁGRAFO OITAVO:

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 NONO:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, 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 às **LOCADORAS**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO:

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 PRIMEIRO:

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 das **LOCADORAS**, 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.

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ 14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA QUINTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento das **LOCADORAS** 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 das **LOCADORAS**, 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 das **LOCADORAS**, 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 das **LOCADORAS**, 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, explosão e vendaval no valor de **R\$210.000,00(duzentos e dez 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 das **LOCADORAS** como a únicos beneficiários na apólice.

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

DS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JAC

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 às **LOCADORAS** 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, às **LOCADORAS** 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 às **LOCADORAS**, 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, obrigam-se-á a apresentar às **LOCADORAS**, 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 as **LOCADORAS** 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, ficaram as **LOCADORAS** desobrigadas 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 pelas **LOCADORAS** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado às **LOCADORAS** 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** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguéis**, vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como às 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.

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: CARLOS SEIKO TOYOTA**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 6.152.191-7, inscrito no CPF/MF sob nº 651.586.368-34, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **JEMIMA LEME TOYOTA**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 5612805SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 528.028.768-72, ambos residentes e domiciliados na Avenida Três de Março, nº 5.365, Casa 02, Quadra G, Condomínio Village Amato Reserva, Aparecidinha, Sorocaba, CEP 18087-180, responsabilidade está 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: **"IMÓVEL: A unidade residencial autônoma nº 02, da Quadra G, integrante do condomínio denominado 'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE AMATO RESERVA', tendo entrada pelo nº 5.365 da Avenida Três de Março, com área privativa construída de 56,36 metros quadrados, que somada à área comum construída de 1,7156 metros quadrados, totaliza a área construída de 58,0756 metros quadrados, e seu respectivo terreno, que faz frente para a Rua 07 do condomínio, onde mede 7,00 metros; no lado direito, de quem da referida rua olha para o imóvel, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 01; no lado esquerdo, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 03; e nos fundos, onde mede 7,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 15; contendo uma área privativa de 140,00 metros quadrados, uma área comum de 160,8945 metros quadrados, perfazendo a área total de 300,8945 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,33201% ou 0,0033201 nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de duas vagas descobertas, para a guarda e estacionamento de um veículo de porte médio, em uma delas, localizadas na parte frontal da unidade".** Imóvel este devidamente sob a Matrícula nº 202.339, do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO, na avaliação de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) e inscrito na Prefeitura de Sorocaba sob nº 76.53.79.1540.00.000..

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
ESSENCIAL

DS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JACDS
JAC

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECIJ.14717-3

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.

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, as **LOCADORAS** 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 DÉCIMA QUINTA:

Ficam, desde já, as **LOCADORAS** autorizadas 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 estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que receberam o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de vistoria Inicial do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar das **LOCADORAS** 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 DÉCIMA OITAVA:

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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/Águas de Votorantim) para nome seu nome a partir desta data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

Fica expressamente eleito o foro da Comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 23 de setembro de 2021.

LOCADORA:

DocuSigned by:

Júlio Alexandre Casas

ANA MARIA PRADO ZUCOLO**LOCADORA:**

DocuSigned by:

Júlio Alexandre Casas

ANA PAULA PRADO ZUCOLO FERNANDES**LOCADORA:**

DocuSigned by:

Júlio Alexandre Casas

ANA LUCIA PRADO ZUCOLO**LOCATÁRIO:**

DocuSigned by:

Eduardo Fernandes Leite

EDUARDO FERNANDES LEITE**LOCATÁRIA:**

DocuSigned by:

Maria Helena dos Santos Fernandes

MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES**FIADOR:**

DocuSigned by:

Carlos Seiko Toyota

CARLOS SEIKO TOYOTA**FIADOR:**

DocuSigned by:

Jemima Leme Toyota

JEMIMA LEME TOYOTA**TESTEMUNHAS:****TESTEMUNHA LOCADOR:**

DocuSigned by:

LILIAN SUZUKI

1.

LILIAN TIYOMI SUZUKI
CPF/MF 293.028.428-51

TESTEMUNHA LOCATÁRIO:

DocuSigned by:

Jurídico Julio Casas Imóveis

2.

LUIZ FELIPE M. CARVALHO
CPF/MF 431.655.178-78

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

