

**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 **LOCADOR: SCAPOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.842.775/0001-20, com sede na Rua Elvira Correa Gomes, nº 87, Sala 01, Jardim Bertioga, Votorantim, CEP 18117-485, neste ato representada pelo seu sócio administrador **ADILSON EDUARDO SCAPOL**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 28.706.466-9SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 074.291.278-78, residente e domiciliado na Rua Fábio Luís Malucho, nº 70, Residencial Chácara Santa Maria, Votorantim/SP, CEP 18119-304, de outro lado como **LOCATÁRIOS: ADRIANO SCHULZ**, brasileiro, CEO – Chief Executive Officer, portador do RG nº 26474611SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.687.428-27, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **KELLY PRISCILA TUZINO SCHULZ**, brasileira, farmacêutica, portadora do RG nº 297393376, inscrita no CPF/MF sob o nº 272.205.428-01, ambos residentes e domiciliados na Rua Luiza Corbalan Monteiro, nº 23, Loteamento Villa Verona, Cajuru do Sul, Sorocaba, CEP 18105-020; e como **CAUCIONANTES: ADRIANO SCHULZ**, brasileiro, CEO – Chief Executive Officer, portador do RG nº 26474611SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.687.428-27, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **KELLY PRISCILA TUZINO SCHULZ**, brasileira, farmacêutica, portadora do RG nº 297393376, inscrita no CPF/MF sob o nº 272.205.428-01, ambos residentes e domiciliados na Rua Luiza Corbalan Monteiro, nº 23, Loteamento Villa Verona, Cajuru do Sul, Sorocaba, CEP 18105-020, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que a **LOCADORA**, por força da **Matricula nº 20.324**, do **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Votorantim/SP**, são senhores legítimos possuidores do imóvel situado na **Rua João Batista Corrêa de Oliveira, nº**

Cuidando bem do seu bem

**295, Quadra 01, Lote 05, Parque Esplanada, Votorantim/SP, CEP 18119-304.** Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº 13.24.10.1005.00.000.0.10.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, a **LOCADORA** dá 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 **28 de outubro de 2021** e a terminar em **27 de abril 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\$8.500,00(oito mil e quinhentos 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 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 pelos **LOCATÁRIOS** 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 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 **"IPCA(IBGE) – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLIO"**, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo;

**PARÁGRAFO QUARTO:** O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **28 de outubro de 2021** até o dia **09 de dezembro de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de dezembro de 2021**, o qual será proporcional a **42(quarenta e dois) 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(dez)** ao dia **09(nove)** do mês seguinte;

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  
Deptº Jurídico



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE** PROGRAMA  
**SECÓV SP** QUALIFICAÇÃO  
ESPECIAL

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará os **LOCATÁRIO** 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), o **LOCATÁRIO** 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, 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 à **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.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda acessões, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, não terão os **LOCATÁRIOS** direito de retenção ou 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, 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:**

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-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

Cuidando bem do seu bem

instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV 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 da **LOCADORA**, 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, exceto os que sofrerem desgaste natural que serão avaliados em laudo de vistoria final: 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 da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, 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\$850.000,00**(oitocentos e cinquenta mil reais) tendo como objeto o imóvel locado, com validade de **01(um)** ano, através da **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS**, 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 aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregarem à **LOCADORA** 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, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, hipótese em que se acrescentará ao custo do

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  
Deptº Jurídico

 **ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário

 **PQE** PROGRAMA  
**SECOVIS SP** QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

Cuidando bem do seu bem

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 a **LOCADORA**, no ato do recebimento das chaves, 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 ao **LOCADORA**, no ato do recebimento das chaves, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem 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 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 pela **LOCADORA** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado à **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 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, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário. A multa somente será proporcional na hipótese de rescisão antecipada, sendo que para as demais infrações será integral, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento, a **LOCADORA** **isente** os **LOCATÁRIOS** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que os **LOCATÁRIOS** notifiquem a **LOCADORA** 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.

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a PROPRIETÁRIA for obrigada 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, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os LOCATÁRIOS ficam obrigados a terem ciência e a respeitarem 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:** Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com os LOCATÁRIOS, respondendo solidariamente com os LOCATÁRIOS, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os CAUCIONANTES **ADRIANO SCHULZ**, brasileiro, CEO – Chief Executive Officer, portador do RG nº 26474611SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.687.428-27, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com e **KELLY PRISCILA TUZINO SCHULZ**, brasileira, farmacêutica, portadora do RG nº 297393376, inscrita no CPF/MF sob o nº 272.205.428-01, ambos residentes e domiciliados na Rua Luiza Corbalan Monteiro, nº 23, Loteamento Villa Verona, Cajuru do Sul, Sorocaba, CEP 18105-020, responsabilidade esta que, subsistirá até a efetiva entrega das chaves e 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:** Como garantia bastante da presente locação, os CAUCIONANTES, nos termos do artigo 38, §1º "in fine" da Lei nº 8.245/91, declaram ser legítimos proprietários do seguinte imóvel dado em caução, vejamos: "**IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 23, quadra 'D', do loteamento denominado 'JARDIM VILLA VERONA', SITUADO NO BAIRRO Cajuru, perímetro urbano deste município e comarca, com frente para a Rua Luiza Corbalari Monteiro, para a qual mede em reta 5,00 metros continuando em curva mais 14,14 metros, na confluência com a Rua Mário Baroni; do lado direito, visto de que, da referida Rua Luiza Corbalan Monteiro olha para o imóvel, mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 22; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 21,00 metros, confrontando com o lote a Rua Mário Baroni, com a qual faz esquina; e nos fundos mede 14,00 metros, confrontando com o lote nº 24, encerrando a área de 402,62 metros quadrados.**". Imóvel este devidamente sob a Matrícula nº 203.418, do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE

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  
Deptº Jurídico



**PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO**, na avaliação de R\$935.000,00(novecentos e trinta e cinco mil reais) e inscrito na **Prefeitura de Sorocaba sob nº 78.61.55.0322.01.000**;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No prazo de **30**(trinta) dias contados da assinatura deste instrumento, os **LOCATÁRIOS** deverão apresentar à **LOCADORA** cópia da matrícula atualizada do imóvel descrito no “caput” desta cláusula, demonstrando o cumprimento da obrigação de averbação do contrato de locação. Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou os **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentarem a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, no prazo estipulado, a **LOCADORA** poderá efetivar a averbação acordada, cujos custos correrão por conta dos **LOCATÁRIOS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior à data da averbação;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A caução aqui oferecida pelos **LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTES** será averbada na matrícula do imóvel objeto da caução para valer contra terceiros, ficando os **LOCATÁRIOS** responsáveis por tal providência, incluindo todas as custas de averbação. Ao termo da locação, as custas de cancelamento da averbação serão de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTES**;

**PARÁGRAFO QUARTO:** A garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel pelos **LOCATÁRIOS**, ainda que o contrato seja renovado automaticamente por prazo indeterminado, de acordo com o artigo nº 39 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 12.112/2009;

**PARÁGRAFO QUINTO:** Na hipótese de qualquer espécie de comprometimento do imóvel objeto da garantia desta locação (imóvel descrito no “caput” desta cláusula), incluindo a sua intenção de venda, ficam desde já obrigados os **LOCATÁRIOS** a informar o fato à **LOCADORA**, por escrito, mediante aviso de recebimento (AR), no prazo de **90**(noventa) dias da respectiva ciência da constrição ou intenção de venda, além de se obrigar a apresentar, no prazo de **30**(trinta) dias da ciência inequívoca da **LOCADORA**, outro imóvel em garantia em substituição a este, que dependerá da aprovação expressa e inequívoca da **LOCADORA**;

**PARÁGRAFO SEXTO:** Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** e os **CAUCIONANTES** a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no caput desta cláusula, no primeiro dia útil do mês de outubro, para constar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame;

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e ou **CAUCIONANTES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **CAUCIONANTES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá 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;

**PARÁGRAFO OITAVO:** Em havendo qualquer exigência do registro de imóveis para averbação da caução na matrícula do imóvel ofertado em caução, as partes se comprometem a assinar o respectivo aditivo contratual, se necessário, e/ou fornecer documentos complementares, a fim de se efetivar a averbação da caução.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelos **LOCATÁRIOS**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra

Cuidando bem do seu bem

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 DÉCIMA 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 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 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

Autoriza os **LOCATÁRIOS** quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, 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/Águas de Votorantim) para nome dos mesmos (**LOCATÁRIOS**) a partir desta data;

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declararam os **LOCATÁRIOS** terem total conhecimento do Regimento Interno, bem como da Convenção do Condomínio, no qual localiza-se o imóvel, objeto deste contrato;

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

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

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:**

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) os **LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTES** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pela **LOCADORA** e **ADMINISTRADORA** exclusivamente para a execução deste contrato de locação, e ficarão armazenados durante o período do contrato e do prazo legal de prescrição das ações judiciais.

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



Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Igualmente as partes **LOCADORA, LOCATÁRIOS** e **CAUCIONANTES** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:**

A **LOCADORA**, em caso de venda, promessa de venda ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, dará aos **LOCATÁRIOS** preferência na aquisição do imóvel, nos moldes do artigo 27 da Lei no. 8.245/91.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Fica expressamente eleito o **Foro da Comarca de 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 **02(duas) vias de igual teor e conteúdo**, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 28 de outubro de 2021.

**LOCADOR:**

SCAPOL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representado por seu sócio administrador ADILSON EDUARDO SCAPOL

**LOCATÁRIO:**

ADRIANO SCHULZ

**LOCATÁRIA:**

KELLY PRISCILA TUZINO SCHULZ

**CAUCIONANTE:**

ADRIANO SCHULZ

**CAUCIONANTE:**

KELLY PRISCILA TUZINO SCHULZ

**TESTEMUNHA 1:**

1. *Roseli Brisola*

ROSELI BRISOLA

CPF/MF 156.682.418-40

**TESTEMUNHA 2:**

2. *Wuzino*

NOME: *Neleza maria Ribeiro*

CPF/MF 054.158.608-43 *Wuzino*

