

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**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: ANIE MARIA DE SOUZA**, brasileira, administradora, separada, portadora do RG nº 7.707.559-6SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 041.782.168-99, residente e domiciliada na Rua João Muraro, nº 176, Jardim Eltonville, Sorocaba/SP, CEP 18046-660, de outro lado como **LOCATÁRIO: VINÍCIUS LIRA VALÉRIO**, brasileiro, solteiro, psicanalista, portador do RG nº 56.833.681-1SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 305.102.418-08, residente e domiciliado na Rua Nicolau Perrela, nº 643, Casa 01, Vila Progresso, CEP 18090-450; e como **FIADORES e principais pagadores: JOSÉ ANTÔNIO VALÉRIO**, brasileira, viúva, aposentado, portador do RG nº 5733661-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 270.150.098-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **ELIANE DE LIRA VALÉRIO**, brasileira, assistente social, portadora do RG nº 8736990-4SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.315.778-74, ambos residentes e domiciliados na Avenida Pereira da Silva, nº 1.735, Jardim Santa Rosália, Sorocaba, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:**

Que, a **LOCADORA**, por força da Matrícula nº 1.779, do 1º Oficial De Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo é senhora legítima e possuidora do imóvel situado na Rua Afonso Cavalini, nº 295, Quadra 52, Lote 2, Jardim Santa Rosália, Sorocaba/SP, CEP 18090-

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
JAL

DS  
JAV

DS  
JAV

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**160.** Imóvel este, cadastrado na **Prefeitura Municipal de Sorocaba** sob nº **54.12.12.0258.01.000.**

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30(trinta) meses** a iniciar-se em **01 de dezembro de 2021** e a terminar em **31 de maio de 2024**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$2.800,00(dois mil e oitocentos reais) mensais**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos 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 pelo **LOCATÁRIO** 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 **12(doze) meses** de acordo com o "IGPM (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O **1º(primeiro) aluguel** a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **01 de dezembro de 2021** até o dia **09 de janeiro de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de janeiro de 2022** o qual será proporcional a **39(trinta e nove) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

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

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



**PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL**

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC

## **Júlio Casas Imóveis**

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEXTO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará o **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 **12(doze) meses**, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, 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 do **LOCATÁRIO**, 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:** A **LOCADORA** autoriza que o **LOCATÁRIO** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, sendo que o período de início será contado a partir do **15º(décimo quinto) dia** após o início do contrato de locação e a conclusão em até **06(seis) meses** após o início das reformas e adaptações, sendo os custos da reforma referente à de mão de obra e material, está descrito conforme os itens abaixo, sendo que as reformas e adaptações ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, sem direito de retenção ou indenização, vejamos as reformas e adaptações:

- a) Reforma da edícula, sendo que a responsabilidade pela execução, custeio da mão de obra e material será do **LOCATÁRIO**, sendo realizado as seguintes reformas e adaptações, vejamos:
- b.1) No quarto da edícula será colocado piso cerâmica com aparência de madeira, instalação de porta nova no quarto da edícula e pintura das paredes;
- b.2) Reforma do banheiro da edícula com instalação de piso cerâmica com aparência de madeira, instalação de gabinete, cuba, torneira nova, porta nova, e box de vidro, pintura das paredes e troca das tomadas;
- b.3) Mudança de lugar do tanque de lavar roupa;
- b.3) Pintura do quarto interno com suíte com troca de tomadas.

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



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
JAL

DS  
JAL

DS  
JAL

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAL

## ■ Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.3.14717-3

Cuidando bem do seu bem

b.4) Na suíte do banheiro interno será instalado de box de vidro e troca de tomadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **LOCADORA** autoriza que o **LOCATÁRIO** faça uma avaliação das condições da estrutura do telhado, elétrica e hidráulica, caso haja a necessidade de reparos nos itens descritos nesse parágrafo, os custos pela mão de obra e material serão por conta da **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCATÁRIO** 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 expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará o **LOCATÁRIO** 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, não sendo possível a **LOCADORA** exigir o retorno ao estado anterior do imóvel ao final da locação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Assume o **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO** pelo profissional e material empregados nas reformas autorizadas.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelo **LOCATÁRIO** deverá 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, o **LOCATÁRIO** recolher 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 ao **LOCADOR**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Responsabiliza-se e obriga-se o **LOCATÁRIO** por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já fica autorizadas pela **LOCADORA** 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 a **LOCADORA** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabiliza-se e obriga-se o **LOCATÁRIA** 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 SEXTO:** Obriga-se o **LOCATÁRIO** 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.

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL**

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC

## **Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

CRECIJ.14717-3

### **PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Se por qualquer motivo o **LOCATÁRIO** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las ou ainda forem executadas com material não aprovado pela **LOCADORA**, tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na cláusula décima terceira deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará a **LOCADORA** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras ou a cobrança dos valores necessários para restituição do imóvel ao seu estado original.

### **PARÁGRAFO OITAVO:**

Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficará o **LOCATÁRIO** 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:**

O **LOCATÁRIO** declara 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:**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

### **PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelos **LOCATÁRIO**, 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 **LOCATÁRIO** 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 o **LOCATÁRIO** a fazer 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:**

Inclui-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.**

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



**PROGAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL**

DS  
JAL

DS  
JAL

DS  
JAL

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA SEXTA:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, salvo a autorização da **LOCADORA** para utilização de **01 (hum) ambiente** do imóvel que seja destinado à atividade de atendimento de psicanálise 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:** O **LOCATÁRIO** não poderá transferir este contrato; não poderá 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:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$280.000,00(duzentos e oitenta 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 o único beneficiário 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 ao **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar à **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar à **LOCADORA** antes da entrega das chaves, a apólice do referido seguro para análise, ou seja, se este seguro abrange todas as coberturas do seguros de raio, incêndio e explosão. Após, que seja apresentado o comprovante de pagamento bancário no ato da entrega das chaves, seja do valor à vista ou da 1ª parcela, se a forma de pagamento for parcelado da respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** o pagamento à vista ou parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar no ato da entrega das chaves à **LOCADORA**, o comprovante de pagamento bancário (à vista ou da 1ª parcela) e a apólice do seguros de raio, incêndio e explosão.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.



DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC

## ■ Júlio Casas Imóveis

CRECI 3.14717-3

Cuidando bem do seu bem

### CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

### CLÁUSULA DÉCIMA:

O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. O **LOCATÁRIO** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado à **LOCADORA** promover 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 o **LOCATÁRIO** 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 alugueres**, 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** o **LOCATÁRIO** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que o **LOCATÁRIO** notifique 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.

### 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, pelo **LOCATÁRIO**, 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, como principal pagadora e devedora solidária com o **LOCATÁRIO**, respondendo solidariamente com o **LOCATÁRIO**, por

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC

## Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES e principais pagadores: JOSÉ ANTÔNIO VALÉRIO**, brasileira, viúva, aposentado, portador do RG nº 5733661-1-5SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 270.150.098-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **ELIANE DE LIRA VALÉRIO**, brasileira, assistente social, portadora do RG nº 8736990-4SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 110.315.778-74, ambos residentes e domiciliados na Avenida Pereira da Silva, nº 1.735, Jardim Santa Rosália, Sorocaba, 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:** Declaram os **FIADORES JOSÉ ANTÔNIO VALÉRIO e ELIANE DE LIRA VALÉRIO**, serem legítimos proprietários e possuidores do seguinte imóvel:

A. **"IMÓVEL:** O lote de terreno designado por número 30, da quadra F, do Loteamento denominado **JARDIM DAS FLORES**, situado no Bairro Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 5,00 metros de largura na frente, igual medida de largura nos fundos, com uma área total de 125,00 metros quadrados, com frente para a Rua Luiz Ferraz de Sampaio Junior, dividindo, pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 31; pelo lado esquerdo, na mesma situação, com o lote 29 e pelos fundos, com o lote 44." Imóvel este devidamente registrado sob Matrícula nº 102.876, do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO e avaliado no valor de R\$210.000,00(duzentos e dez mil reais);

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declaram, outrossim, os **FIADORES** continuam solidariamente responsável com o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade 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 LOCATÁRIOS**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de novembro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na eventual hipótese do **LOCATÁRIO e/ou FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem as matrículas atualizadas dos imóveis dos **FIADORES**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta do **LOCATÁRIO** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada 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 pelo **LOCATÁRIO**, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.



DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** O **LOCATÁRIO** declara 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, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de **03(três) dias** da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Autoriza o **LOCATÁRIO**, quando se fizer necessário pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** autoriza 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 do mesmo (**LOCATÁRIO**) a partir desta data.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) o **LOCATÁRIO** declara 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 a **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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Igualmente as partes **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**, 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:** 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.



DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
JAC

DS  
EDU

DS  
LS

DS  
JAC


**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

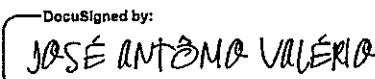
CRECIJ.14717-3

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, 01 de dezembro de 2021.

LOCADOR:   
ANIE MARIA DE SOUZA

LOCATÁRIO:   
VINICIUS LIRA VALÉRIO


FIADOR:   
JOSE ANTONIO VALÉRIO

FIADORA:   
ELIANE DE LIRA VALÉRIO

TESTEMUNHAS:  
TESTEMUNHA 1 :

1.   
LEILA GRACIANA CASTELLI STRASSER  
CPF/MF 225.759.458-44

TESTEMUNHA 2:

2.   
LUIZ FELIPE M. CARVALHO  
CPF/MF 431.655.178-78

