

# 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 **LOCADORES: LEANDRO CUFFARI FILHO**, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 27.14.558SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.239.308-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MÔNICA DE MOURA CUFFARI**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 2.828.746-0SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 187.350.818-21 ambos residentes e domiciliados na Rua Iperoig, 899, Apartamento 32, Perdizes, São Paulo/SP, CEP: 05016-000, de outro lado como **LOCATÁRIAS: 1) LORENA GUIMARÃES ÁVILA BERNARDES**, brasileira, solteira, arquiteta, portadora do RG nº 38103951-1SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 390.122.618-48, residente e domiciliada na Rua Sousa Reis, nº 153, Apartamento 51, Bairro Vila Indiana, São Paulo/SP, CEP: 05586-080; **2) FABIANA FREIER**, brasileira, solteira, educadora, portadora do RG nº 52.664.575-1, inscrita no CPF/MF 442.706.358-60, residente e domiciliada na Rua Descalvado, nº 142, Sumaré, São Paulo/SP, CEP 01256-070; **3) NATALIA RESEGUE MAMBLONA FERREIRA DA SILVA**, brasileira, solteira, arquiteta, portadora do RG nº 39.553.415-XSSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 431.003.328-81, residente e domiciliada na Rua Harmonia, nº 722, apartamento 142, Vila Madalena, São Paulo, CEP 06436-000 e **4) ALEXANDRA PEDREIRA HERNANDES**, brasileira, solteira, gestora ambiental, portadora do RG nº 39.070.527-5, inscrita no CPF/MF sob o nº 430.668.728-74, residente e domiciliada na Rua Realengo, nº 120, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP 05451-030; e como **FIADORES e principais pagadores: ROBERTO ÁVILA BERNARDES**, brasileiro, oceanógrafo, portador do RG nº 1076452SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 390.877.356-34, casado sob o regime de parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MIRIAM GUIMARÃES SANTOS**, brasileira, secretária executiva autônoma, portadora do RG nº 1651632SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 402.321.906-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Sousa Reis, nº 153, apartamento 51, Vila Indiana, São Paulo/SP, CEP 05586-080, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que os **LOCADORES**, por força da Matrícula nº 121.156, do 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, DR. JERSE RODRIGUES DA SILVA, ESTADO DE SÃO PAULO e da "Escritura Pública de Permuta", registrado no Livro 2862, Folha 03, no 26º TABELIÃO DE NOTAS, PAULO ROBERTO GALGER FERREIRA, DA CAPITAL, ESTADO DE SÃO PAULO, são senhores e legítimos possuidores do imóvel

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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
JAL  
DS  
JAL  
DS  
LGAR  
DS  
FA  
DS  
MMI  
DS  
APA  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBP  
DS  
JAL

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

situado na Rua Lacerda de Almeida, nº 56, Perdizes, São Paulo, CEP: 05015-050. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 021.032.0034-9.

## CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** às **LOCATÁRIAS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30(trinta) meses** a iniciar-se em **14 de dezembro de 2021** e a terminar em **13 de junho de 2024**, data esta em que as **LOCATÁRIAS** 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\$3.580,00(três mil e quinhentos e oitenta reais) mensais**, que as **LOCATÁRIAS** se comprometem a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos **LOCATÁRIAS** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO:

As **LOCATÁRIAS** 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. As **LOCATÁRIAS** não se responsabilizam por problemas que tenham origem anterior ao início do contrato.

## 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 pelas **LOCATÁRIAS** 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 pelas **LOCATÁRIAS** será calculado a partir do dia **14 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 **27 (vinte e sete) 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.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
M  
DS  
JAC  
DS  
LCAE  
DS  
Ft  
DS  
NRW  
DS  
APR  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBE  
DS  
JAC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14/17-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão as **LOCATÁRIAS** à multa de **10%(dez por cento)** sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos, que são a 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)**, as **LOCATÁRIAS** pagarão ainda correção monetária, além dos juros moratórios de 01%(um por cento) ao mês 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, as **LOCATÁRIAS** 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 das **LOCATÁRIAS**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação aos **LOCADORES**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO NONO:**

Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:**

Decorrido o prazo de **30(trinta) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que as **LOCATÁRIAS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda construções e acessões as quais devem ser realizadas somente com o prévio e expresso consentimento dos **LOCADORES**, não terão as **LOCATÁRIAS** 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 irrevocabilidade e irrevogabilidade.

**CLÁUSULA QUINTA:**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

As **LOCATÁRIAS** 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

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  
M  
DS  
M  
DS  
LGA  
DS  
F  
DS  
MM  
DS  
AP  
DS  
RAB  
DS  
MG  
DS  
FBF  
DS  
JCU

## Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

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, reformas ou ainda adaptações ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pelas **LOCATÁRIAS**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** São de responsabilidade das **LOCATÁRIAS** 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 as **LOCATÁRIAS** 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:** As **LOCATÁRIAS** 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 poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento prévio 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:** As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendável no valor de **R\$358.000,00(trezentos e cinquenta e oito 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 às **LOCATÁRIAS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se as **LOCATÁRIAS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, os **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta das **LOCATÁRIAS**, hipótese em que se acrescentará ao

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



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
M  
DS  
JAC  
DS  
JAC  
DS  
LGAR  
DS  
FT  
DS  
MM  
DS  
APR  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBE  
DS  
JAC

## Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14/17-3

Cuidando bem do seu bem

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 as **LOCATÁRIAS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar aos **LOCADORES** antes da entrega das chaves, a apólice do referido seguro para análise, ou seja, se este seguro abrange todas as coberturas do seguro 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(primeira) parcela**, se a forma de pagamento for parcelado da respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se as **LOCATÁRIAS** vierem 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 aos **LOCADORES**, o comprovante de pagamento bancário, seja do valor à vista ou da **1ª(primeira) parcela**, se a forma de pagamento for parcelado da respectiva apólice.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais as **LOCATÁRIAS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por ele indicados, vistorem 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 às **LOCATÁRIAS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** As **LOCATÁRIAS** 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 **LOCATÁRIAS** após regularmente instados a tanto serão comunicadas às entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. As **LOCATÁRIAS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praza 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 as **LOCATÁRIAS** 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 aluguéres**, 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.

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



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
M  
DS  
JAL  
DS  
LGAB  
DS  
FT  
DS  
MM  
DS  
APR  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBE  
DS  
JCU

## Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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, pelas **LOCATÁRIAS**, 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 as **LOCATÁRIAS**, respondendo solidariamente com as **LOCATÁRIAS**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES e principais pagadores: ROBERTO ÁVILA BERNARDES**, brasileiro, oceanógrafo, portador do RG nº 1076452SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 190.877.356-34, casado sob o regime de parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.575/77 com **MIRIAM GUIMARÃES SANTOS**, brasileira, secretária executiva autônoma, portadora do RG nº 1651632SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 402.321.906-15, ambos residentes e domiciliados na Rua Sousa Reis, nº 153, apartamento 51, Vila Indiana, São Paulo/SP, CEP 05586-080, 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 ROBERTO ÁVILA BERNARDES e MIRIAM GUIMARÃES SANTOS**, serem legítimos proprietários e possuidores do seguinte imóvel: **"IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar do RDIF/CIO PIONNER III, situado à Rua Souza Reis, nº 153, no 13º Subdistrito Butantã, com área útil ou privativa real de 123,13 metros quadrados, área comum real (inclusive 2 vagas no estacionamento) de 132,112m², a área real total de 255,242m², e a fração ideal no terreno de 3,6413%".** Imóvel este devidamente sob Matrícula 105.441, do 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, ESTADO DE SÃO PAULO e avaliado no valor de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declaram, outrossim, os **FIADORES** que continuam solidariamente responsáveis com as **LOCATÁRIAS**, 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 LOCATÁRIAS**, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no **primeiro dia útil do mês de dezembro**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

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



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
M  
DS  
JAL  
DS  
JAL  
DS  
LGAB  
DS  
FT  
DS  
MMMS  
DS  
APR  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBE  
DS  
JSC

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na eventual hipótese das **LOCATÁRIAS** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem as matrículas atualizadas dos imóveis dos **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta das **LOCATÁRIAS** e será cobrado juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** As **LOCATÁRIAS** 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, as **LOCATÁRIAS**, 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 ressarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelas **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As **LOCATÁRIAS** autorizam a **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica(ELETROPAULO/Enel), água(SABESP) e gás para nome das mesmas(**LOCATÁRIAS**) a partir desta data.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018) as **LOCATÁRIAS** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelos **LOCADORES** 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.

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



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

DS  
M  
DS  
JAL  
DS  
JAL  
DS  
LGAB  
DS  
FA  
DS  
MM  
DS  
APR  
DS  
RAB  
DS  
MGS  
DS  
FBF  
DS  
JSC

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Igualmente as partes, **LOCADORES** e **LOCATÁRIAS**, 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 São Paulo/Capital**, 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.

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

**LOCADOR:** DocuSigned by: Julio Alexandre Casas  
**LEANDRO CUFFARI FILHO**

**LOCADORA:** DocuSigned by: Julio Alexandre Casas  
**MÔNICA DE MOURA CUFFARI**

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by: LORENA GUIMARÃES ÁVILA BERNARDES  
**LORENA GUIMARÃES ÁVILA BERNARDES**

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by: Fabiana Freier  
**FABIANA FREIER**

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by: NATALLA RESEQUE MAMBLONA FERREIRA DA SILVA  
**NATALIA RESEQUE MAMBLONA FERREIRA DA SILVA**

**LOCATÁRIA:** DocuSigned by: ALEXANDRA PEDREIRA HERNANDES  
**ALEXANDRA PEDREIRA HERNANDES**

**FIADOR:** DocuSigned by: ROBERTO ÁVILA BERNARDES  
**ROBERTO ÁVILA BERNARDES**

**FIADORA:** DocuSigned by: MIRIAM GUIMARÃES SANTOS  
**MIRIAM GUIMARÃES SANTOS**

**TESTEMUNHAS:**  
**TESTEMUNHA 1:**

DocuSigned by: FRANCISCO BELEM FERREIRA  
**FRANCISCO BELEM FERREIRA**  
CPF/MF 124.346.738-05

**TESTEMUNHA 2:**

DocuSigned by: Jurídico Julio Casas Imóveis  
**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.jullocasas.com.br  
jullocasas@jullocasas.com.br



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL**