



## 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 **LOCADORA: CLAUDIA ZAMBON**, brasileira, solteira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 3.800.214-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 749.579.028-87 residente e domiciliada na Rua Humaitá, nº 209, Centro, Sorocaba/SP, de outro lado como **LOCATÁRIO: SAAD ZAIN ALDIN**, sírio, solteiro, empresário, portador do RG nº G474758-J, inscrito no CPF/MF sob o nº 240.294.608-36, residente e domiciliado na Rua da Penha 1026, Centro, Sorocaba/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A.**, pessoa jurídica direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que a **LOCADORA**, por força da 33.889 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba é legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua da Penha, nº 1053, Apartamento nº 01, Centro – Sorocaba/SP. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP sob nº 44.62.14.0202.02.001.

**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 **10 de fevereiro de 2022** e a terminar em **09 de agosto 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\$1.000,00(hum mil reais) mensais**, que a **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido à **LOCATÁRIA** 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 aluguéis, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 aluguéis não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento. Além do que, não será cabível qualquer solicitação de desconto ou prorrogação em razão da atual situação de pandemia, haja vista que a presente negociação foi firmada pelas partes dentro do estado de atual calamidade, já contemplando desconto no valor de aluguel pactuado essencialmente pelo cenário econômico atual.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada 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 primeiro aluguel a ser pago pelo LOCATÁRIO será calculado a partir do dia 10 de fevereiro de 2022 até o dia 09 de março de 2022, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de março de 2022 o qual será proporcional a 27 (vinte e sete) dias, além da taxa condominial, 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.

**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 IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, a taxa condominial, 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.

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

CRECI J.14717-3

**PARÁGRAFO DECIMO:** 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 o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda acessões as quais devem ser realizadas somente com o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, não terá o **LOCATÁRIO** 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:** O **LOCATÁRIO** declara 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:** 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 pelo **LOCATÁRIO**, 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 do **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:** 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:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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\$100.000,00(cem 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 da LOCATÁRIA, 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, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se o LOCATÁRIO vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar à LOCADORA, no ato do recebimento das chaves, o comprovante de quitação da última parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais o LOCATÁRIO a satisfazer 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 o 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 pela LOCADORA quer pela administradora. O LOCATÁRIO fica ainda ciente e concorda que na

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 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 aluguers, 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:** Pactuam as partes que o LOCATÁRIO notificará a LOCADORA com antecedência de 30(trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão 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 DECIMA QUARTA:** O LOCATÁRIO realizará a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral do LOCATÁRIO, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente contrato como Anexo I.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

## ■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O LOCATÁRIO declara expressamente, ainda, que estão cientes que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, da condição de fiadora, caberá a ela promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O LOCATÁRIO, a cada 12 (doze) meses, deverão renovar a contratação dos serviços da CREDPAGO para garantia do presente contrato de locação.

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

**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, a LOCATÁRIA, 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 PRIMEIRO:** 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 pelo LOCATÁRIO, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Autoriza o LOCATÁRIO, quando se fizer necessário pela LOCADORA, 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), água(SAAE/ÁGUAS DE VOTORANTIM), e gás para nome da mesma(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

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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.

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, 11 de fevereiro de 2022.

— DocuSigned by:

*Julio Alexandre Casas*

4906F9197CA9438...

**LOCADORA:**

**CLAUDIA ZAMBON**

— DocuSigned by:

*Saad*

V0BF462B2A9341D...

**LOCATÁRIA:**

**SAAD ZAIN ALDIN**

**FIADORA:**

**CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A**

**TESTEMUNHAS:**

**TESTEMUNHA 1:**

— DocuSigned by:

1.  *Amanda Santos*

AMANDA SANTOS

CPF/MF 37758995888

**TESTEMUNHA 2 :**

— DocuSigned by:

2.  *Jurídico Júlio Casas Imóveis*

JUÍZ FELIPE M. CARVALHO

CPF/MF 431.655.178-78