

AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

JDJ GERENCIA DE BENS PRÓPRIOS LTDA, pessoa jurídica devidamente inscrita e cadastrada no CNPJ/MF sob o nº 05.230.121/0001-43, com sede estabelecida na Rua Duílio Berti, nº 232, Chácara Santa Maria, Sorocaba/SP, neste ato representada por **JOSE DUÍLIO JUSTI**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG nº 3.163.744-9 e inscrito no CPF/MF sob o nº 067.766.128-20; residente e domiciliado na Rua Duílio Berti, nº 232, Chácara Santa Maria, Votorantim/SP, na qualidade de proprietário e locador do imóvel situado na **Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, nº 1370, Gleba A1B3, Região Norte, Sorocaba, CEP 18013-280**, **AUTORIZA** a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal, nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, CEP 18040-740, a **alugar o imóvel supra citado nos seguintes termos:**

1. Aluguel no valor de **R\$9.000,00(nove mil reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **60(sessenta) meses**, prorrogáveis por mais **60(sessenta) meses**, mediante aprovação do inquilino no seguro fiança, ou seja, **10(dez) anos**;
3. Que o imóvel seja alugado para fins **não residenciais**, sendo que será exercida no imóvel a atividade de **comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores e serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores**;
4. O aluguel será corrigido anualmente pelo IGP-M (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado;
5. O vencimento do aluguel será todo o dia **10(dez)** de cada mês;
6. Declara a **PROPRIETÁRIA** que, havendo necessidade, irá retirar do débito automático eventuais contas de consumo (água, energia elétrica, taxas condominiais se o caso, gás natural se for o caso, e outras que recaiam sobre o imóvel) do imóvel a ser locado e passar a cobrança desses valores para a presente imobiliária, a partir da data do recebimento do primeiro aluguel.
7. A realizar vistoria inicial, estando ciente de que o custo é de **R\$2,00(dois reais)** por página mais o custo do vistoriador que dependerá da metragem do imóvel, sendo de responsabilidade de pagamento da **LOCADORA**;
8. Autoriza a concessão de carência locatícia correspondente a **02(dois) meses** incidente sobre o valor do **2º(segundo) e 3º(terceiro) vencimentos dos alugueres**, em razão das reformas que a **LOCATÁRIA** realizará no imóvel no imóvel;
9. Autoriza que a **LOCATÁRIA** realize as seguintes reformas no imóvel, vejamos:
 - A. Reforma em todas as paredes do imóvel;
 - B. Reforma em toda a parte elétrica do imóvel;

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

- C. Reforma em toda a parte hidráulica do imóvel;
- D. Instale de caixas para contenção de resíduos líquidos e sólidos para evitar que venham a contaminar o solo com o efetivo descarte destes resíduos.
- E. Autorizar a Impermeabilização do solo/piso.

10. O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação **Não Residencial** e de sua vistoria inicial;

11. Autorizar que a **LOCATÁRIA**, instale de caixas para contenção de resíduos líquidos e sólidos para evitar que venham a contaminar o solo com o efetivo descarte dos resíduos.

12. Que seja aceita como **LOCATÁRIA ULTRA AUTO CENTER**, sendo que a comprovação de renda apresentada foi a "Declaração do Imposto sobre a renda – Pessoa física", ano – calendário 2020, do exercício 2021, em nome da proprietária **CRISTIANE PAULINO NEVES**;

13. A locadora declara estar ciente que a locatária possui as seguintes restrições:

- a) 01 (hum) processos judiciais em trâmite perante a Justiça do Trabalho da 15ª Região;
- b) 03 (três) processos judiciais em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
- c) Ciente que a sócia possui 01 processo perante a Justiça do Trabalho da 15ª Região, e está inscrita no Banco de Devedores Trabalhistas devendo em 01 (hum) processo.

14. A **LOCADORA** declara que foi devidamente orientada e esclarecida pela **Julio Casas Imóveis** que contrato de locação não residencial com prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses garante a locatária o direito à "ação renovatória", que poderá ser exercida sucessivas vezes, cujo prazo de renovação poderá ser de 05 (cinco) anos em cada ação ajuizada. A ação renovatória tem como finalidade a renovação judicial compulsória do contrato de locação.

15. Ciente ainda a **LOCADORA** que não poderá reaver o imóvel antes do prazo previsto em contrato ou renovados judicialmente, salvo no caso de inadimplência da locatária ou infração contratual;

16. Que a forma de garantia seja **seguro fiança** contratado pela seguradora **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA**;

17. Incluir no contrato de locação a ser celebrado com as locatárias as cláusulas exigidas pela seguradora, para garantir a locação.

18. A **LOCADORA** está ciente de que, no caso de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento da locatária, não será possível requerer o despejo liminar, sendo que a ação de despejo seguirá o trâmite judicial ordinário, haja vista haver um tipo de garantia locatícia legalmente permitida;

19. Os valores a serem pagos aos proprietários sejam depositados no Banco Itaú S/A, agência 3817, conta corrente 25398-6, de titularidade de **JDJ GERENCIA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 05.230.121/0001-43.

A **LOCADORA** declara e autoriza ainda, sob sua exclusiva responsabilidade, que se elabore o contrato de locação do imóvel supra mencionado termos acima, isentando a **JULIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS**

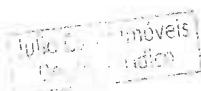
Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano
Sorocaba • SP • CEP 18040-740
Fone: (15) 2101-6161
www.juliocasas.com.br
juliocasas@juliocasas.com.br



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
SECOVIES
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL



Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

LTDA de qualquer responsabilidade sobre este fato e eventual inadimplência. Deste modo e por esta forma, os locadores suportarão, eventualmente, riscos provenientes dessa autorização que não serão de responsabilidade da imobiliária, que agiu no estrito comando apontado no artigo 723 do Código Civil Brasileiro, qual seja executando a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer e prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações relativas aos riscos na contratação feita com a locatária. Estando os locadores cientes de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 25 de janeiro de 2022.



JDJ GERENCIA DE BENS PRÓPRIOS LTDA
Representado por JOSE DUÍLIO JUSTI

