

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

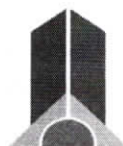
CRECI J.14717-3

AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

NILZA RASZL PERES, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 77.960.24 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 081.859.578-78, residente e domiciliada na Rua Monsenhor João Soares, nº 83, Centro, Sorocaba, na qualidade de proprietária e locadora do imóvel situado na **Rua João Wagner Wey, nº 1197, lote G, lote K-1 e Lote K-2 Jardim América, Sorocaba/SP, AUTORIZAM a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, no CRECI sob n.º 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\$6.000,00(seis mil reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **60(sessenta) meses**;
3. Que o imóvel seja alugado para fins comerciais, em que será exercida no imóvel a atividade de **Instituição de Longa Permanência para Idosos**;
4. Que não seja dada a posse da edícula localizada no lote G, devendo permanecer trancado com os materiais que a **LOCADORA** é fiel depositária, devendo agendar previamente com os **LOCATÁRIOS** o acesso a edícula.
5. O aluguel será corrigido anualmente pelo "IPCA"
6. O vencimento do aluguel será todo o dia **10(dez)** de cada mês;
7. 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, a partir da data do recebimento do 1º(primeiro) aluguel;
8. Ao 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;
9. Ciente a **PROPRIETÁRIA**, que a **LOCATÁRIA** poderá alegar a proteção do art. 53 da Lei nº 8245/91 (lei de locações) para sua permanência no imóvel.
10. AUTORIZAR que o locatário do imóvel supra mencionado realize as obras e adaptações, que **ficarão incorporadas** ao imóvel objeto da locação:

- Instalação de corrimão nos banheiros, corredores, quartos e áreas de circulação.



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

- Instalar rampa de acesso na entrada principal do imóvel, inclusive para acesso na sala de estar.
- Troca de todas as portas que serão alargadas para 1,10m.
- Alargamento do corredor central do imóvel para 1,65m
- Construção de quarto extra conectando a casa com o quarto extra no fundo;
- Transformação da garagem coberta em cozinha e refeitório.
- Construção de quartos e banheiros, seguidos de um corredor no jardim, no terreno ao lado da casa.
- Transformação da atual cozinha em sala de convívio.

Assim, devidamente ciente, ficam autorizadas, pela LOCADORA, as obras e adaptações acima mencionadas, na qual, deverão os inquilinos apresentarem projetos e plantas das modificações do imóvel, não podendo alegar desconhecimento futuro.

11. O 1º(primeiro) aluguel a ser pago pelos LOCATÁRIOS será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial;

12. Autoriza a concessão de carência de 02(dois) meses, contados da data de assinatura do Contrato de Locação Não Residencial, ou seja, para o 2º(segundo) vencimento, 3º(terceiro) vencimento.

13. A LOCADORA concede abono locatício no valor de R\$1000,00(hum mil reais) incidente sobre 04(quatro) vencimentos, após o período de carência descrito no item 9, sendo que o abono incidirá a partir do 1º(primeiro), 4º (quarto), 5º(quinto) e 6º (sexto) vencimento de locação. O abono será concedido independentemente do não pagamento pontual do aluguel e sem prejuízo do reajuste anual descrito no item 4;

14. Que seja aceita como LOCATÁRIOS AGNES COPPELMANS MERLINI E LUCA TON KIWI COPPELMANS MERLINI, sendo que a comprovação de renda apresentada dos dois locatários "Declaração de ajuste anual – Imposto sobre a renda – Pessoa Física – do exercício de 2021" e o extratos do banco Itaú, 4052, Conta 05867-6 de titularidade de Agnes, referente aos meses de outubro de 2021 e novembro de 2021, sendo que a análise padrão desáude e idoneidade financeira tiveram como base esses documentos.

1. Que a forma de garantia seja **fiança locatícia**;

2. Que sejam aceitos como fiador a Sr. Robert Hein Schermers, sendo que a comprovação de renda apresentada foi **Extratos da Agência 01991, Conta 0025095-3 de titularidade Robert Hein Schermers ME, dos meses de Setembro a Novembro de 2021**, elmposto de Renda do ano exercício de 2021, sendo que a análise padrão de idoneidade e saúde financeira tiveram como base esses documentos;

3. O fiador declarara ser proprietário do imóvel matriculado sob o nº 96.217 do 14º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo /SP, o qual é aceito pelos LOCADORES na avaliação de R\$ 682.000,00 (seiscentos e oitenta e dois mil reais);

4. O fiador declarara ser proprietário do imóvel matriculado sob o nº 93.413 do 14º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo /SP, o qual é aceito pelos LOCADORES na avaliação de R\$ 1.660.000,00 (hum milhão, seiscentos e sessenta mil reais)

5. O locador está ciente de que, no caso de ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento dos locatários, 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;

6. Os Locadores declaram que foram devidamente orientados e esclarecidos pela Julio



■ Júlio Casas Imóveis ■

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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.

7. Os valores a serem pagos à **PROPRIETÁRIA** sejam depositados no Banco do Itaú, agência 3817, conta corrente 04284-3, de titularidade NILZA RASZL PERES.

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 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

NILZA RASZL PERES