

■ Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

1/12

CHEC J.14717-3

DS
ACM

DS
LTCM

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

DS
RHS

DS
JAC

DS
JJC

DS
RJASJ

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORA: 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; de outro lado, como **LOCATÁRIOS: AGNES COPPELMANS MERLINI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 57.394.000-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.434.639-81, casada sob o regime da participação final nos aquestos, conforme escritura lavrada pelo 5º Tabelião de Notas Local, L-1317, fls; 313 a 314 com **LUCA TON KIWI COPPELMANS MERLINI**, holandês, professor, portador do RNE nº V489045-G, inscrito no CPF/MF sob o nº 232.564.468-50, ambos residentes na Rua Professor Euclides Guimaraes, nº 51, Loteamento Parque dos Alecrins, Campinas, CEP: 13098-540; e como **FIADORES e principais pagadores: ROBERT HEIN SCHERMERS**, holandês, divorciado, portador do RNE nº V567932-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 233.524.768-96, residente e domiciliado na Avenida Juruce, nº 135, Apartamento 82, Indianápolis, São Paulo, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

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



Júlio Casas Imóveis

2/12

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

CLAUSULA PRIMEIRA: Que, por força da Matrícula nº 45.911, 45.912 e 32.027, do 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO, a LOCADORA é senhora e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua João Wagner Wey, nº 1197, lote G, lote K-1 e Lote K-2 Jardim América, Sorocaba/SP. Imóvel este, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.43.13.0062.00.000, 43.43.13.0052.00.000 e 43.13.13.0042.00.000.

ds
ACM

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão da LOCADORA ser fiel depositária de pertencentes que estão sob juízo. Exclui-se a edícula localizada no lote G até a decisão do juízo que determine outro fim aos bens, desta forma, os LOCATÁRIOS não receberão a posse da referida edícula, devendo permanecer esta fechada.

ds
LTHCM

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dá a LOCADORA aos LOCATÁRIOS, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 60(sessenta) meses a iniciar-se em 11 de fevereiro de 2022 e a terminar em 10 de fevereiro de 2027, data está em que os LOCATÁRIOS 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.

ds
JJC

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal para os primeiros 12(doze) meses de vigência do presente instrumento é de R\$6.000,00(seis mil reais) que aos LOCATÁRIOS se comprometem a pagar todo dia 10(dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos LOCATÁRIOS com antecedência de 05(cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

ds
RDIASJ

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em razão de adequação dos LOCATÁRIOS a sua atividade comercial no imóvel, gozarão de uma carência locatícia de 02 (dois) meses de aluguel, ou seja, incidentes sobre os vencimentos 10 de maio de 2022, 10 de junho de 2022.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em razão de negociação entre as partes, gozarão os LOCATÁRIOS de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal, durante o período de 04 (quatro) meses na quantia de R\$ 1000,00 (hum mil reais) mensais, contado dos vencimentos em 10 de abril de 2022, 10 de julho de 2022, 10 de agosto de 2022, 10 de setembro de 2022.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os LOCATÁRIOS 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 da mesma, conforme laudo de vistoria inicial.

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



PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

■ Júlio Casas Imóveis

3/12

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO: Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos aluguers, 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 pelos **LOCATÁRIOS** do “boleto bancário” para pagamento dos aluguers 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 QUINTO: O aluguel mensal inicial será reajustado a cada **12(doze) meses** de acordo com o “IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo”, e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO SEXTO: O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **11 de fevereiro de 2022** até o dia **09 de abril de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de abril de 2022**, o qual será proporcional a **57 (cinquenta e sete) dias**, além da taxa condomínial se houver, parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO: 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 OITAVO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no “caput” desta cláusula sujeitarão os **LOCATÁRIOS** 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)**, os **LOCATÁRIOS** pagarão 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 mensais, além dos juros moratórios de **01% (um por cento)** ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO NONO: 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 doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, taxa condomínial, o Imposto Predial e

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
SECÓVIE QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

4/12

Cuidando bem do seu bem

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 dos **LOCATÁRIOS**, 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 a **LOCADORA**, quando solicitados.

DS
ACM

PARÁGRAFO DÉCIMO-PRIMEIRO: 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.

DS
LTCM

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Decorrido o prazo de **60(sessenta)** 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.

DS
RHS

CLÁUSULA QUARTA: A **LOCADORA** autoriza que a **LOCATÁRIA** execute no imóvel objeto do presente as seguintes reformas e adaptações, que ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação:

DS
JACDS
JUDS
RD/SJ

- Instalação de corrimão nos banheiros, corredores, quartos e áreas de circulação.
- 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 aolado da casa.
- Transformação da atual cozinha em sala de convívio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para realização das modificações acima mencionadas, os **LOCATÁRIOS** gozarão da carência e abonos previstos nos parágrafos primeiro, segundo, da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuária, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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.

Júlio Casas Imóveis

5/12

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEGUNDO: As modificações serão concluídas na data de 10 de agosto de 2022, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a solicitar da **LOCADORA** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Assumem a **LOCATÁRIA** 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, a **LOCATÁRIA** pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

PARÁGRAFO QUARTO: Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos **LOCATÁRIOS** deverão 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, os **LOCATÁRIOS** recolherão 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 a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUINTO: Responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** por toda a mão de obra contratada para execução de tais obras que desde já ficam 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, responsabilizam-se e obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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: Pactuam as partes qualificadas neste instrumento, que será realiza a vistoria inicial no ato de entrega das chaves, bem como, será efetuado benfeitorias no imóvel, que ficarão incorporadas ao imóvel, de forma que as partes convencionam que haverá uma vistoria complementar, após a realização das reformas e no imóvel, que terminará em 10 de agosto de 2022, ao final da locação e ou no ato da rescisão do contrato de locação firmado entre as partes, que desde já pactuam que o imóvel deverá retornar ao estado encontrado no ato da vistoria complementar, o que os **LOCATÁRIOS** aceitam e concordam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, sob pena de não o fazendo ser-lhe cobrado todas as despesas para o retorno do imóvel ao estado anterior.

Júlio Casas Imóveis

6/12

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

PARÁGRAFO SÉTIMO: Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** a repararem 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.

ds
ACMds
LTCMds
RHSds
JACds
JUds
RDASJ

PARÁGRAFO OITAVO: Se por qualquer motivo a **LOCATÁRIA** não executar ou iniciar as reformas/obras a que se comprometeu por meio deste instrumento e não concluí-las até a data de **10 de agosto de 2022** ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderão os **LOCATÁRIOS** eventuais abonos ou carência concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis prevista na **DÉCIMA SEGUNDA** 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.

CLÁUSULA QUINTA: Os **LOCATÁRIOS** declaram terem 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: Os **LOCATÁRIOS** obrigam-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 **LOCATÁRIOS**, 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 dos **LOCATÁRIOS** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUARTO: Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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: Em sendo usado produtos tóxicos, químicos, agressores ao meio ambiente no imóvel objeto deste contrato de locação, responsabilizam-

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



Júlio Casas Imóveis

7/12

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.147173

se os **LOCATÁRIOS** por todos e quaisquer danos causados nas áreas cobertas e descobertas do imóvel, solo e subsolo, bem como eventuais indenizações necessárias à colocação do estado do imóvel em seu estado original, inclusas eventuais multas de órgãos federais, estaduais e municipais.

PARÁGRAFO SEXTO:

Deverão os **LOCATÁRIOS**, respeitar e seguir as normas e diretrizes dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente e atividade exercida sobre o imóvel.

DS
ACM

PARÁGRAFO SÉTIMO:

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.**

DS
LTCM

DS
RHS

CLÁUSULA SEXTA:

Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins não residenciais, explorando no imóvel as seguintes atividades: **Instituição de Longa Permanência para Idosos**, 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.

DS
JAC

DS
JJC

DS
RDASJ

CLÁUSULA SÉTIMA:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$600.000,00 (seiscientos 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 os únicos beneficiários 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 aos **LOCATÁRIOS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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 os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar a **LOCADORA**, de forma antecipada, 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, condição para a entrega das

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
SECOVIESP
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

8/12

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

chaves, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela, se a forma de pagamento for parcelado da respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se os LOCATÁRIOS viverem 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 a LOCADORA, o comprovante de pagamento bancário, seja do valor à vista ou da 1ª(primeira) parcela e a apólice do seguros de raio, incêndio e explosão, condição para a entrega das chaves.

CLÁUSULA OITAVA: Obrigam-se os LOCATÁRIOS a satisfazerm 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS a obtenção de autorização de funcionamento e alvarás para exercer a sua atividade comercial no imóvel objeto do presente instrumento. Sendo de inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS a obtenção e renovação do alvará expedido pelo corpo de bombeiros, ficando os custos sob as expensas dos mesmos(LOCATÁRIOS).

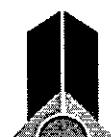
PARÁGRAFO SEGUNDO: Na ocasião da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os LOCATÁRIOS a comunicar a todos os órgãos e repartições públicas (municipais, estaduais e federais) a alteração de seu endereço comercial, de modo que não haja qualquer óbice para a instalação de uma nova empresa no local, sob pena de incorrer nas multas estabelecidas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ressalta-se que, no ato da rescisão do presente instrumento, obrigam-se os LOCATÁRIOS a apresentarem Certidões Negativas pertinentes ao imóvel, com relação a taxas fiscais, de âmbito federal, estadual e municipal, que porventura possam vir a ser incorporadas ao imóvel, tais como, taxas de publicidade, I.S.S., I.C.M.S., ou outras geradas pelos LOCATÁRIOS ou sua empresa. Obrigando-se ainda os LOCATÁRIOS a apresentarem comprovante de baixa da empresa junto à JUCESP e junto ao Corpo de Bombeiros.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: Os LOCATÁRIOS 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 pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicadas as entidades

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



Júlio Casas Imóveis

9/12

Cuidando bem do seu bem

CHECTJ.14717-3

supracitadas quer pelo locador quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam ainda cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado a **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.

ds
ACM

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

ds
LTCM

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.

ds
RHS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado e estabelecido entre as partes que os **LOCATÁRIOS** irão notificar a **LOCADORA** com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

ds
JAC

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, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte, de modo que caberá indenização suplementar, se necessário.

ds
RHSJ

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Após 10 dias de tentativa de composição amigável, 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 principais pagadores e devedores solidários com os **LOCATÁRIOS**, respondendo solidariamente com os **LOCATÁRIOS**, por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, o **FIADOR e principal pagador: ROBERT HEIN SCHERMERS**, holandês, divorciado, portador do RNE nº V567932-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 233.524.768-96, residente e domiciliado na Avenida Juruce, nº 135, Apartamento 82, Indianápolis, São Paulo, responsabilidade esta que, subsistirá até a efetiva entrega das chaves e o pagamento total

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



Júlio Casas Imóveis

10/12

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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: Declará o FIADOR ROBERT HEIN SCHERMERS, holandês, divorciado, portador do RNE nº V567932-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 233.524.768-96, residente e domiciliado na Avenida Juruce, nº 135, Apartamento 82, Indianápolis, São Paulo, ser legítimo proprietário e possuidor dos seguintes imóvel:

a) *"IMÓVEL: Apartamento nº 82, localizado no 8º pavimento do Edifício Green Garden, situado à Avenida Jurecê, esquina com a Rua Juquis, Indianópolis, - 24º Subdistrito". Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 93.413, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital– Estado de São Paulo e avaliado no valor de R\$1.660.000,00 (hum milhão seiscentos e sessenta mil reais).*

b) *"IMÓVEL: "Av. Jurucê, lotes 2 e 3 da quadra 9-B, em Indianópolis" Imóvel este devidamente matriculado sob o nº 96.217, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital– Estado de São Paulo e avaliado no valor de R\$682.000,00 (seiscientos e oitenta e dois mil reais).*

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaram, outrossim, o FIADOR, que continua solidariamente responsável com os LOCATÁRIOS, 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: Obriga-se o FIADOR e/ou os LOCATÁRIOS, a apresentarem, anualmente, as matrículas atualizadas do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de fevereiro, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

PARÁGRAFO QUARTO: Na eventual hipótese dos LOCATÁRIOS e/ou FIADOR não cumprirem a obrigação de apresentarem as matrículas atualizadas dos imóveis do FIADOR, na data acima elencada, a LOCADORA poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta dos LOCATÁRIOS 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 pelos LOCATÁRIOS, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

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



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

11/12

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Os LOCATÁRIOS 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.

ds
ACM

ds
ITCM

ds
RHS

ds
JAC

ds
JJC

ds
RDASJ

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Quando do término ou da rescisão deste contrato, os LOCATÁRIOS, obrigam-se com antecedência mínima de 03(três) dias da desocupação, a solicitar da LOCADORA ou de seu representante, 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 resarcimento por eventuais danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelos LOCATÁRIOS, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018) os LOCATÁRIOS declaram 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 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 LOCADOR e LOCATÁRIOS, 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

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

12/12

Cuidando bem do seu bem

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 Não 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

4996F9197CA9438...

LOCATÁRIO:

NILZA RASZL PERES

DocuSigned by:

Agnes Coppelmans Merlini

1C986DDEE19443D

LOCATÁRIA:

AGNES COPPELMANS MERLINI

DocuSigned by:

LUCA TON KIWI COPPELMANS MERLINI

CF3A41438C6042A...

LOCATÁRIO:

LUCA TON KIWI COPPELMANS MERLINI

DocuSigned by:

Robert Hein Schermers

ED5729F107FD42B...

FIADOR:

ROBERT HEIN SCHERMERS

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

RENATO DE ANDRADE SIQUEIRA JÚNIOR

C2C18C8586DB4DB...

DocuSigned by:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

DEBFF16C4D664F2...

1.

RENATO DE ANDRADE SIQUEIRA JÚNIOR
CPF/MF 021.036.438-60

2.

LUIZ FELIPE M. CARVALHO
CPF/MF 431.655.178-78