

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: LUZIA NOGUEIRA**, brasileira, aposentada, portadora do RG nº 6.454.224-5 SSP/SP, inscrita no CPF nº 794.410.768-72, residente na Alameda Sabiá Laranjeira, nº 259, Village Saint Charbel, Araçoiaba da Serra/SP, representada por sua curadora provisória **FABIANA BARBOSA CANASSA**, brasileira, casada, portadora do RG nº 22.748.999 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 010.771.426-14, residente e domiciliada na Alameda Sabiá Laranjeira, nº 259, Village Saint Charbel, Araçoiaba da Serra/SP, de outro lado como **LOCATÁRIOS: CEFAS DOS SANTOS RODRIGUES**, brasileiro, comerciante, casado, portador do RG nº 33.277.365-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 297.652.578-13, residente e domiciliado na Rua Lopes Chaves, nº 135, Barra Funda, Votorantim/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA**; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que a **LOCADORA**, por força da matrícula nº 77.709 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é legítima possuidora e proprietária do imóvel situado na Rua Evangelina Pinto dos Santos, nº 142, Colinas de Santa Monica, Votorantim/SP, CEP 18114-420, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Votorantim sob nº 061262029400000300 / 14114270288000003.

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 **30(trinta) meses** a iniciar-se em **29 de julho de 2022** e a terminar em **28 de janeiro de 2025**, 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** **inicias** de vigência do presente instrumento é de **R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais) mensais**, que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia **10 (dez) de cada mês** subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de **05 (cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

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.



Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **29 de julho de 2022** até o dia **09 de setembro de 2022**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de setembro de 2022** o qual será proporcional a **43 (quarenta e três) dias**, parcela do IPTU, Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO: 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 QUINTO: 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, 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 SEXTO: 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 SÉTIMO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano 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 OITAVO: 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 NONO: 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 expresse consentimento da

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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, 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: 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 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 poderão 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\$110.000,00(cento e dez 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 do **LOCATÁRIO**, 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 primeira 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, ficarão os **LOCADORES** desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao **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, cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado à **LOCADORA** promover o protesto dos aluguéis 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.

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica estabelecida a multa correspondente a **03(três) meses de alugueres**, 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: Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento à **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 a proprietária for obrigada 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 DÉCIMA QUARTA: O seguro de Fiança Locatícia contratado pelos LOCADORES junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: São de conhecimento dos **LOCADORES** e **LOCATÁRIOS** as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pela Locatária após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Júlio Casas Imóveis
CRECI J.14717-3
Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO QUARTO: Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os **LOCATÁRIOS** declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação*.

PARÁGRAFO QUINTO: Declaram os locatários, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com **Pintura Interna Antiga**, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebem o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial 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 de do uso normal do imóvel

PARÁGRAFO SÉTIMO: Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, a **LOCADORA** 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, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

PARÁGRAFO OITAVO: No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses da **LOCADORA**, representá-lo em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

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 recebem o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso,

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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, o **LOCATÁRIO**, 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 ressarcimento 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** autorizam 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 dos mesmos(LOCATÁRIOS) 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 dá sua anuência, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pela **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 Votorantim**, 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, 29 de julho de 2022.

LOCADORA: _____
DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
LUZIA NOGUEIRA
Representada por Fabiana Barbosa Canassa

LOCATÁRIO: _____
DocuSigned by:
Cefas R. Rodrigues
CEFAS DOS SANTOS RODRIGUES

FIADORA: _____
PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA

TESTEMUNHA 1:

1. _____
DocuSigned by:
Amanda Santos
AMANDA DA SILVA SANTOS
CPF: 377.589.958-88

TESTEMUNHA 2:

2. _____
DocuSigned by:
Jurídico Júlio Casas Imóveis
DANIELA CRISTINA F. G. ORLANDIM
CPF: 156.603.77866