

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

**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: CELINA SARAH MALATIAN BRAIT**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 7.364.691-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.965.258-61, residente e domiciliada na Rua Capitão Grandino, 380, Bl, apto 91, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIOS: ANDRÉ RENATO CRUZ SANTOS**, brasileiro, médico, portador do RG nº 18.632.214-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 147.972.618-46 e **ANA PAULA DE OLIVEIRA MARQUES**, brasileira, médica, portadora do RG nº 17.659.581-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 176.508.008-81, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Alameda Carvalho, nº 50, Altos de São Fernando, Jandira/SP; e como **FIADORES e principais pagadores:** **MARCELO NAKAMURA**, brasileiro, médico, portador do RG nº 17.241.140-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 108.190.168-37 e **FLAVIA MORAES NAKAMURA**, brasileira, médica, portadora do RG nº MG - 4.763.234, inscrita no CPF/MF sob o nº 788.329.426-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Itaoca, nº 110, apto 22, Saúde, São Paulo/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

(SMB) DS  
(ARCS) DS  
(APDOM) DS  
(MN) DS  
(PMN) DS  
(FBP) DS  
(BHDC) DS  
(JJC) DS

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que a **LOCADORA**, por força da escritura de inventário e partilha do Espólio de Luiz Renato Brait, lavrada no 3º Tabelião de Notas de Sorocaba/SP, Livro 1.274, Página 007, Protocolo 14177 e da matrícula nº 35.139 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua João Wagner Wey, nº 816, Jardim Eltonville, Sorocaba/SP, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 43.32.90.1033.01.000.

**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 **03 de janeiro de 2023** e a terminar em **02 de janeiro de 2028**, data esta 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.

## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CR2C1J.14717-3

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros 12(doze) meses de vigência do presente instrumento é de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, que os 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 do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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 dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial anexo.

**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 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.

DS  
CSMB

DS  
ARCS

DS  
APDOM

DS  
MN

DS  
FMN

DS  
FBP

DS  
BHDO

DS  
JCU

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada 12(doze) meses de acordo com o "IGP-M", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O primeiro aluguel a ser pago pelos LOCATÁRIOS será calculado a partir do dia 03 de janeiro de 2023 até o dia 09 de fevereiro de 2023, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de fevereiro de 2023 o qual será proporcional a 38 (trinta e oito) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

DS  
JCU

**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 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 mensal, além dos juros moratórios de 01%(um por cento) *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

## ■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3  
Cuidando bem do seu bem

**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, os LOCATÁRIOS pagarão, ainda, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, 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 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.

DS  
CSMB

DS  
ARCS

DS  
IPTUAM

**PARÁGRAFO DECIMO:** 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  
MN

DS  
FMN

DS  
FBR

DS  
BHDC

**CLÁUSULA QUARTA:** A LOCADORA autoriza que os LOCATÁRIOS executem no imóvel objeto do presente, as seguintes reformas e adaptações, as quais ficarão incorporadas ao imóvel objeto da locação, as não removíveis, ressalvado a faculdade da LOCADORA exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Fechamento da sala de jantar com paredes de drywall para construção de um quarto;
- Equipar um lavabo desativado.

DS  
JJC

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Assumem os LOCATÁRIOS 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, os LOCATÁRIOS pelos profissionais e materiais empregados nas reformas autorizadas.

DS  
JJC

**PARÁGRAFO QUARTO:** Pactuam e convencionam as partes deste instrumento que as modificações e adequações de projetos objetivados pelos LOCATÁRIOS deverá preceder de

## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

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 recolher 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 à LOCADORA.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Responsabilizam-se e obrigam-se os LOCATÁRIOS por toda a mão de obra e material contratados 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 á 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:** Obrigam-se os LOCATÁRIOS a reparar 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.

**CLÁUSULA QUINTA:** Os LOCATÁRIOS declaram 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, conforme vistoria.

**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 e pisos, 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:** São de responsabilidade dos LOCATÁRIOS 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:** Obrigam-se os LOCATÁRIOS a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada 06(seis) meses, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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:** Os LOCATÁRIOS destinarão 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:** Os LOCATÁRIOS não poderão 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:** Os LOCATÁRIOS obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de R\$ 606.255,00 (seiscentos e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01(um) ano, através da PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, a ser reajustado conforme tabela emitida pela Seguradora, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome da LOCADORA como beneficiária 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 à 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 à LOCADORA, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se os LOCATÁRIOS vierem 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.

## ■ Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

### CLÁUSULA OITAVA:

Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por eles 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 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 seus nomes em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes da presente locação, não pagos pelos **LOCATÁRIOS** após regularmente instados a tanto, serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela **LOCADORA** quer pela administradora. Os **LOCATÁRIOS** ficam, ainda, cientes e concordam que na 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 os **LOCATÁRIOS** abandonarem 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 aluguéis, 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 ÚNICO:

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.

### 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.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com os **LOCATÁRIOS**, respondendo solidariamente por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES** e principais pagadores: **MARCELO NAKAMURA**, brasileiro, médico, portador do RG nº 17.241.140-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 108.190.168-37 e **FLAVIA MORAES NAKAMURA**, brasileira, médica, portadora do RG nº MG - 4.763.234, inscrita no CPF/MF sob o nº 788.329.426-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Itaoca, nº 110, apto 22, Saúde, São Paulo/SP, responsabilidade esta que subsistirá até a efetiva entrega das chaves e o pagamento total 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:** Declararam os **FIADORES** serem proprietários e possuidores do seguinte imóvel: "APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º pavimento do CONDOMÍNIO ARTEFATTO, situado na Tua Itaoca nº 110, na Saúde – 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com as áreas: privativa 132,280m<sup>2</sup>, comum 112,400m<sup>2</sup> (coberta 76,841m<sup>2</sup> e descoberta 35,559m<sup>2</sup>), total 244,680m<sup>2</sup>, fração ideal no solo 0,0146942 e total edificada 209,121m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos subsolos", imóvel melhor descrito e registrado na matrícula nº 212.290 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, imóvel este avaliado em R\$ 1.2000.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declararam, outrossim, os **FIADORES**, que continuam 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:** Obrigam-se os **FIADORES** e/ou os **LOCATÁRIOS**, a apresentarem, a cada 12 (doze meses), a contar da data de início da vigência do presente contrato, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na eventual hipótese dos **LOCATÁRIOS** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, 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 estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** 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 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, os LOCATÁRIOS obrigam-se, com antecedência mínima de 03(três) dias úteis 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:** Fica estabelecido que os LOCATÁRIOS irão notificar por escrito a LOCADORA, com antecedência de 30(trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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:** Os LOCATÁRIOS 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), 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 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 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

## Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14917-3

Cuidando bem do seu bem

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, 03 de janeiro de 2023.

DocuSigned by:

LOCADORA:

Celina Sarah Malatian Brait

CELINA SARAH MALATIAN BRAIT

DocuSigned by:

LOCATÁRIO:

André Renato Cruz Santos

ANDRÉ RENATO CRUZ SANTOS

DocuSigned by:

LOCATÁRIA:

Ana Paula de Oliveira Marques

ANA PAULA DE OLIVEIRA MARQUES

DocuSigned by:

FIADOR:

Marcelo Nakamura

MARCELO NAKAMURA

DocuSigned by:

FIADORA:



FLAVIA MORAES NAKAMURA

### TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

1. Francisco Belém Ferreira

FRANCICO BELEM FERREIRA

CPF: 124.346.738-05

DocuSigned by:

2. Bruno Henrique do Carmo

BRUNO HENRIQUE DO CARMO

CPF: 376.571.038-50

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 38949D15E5704400A45888BD1E327CC6

Status: Concluído

Assunto: Contrato de locação João Wagner Wey, 816

Envelope fonte:

Documentar páginas: 164

Assinaturas: 22

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 3

Rubrica: 1262

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Assinatura guiada: Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

03/01/2023 10:25:54

juridico@juliocasas.com.br

**Eventos do signatário**

Ana Paula de Oliveira Marques

apomapom@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)**Assinatura**

DocuSigned by:



D2EE5F2D0FBF4C1...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 179.213.114.163**Registro de hora e data**

Enviado: 03/01/2023 11:56:22

Reenviado: 05/01/2023 12:20:38

Visualizado: 05/01/2023 12:32:10

Assinado: 05/01/2023 12:36:23

**Detalhes de autenticação**

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 4f614e33-023e-5c08-9643-8bc6531c75b0

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 11 97100-0199

Realizado: 05/01/2023 12:31:50

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

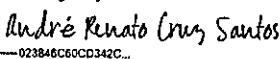
Não disponível através da DocuSign

André Renato Cruz Santos

andrererenatocs@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)

DocuSigned by:



023846C60CD342C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.58.228.10  
Assinado com o uso do celular

Enviado: 03/01/2023 11:56:21

Visualizado: 04/01/2023 04:56:08

Assinado: 05/01/2023 09:42:56

**Detalhes de autenticação**

Detalhes de verificação da identidade:

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ea1cb0ce-7ef4-570b-a6a5-868e4a50c67f

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 11 97100-0099

Realizado: 04/01/2023 04:55:36

**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: ea1cb0ce-7ef4-570b-a6a5-868e4a50c67f

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 11 97100-0099

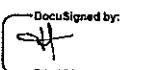
Realizado: 05/01/2023 09:38:10

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

FLAVIA MORAES NAKAMURA

fmnaka70@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)Enviado: 05/01/2023 12:36:46  
Visualizado: 05/01/2023 13:21:12  
Assinado: 05/01/2023 13:28:50Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo  
Usando endereço IP: 177.51.50.5  
Assinado com o uso do celular**Detalhes de autenticação****Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 2fb2ec0a-04af-59b3-8315-cfc0bdb8e0e

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 11 97251-0293

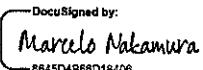
Realizado: 05/01/2023 13:20:48

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Marcelo Nakamura

clinicadermatologiasp@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)Enviado: 05/01/2023 12:36:44  
Visualizado: 05/01/2023 12:46:07  
Assinado: 05/01/2023 13:14:15Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.51.50.5  
Assinado com o uso do celular**Detalhes de autenticação****Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 7cbd3d75-40ec-5ad4-95bf-e65ecdd6dc57

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: Chamada telefônica

Número de telefone: +55 11 97251-0291

Realizado: 05/01/2023 12:45:27

**Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

ID exclusiva da transação: 7cbd3d75-40ec-5ad4-95bf-e65ecdd6dc57

Resultado: Falha na verificação do telefone

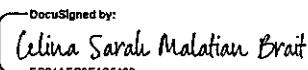
Realizado: 05/01/2023 13:17:55

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Celina Sarah Malatian Brait

sarahbrait@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma)Enviado: 05/01/2023 13:29:18  
Visualizado: 06/01/2023 04:38:04  
Assinado: 06/01/2023 05:19:51Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 200.162.195.184**Detalhes de autenticação****Detalhes de verificação da identidade:**

ID do fluxo de trabalho: c368e411-1592-4001-a3df-dca94ac539ae

Nome do fluxo de trabalho: Phone Authentication

Descrição do fluxo de trabalho: Recipient will need to authenticate with their phone number via SMS or a phone call

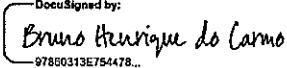
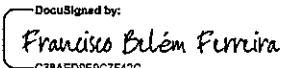
ID exclusiva da transação: bf0edead-3992-5283-aa57-f935a0c7035d

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 15 99698-5506

Realizado: 06/01/2023 04:37:24

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Não disponível através da DocuSign		
Bruno Henrique do Carmo bruno.carmo@juliocasas.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 DocuSigned by: Bruno Henrique do Carmo 97860313E75478...	Enviado: 06/01/2023 05:20:25 Visualizado: 06/01/2023 10:52:58 Assinado: 06/01/2023 10:56:29
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.58.190.41 Assinado com o uso do celular	
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Não disponível através da DocuSign		
Francisco Belém Ferreira locacao@juliocasas.com.br Gestor de Locação Júlio Casas Imóveis Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 DocuSigned by: Francisco Belém Ferreira C38AED9E9C7F42...	Enviado: 06/01/2023 05:20:24 Visualizado: 06/01/2023 06:44:36 Assinado: 06/01/2023 06:47:49
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Não disponível através da DocuSign		
Jurídico Júlio Casas Imóveis jurídico@juliocasas.com.br Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 ds JJC	Enviado: 06/01/2023 05:20:24 Visualizado: 06/01/2023 05:23:25 Assinado: 06/01/2023 05:26:36
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144	
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>		
Não disponível através da DocuSign		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	03/01/2023 11:56:23
Entrega certificada	Segurança verificada	06/01/2023 05:23:25
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/01/2023 05:26:36
Concluído	Segurança verificada	06/01/2023 10:56:29
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora