

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

**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:

**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

CR2CTJ.14717-3

## Cuidando bem do seu bem

**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 alugueres, 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 alugueres 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 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.

**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.

**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.

**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 lavado desativado.

**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 expresse 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.

**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**

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 à **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.

DS  
CSMBDS  
ARLS**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.

DS  
APDAMDS  
MN**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, 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, conforme vistoria.

DS  
PMNDS  
FBE**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).

DS  
BADCDS  
JCU**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



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE** PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

**Júlio Casas Imóveis**

CRECIJ 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

CRECIJ.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 aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **prazo 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

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**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:** Declaram os **FIADORES** serem proprietários e possuidores do seguinte imóvel: "APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º pavimento do CONDOMÍNIO ARTEFATTO, situado na Rua Itaoca nº 110, na Saúde - 21º Subdistrito. UM APARTAMENTO com as áreas: privativa 132,280m², comum 112,400m² (coberta 76,841m² e descoberta 35,559m²), total 244,680m², fração ideal no solo 0,0146942 e total edificada 209,121m², 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:** Declaram, 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

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**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 ressarcimento 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**  
CRECIJ.14717-3  
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.

LOCADORA:   
CELINA SARAH MALATIAN BRAIT

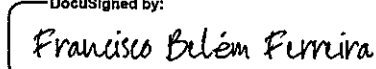
LOCATÁRIO:   
ANDRÉ RENATO CRUZ SANTOS

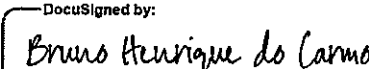
LOCATÁRIA:   
ANA PAULA DE OLIVEIRA MARQUES

FIADOR:   
MARCELO NAKAMURA

FIADORA:   
FLAVIA MORAES NAKAMURA

TESTEMUNHAS:

1.   
FRANCISCO BELEM FERREIRA  
CPF: 124.346.738-05

2.   
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

Certificar páginas: 3

Rubrica: 1262

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

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

Remetente do envelope:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

**Rastreamento de registros**

Status: Original

03/01/2023 10:25:54

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

juridico@juliocasas.com.br

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Ana Paula de Oliveira Marques

apomnapom@gmail.com

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

DocuSigned by:

Ana Paula de Oliveira Marques

D2E5F2D0F9F4D1...

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

andrerenatocs@gmail.com

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

DocuSigned by:

André Renato Cruz Santos

023846C6C0CD342C...

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)

DocuSigned by:  
  
0A2A7848C0954D0...

Enviado: 05/01/2023 12:36:46

Visualizado: 05/01/2023 13:21:12

Assinado: 05/01/2023 13:28:50

Adoção 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-cfc0bdbc8e0e

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Tipo: SMS

Número de telefone: +55 11 97251-0293

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

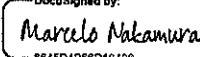
**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Marcelo Nakamura

clnicadermatologiasp@gmail.com

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

DocuSigned by:  
  
8845D4868D18406...

Enviado: 05/01/2023 12:36:44

Visualizado: 05/01/2023 12:46:07

Assinado: 05/01/2023 13:14:15

Adoção 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)

DocuSigned by:  
  
EC91AEC8E4C5429...

Enviado: 05/01/2023 13:29:18

Visualizado: 06/01/2023 04:38:04

Assinado: 06/01/2023 05:19:51

Adoção 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: bf0ede4d-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 |
|-----------------------|------------|-------------------------|
|-----------------------|------------|-------------------------|

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Bruno Henrique do Carmo  
bruno.carmo@jullocasas.com.br  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
*Bruno Henrique do Carmo*  
97850313E754478...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.58.190.41  
Assinado com o uso do celular

Enviado: 06/01/2023 05:20:25  
Visualizado: 06/01/2023 10:52:58  
Assinado: 06/01/2023 10:56:29

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Francisco Belém Ferreira  
locacao@jullocasas.com.br  
Gestor de Locação  
Júlio Casas Imóveis  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
*Francisco Belém Ferreira*  
C3BAED9E9C7F42C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 06/01/2023 05:20:24  
Visualizado: 06/01/2023 06:44:36  
Assinado: 06/01/2023 06:47:49

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

Jurídico Júlio Casas Imóveis  
juridico@jullocasas.com.br  
Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda  
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DS  
*JJC*

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 06/01/2023 05:20:24  
Visualizado: 06/01/2023 05:23:25  
Assinado: 06/01/2023 05:26:36

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

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 |
|----------------------|--------|----------------------|
|----------------------|--------|----------------------|