

Júlio Casas Imóveis
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 **LOCADORES: CELIO JOSE DE MORAES CATOJO**, brasileiro, tecnólogo, portador do RG nº 5.177.176 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 835.086.948-87, casado no regime da comunhão universal de bens com **MARCIA MARIA LUVISOTTO CATOJO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 6.826.705 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 985.191.748-68, residentes e domiciliados na Rua Romeu do Nascimento, nº 280, apto 132, Portal da Colina, Sorocaba/SP; de outro lado como **LOCATÁRIAS: FRANCINI BARRIONUEVO VIEIRA MARTIGNAGO**, brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 46.671.295-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 394.140.728-70, residente na Avenida Américo Figueiredo, nº 6105, casa 19, Residencial Lisboa, Julio de Mesquita, Sorocaba/SP e **IZABEL BARRIONUEVO VIEIRA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 9.132.051-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 329.687.508-52, residente na Rua João Alfredo Rodrigues Manzano, nº 306, Jardim Paraíso, Penápolis/SP; e como **FIADORES e principais pagadores: ALBERTO HADADE**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 14.050.868-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 057.998.278-56 e **CASSIA REGINA DOS SANTOS HADADE**, brasileira, nutricionista, portadora do RG nº 15.346.427-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.354.078-16, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Pastor Jose Orlando Cipriano, nº 17, Vila dos Ingleses, Sorocaba/SP, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: Que os **LOCADORES**, por força da matrícula nº 3.947 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, são proprietários e possuidores do imóvel situado na Rua Major Joaquim Silvério, nº 246, Vila Gabriel, Sorocaba/SP, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 55.53.21.0014.01.000.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que pela melhor forma de direito, dão os **LOCADORES** às **LOCATÁRIAS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30(trinta) meses** a iniciar-se em **06 de janeiro de 2023** e a terminar em **05 de**



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

julho de 2025, data esta em que as **LOCATÁRIAS** 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.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais**, que as **LOCATÁRIAS** se comprometem a pagar todo dia **10(dez)** de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido às **LOCATÁRIAS** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Em razão de manutenções a serem efetuadas no imóvel, gozarão as **LOCATÁRIAS** de um abono locatício incidente sobre o valor do aluguel mensal; durante o período de **06 (seis) meses**, no valor de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)** mensais, incidentes sobre os vencimentos **10 de março de 2023 a 10 de agosto de 2023**.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

As **LOCATÁRIAS** 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 TERCEIRO:

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 pelas **LOCATÁRIAS** 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 QUARTO:

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 QUINTO:

O primeiro aluguel a ser pago pelas **LOCATÁRIAS** será calculado a partir do dia **18 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 **23 (vinte e três) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEXTO: 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 SÉTIMO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão as **LOCATÁRIAS** 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)**, as **LOCATÁRIAS** 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.

PARÁGRAFO OITAVO: 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.

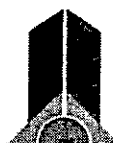
PARÁGRAFO NONO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade das **LOCATÁRIAS**, 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 aos **LOCADORES**, quando solicitados.

PARÁGRAFO DÉCIMO: 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 PRIMEIRO: 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: Os **LOCADORES** autorizam que as **LOCATÁRIAS** 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 dos **LOCADORES** exigir o retorno ao estado anterior ao final da locação:

- Efetuar reparo na calha da garagem do fundo;



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

- Instalação de torneira na pia da cozinha;
- Instalação de box no banheiro principal;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para realização das modificações acima mencionadas, as **LOCATÁRIAS** gozarão do abono previsto no parágrafo primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, de modo que não poderá pleitear indenização e nem retenção por benfeitorias. Com relação as benfeitorias, acessões, obras e/ou acima ou outras que as **LOCATÁRIAS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento dos **LOCADORES**, ficarão as **LOCATÁRIAS** 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: As modificações serão concluídas até a data de **10 de agosto de 2023**, sendo que imediatamente após a conclusão das modificações acima elencadas, as **LOCATÁRIAS** obrigam-se a solicitar dos **LOCADORES** e ou de seu representante, a realização de vistoria para aquilatar as condições do imóvel, cuja despesa será paga pelos **LOCADORES**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Assumem as **LOCATÁRIAS** 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, as **LOCATÁRIAS** 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 pelas **LOCATÁRIAS**, deverá preceder de autorização e procedimentos junto aos órgãos municipais, estaduais, e federais, incluindo o recolhimento do INSS devido em razão das modificações, devendo desta forma, as **LOCATÁRIAS** 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 ou custos diretos ou indiretos aos **LOCADORES**.

PARÁGRAFO QUINTO: Responsabilizam-se e obrigam-se as **LOCATÁRIAS** por toda a mão de obra e material contratados para execução de tais obras que desde já ficam autorizadas pelos **LOCADORES**, 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 recaiando nenhum ônus aos **LOCADORES** decorrente da contratação de mão de obra para demolição e edificação do imóvel objeto do presente contrato. Ainda, responsabilizam-se e obrigam-se as **LOCATÁRIAS** por toda e qualquer indenização decorrente de acidentes de

Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 as **LOCATÁRIAS** 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.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Se por qualquer motivo as **LOCATÁRIAS** não executarem ou iniciarem as reformas/obras a que se comprometeram por meio deste instrumento e não concluí-las até a data de **10 de agosto de 2023** ou ainda forem executadas com material ou mão de obra de baixa qualidade, perderão as **LOCATÁRIAS** eventuais abonos ou carência concedidas devendo restituí-los, bem como tal fato caracterizará infração contratual com a incidência da multa contratual de 03 (três) aluguéis, prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** deste instrumento, sem prejuízo de indenização suplementar, se necessário, de modo que facultará aos **LOCADORES** cobrar a multa compensatória de 03 aluguéis ou a conclusão das obras.

CLÁUSULA QUINTA: As **LOCATÁRIAS** 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento dos **LOCADORES** 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 pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização dos **LOCADORES**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: São de responsabilidade das **LOCATÁRIAS** 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 as **LOCATÁRIAS** a fazerem a manutenção periódica, no mínimo, a cada **06(seis) meses**, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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: As **LOCATÁRIAS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para **fins residenciais**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito dos **LOCADORES**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: As **LOCATÁRIAS** não poderão transferir este contrato; não poderão sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito dos **LOCADORES**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

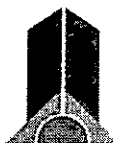
CLÁUSULA SÉTIMA: As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de **01(um) ano**, através da **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS**, a ser reajustado conforme tabela emitida pela Seguradora, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome dos **LOCADORES** como beneficiários na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até **30(trinta) dias** antes do vencimento de cada período, incumbindo às **LOCATÁRIAS**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar aos **LOCADORES** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se as **LOCATÁRIAS**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORES** poderão efetivar o seguro por conta das **LOCATÁRIAS**, 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 as **LOCATÁRIAS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-ão a apresentar aos **LOCADORES**, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se as **LOCATÁRIAS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar aos



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

LOCADORES, no ato do recebimento das chaves, o comprovante de quitação da primeira parcela.

CLÁUSULA OITAVA:

Obrigam-se mais as **LOCATÁRIAS** a satisfazerem todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que os **LOCADORES** ou terceiros por eles indicados, vistorem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão os **LOCADORES** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado às **LOCATÁRIAS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DÉCIMA:

As **LOCATÁRIAS** 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 pelas **LOCATÁRIAS** após regularmente instada a tanto, serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelos **LOCADORES** quer pela administradora. As **LOCATÁRIAS** ficam, ainda, cientes e concordam que na hipótese de inadimplência fica facultado aos **LOCADORES** promoverem 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:

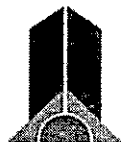
Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para as **LOCATÁRIAS** abandonarem o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Fica estabelecida a multa correspondente a **03(três) meses de 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 acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de **12 (doze) meses** de vigência do presente instrumento, as **LOCATÁRIAS** serão isentos da multa por rescisão antecipada. Fica estabelecido que as **LOCATÁRIAS** irão notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento aos **LOCADORES** com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento, devendo essa notificação ser encaminhada após os **12 (doze) meses** iniciais de vigência deste instrumento.



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelas **LOCATÁRIAS**, 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:

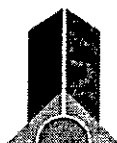
Firmam este contrato, como principais pagadores e devedores solidários com as **LOCATÁRIAS**, respondendo solidariamente por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, os **FIADORES** e principais pagadores: **ALBERTO HADADE**, brasileiro, advogado, portador do RG nº 14.050.868-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 057.998.278-56 e **CASSIA REGINA DOS SANTOS HADADE**, brasileira, nutricionista, portadora do RG nº 15.346.427-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.354.078-16, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes na Rua Pastor Jose Orlando Cipriano, nº 17, Vila dos Ingleses, Sorocaba/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: "UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 62, localizada no 6º andar do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL PALACE", com entrada pelo nº 237, da Rua Zélia de Campos Maia, Jardim São Lucas, nesta cidade, possuindo uma área útil construída de 67,04 metros quadrados, área comum construída de 37,2900 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 104,3300 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 23,9432 metros quadrados ou 4,024058%; cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de duas vagas localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento de automóveis de passeio de pequeno ou médio porte, demarcadas e identificadas sob os nºs 03 e 04 no térreo (cobertas)", imóvel melhor descrito e registrado na matrícula nº 66.853 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, imóvel este avaliado em R\$ 538.000,00 (quinhentos e trinta e oito mil reais).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com as **LOCATÁRIAS**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo sua responsabilidade por prazo indeterminado, renunciando, nesta



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 as LOCATÁRIAS**, 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 das **LOCATÁRIAS e/ou FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, os **LOCADORES** poderão efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta das **LOCATÁRIAS** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

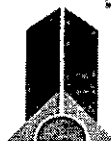
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica, desde já, os **LOCADORES** autorizados pela **LOCATÁRIA**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelas **LOCATÁRIAS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As **LOCATÁRIAS** 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, as **LOCATÁRIAS** obrigam-se, com antecedência mínima de **03(três) dias úteis** da desocupação, a solicitarem dos **LOCADORES** 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 as **LOCATÁRIAS** irão notificar por escrito os **LOCADORES**, 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



Júlio Casas Imóveis

CRECIJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

danos no imóvel, ou honorários advocatícios ocasionados pelas **LOCATÁRIAS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: As **LOCATÁRIAS** 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 das mesmas (LOCATÁRIAS) a partir desta data.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018), as **LOCATÁRIAS** declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelos **LOCADORES** 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, **LOCADORES** e **LOCATÁRIAS**, 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: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Fica expressamente eleito o **Foro da Comarca de Sorocaba**, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual se obrigam às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

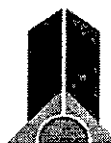
E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 18 de janeiro de 2023.

LOCADOR:

DocuSigned by:

Julio Alexandre Casas

CELIO JOSE DE MORAES CATOJO

ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

Júlio Casas Imóveis

CRECI 3.14717-3

Cuidando bem do seu bem

LOCADORA: DocuSigned by:
Julio Alexandre Casas
MARCIA MARIA LUVISOTTO CATOJO

LOCATÁRIA: DocuSigned by:
Francini Barrionuevo Vieira Martignago
FRANCINI BARRIONUEVO VIEIRA MARTIGNAGO

LOCATÁRIA: DocuSigned by:
Izabel B Vieira
IZABEL BARRIONUEVO VIEIRA

FIADOR: DocuSigned by:
Alberto Hadade
ALBERTO HADADE

FIADORA: DocuSigned by:
Cassia Regina dos Santos Hadade
CASSIA REGINA DOS SANTOS HADADE

TESTEMUNHAS:

1. DocuSigned by:
Francisco Belém Ferreira
FRANCISCO BELÉM FERREIRA
CPF: 124.346.738-05

2. DocuSigned by:
Bruno Henrique do Carmo
BRUNO HENRIQUE DO CARMO
CPF: 376.571.038-50

DS
JSC



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE
PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D1B73213786C42D58D6211CEB7DF0679
 Assunto: Contrato de locação - Fiador Rua Major Joaquim Silverio, 246
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 114
 Certificar páginas: 3
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Jurídico Júlio Casas Imóveis
 Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Rua Clodomiro Paschoal no 187
 Sorocaba, WA 18040-740
 juridico@jullocasas.com.br
 Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

18/01/2023 10:11:02

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis
 juridico@jullocasas.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Francini Barrionuevo Vieira Martignago
 francini.bvmartignago@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
 Francini Barrionuevo Vieira Martignago
 D70EBD74A39D431...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 189.33.99.242

Registro de hora e data

Enviado: 18/01/2023 11:30:49
 Visualizado: 18/01/2023 12:31:29
 Assinado: 18/01/2023 12:34:12

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: b697d4a3-b702-5d23-9f63-3f3b00e2f1e0
 Resultado: Verificação do telefone aprovada
 Tipo: SMS
 Número de telefone: +55 19 99986-6006
 Realizado: 18/01/2023 12:31:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Izabel Barrionuevo Vieira
 izabelbarrionuevo@gmail.com

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

DocuSigned by:
 Izabel B Vieira
 B57B5C193B0A44A...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
 Usando endereço IP: 187.111.165.24
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 18/01/2023 11:30:50
 Visualizado: 18/01/2023 16:29:34
 Assinado: 18/01/2023 18:08:23

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: a8b28d8d-4ec1-5345-8310-b11198b7af04
 Resultado: Verificação do telefone aprovada
 Tipo: SMS
 Número de telefone: +55 15 99837-2185
 Realizado: 18/01/2023 16:28:44

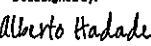
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário

Alberto Hadade
albertohadade@gmail.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

6A06B9FD87DD409...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.101.134.253

Registro de hora e data


Enviado: 18/01/2023 18:08:58
Visualizado: 19/01/2023 11:48:29
Assinado: 19/01/2023 11:55:21

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: 4c0d4946-df8f-5f74-b41c-4a9b6dfa843d
Resultado: Verificação do telefone aprovada
Tipo: SMS
Número de telefone: +55 15 99705-3265
Realizado: 19/01/2023 11:48:06

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Cassia Regina dos Santos Hadade
cassiahadade@gmail.com

DocuSigned by:

10E92926263F415...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 189.101.134.253

Enviado: 18/01/2023 18:09:00
Visualizado: 19/01/2023 11:58:42
Assinado: 19/01/2023 12:01:56

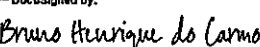
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

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: b162f5ae-5635-5b24-a39d-2f44e7037ccf
Resultado: Verificação do telefone aprovada
Tipo: SMS
Número de telefone: +55 15 99785-3135
Realizado: 19/01/2023 11:58:22

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Bruno Henrique do Carmo
bruno.carmo@jullocasas.com.br

DocuSigned by:

07860315E754478...


Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.111.165.1
Assinado com o uso do celular

Enviado: 19/01/2023 12:02:30
Visualizado: 19/01/2023 13:12:09
Assinado: 19/01/2023 13:14:51

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Francisco Belém Ferreira
locacao@jullocasas.com.br
Gestor de Locação

DocuSigned by:

C38AED09E9C7F42C...

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

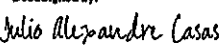
Enviado: 19/01/2023 12:02:30
Visualizado: 20/01/2023 03:26:53
Assinado: 20/01/2023 03:29:39

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

Julio Alexandre Casas
julioacasas@julioacasas.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

4995F8197CA0438...

Enviado: 19/01/2023 12:02:29
Visualizado: 19/01/2023 12:07:16
Assinado: 19/01/2023 12:12:54

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 131.196.192.42
Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

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

DS


Enviado: 19/01/2023 12:02:28
Visualizado: 19/01/2023 12:07:33
Assinado: 19/01/2023 12:10:11

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

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	18/01/2023 11:30:51
Entrega certificada	Segurança verificada	19/01/2023 12:07:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/01/2023 12:10:11
Concluído	Segurança verificada	20/01/2023 03:29:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------