

## AUTORIZAÇÃO DE LOCAÇÃO

### ANDRÉ AUGUSTO REGINATO DELLA PACCE,

brasileiro, gerente de manutenção, portador do RG nº 17.396.896-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.460.278-85 e **ELIANE DE ALMEIDA DELLA PACCE**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG nº 22.987.333-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 138.964.038-85, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Rio Preto, nº 65, Valparaíso, Santo André/SP, na qualidade de proprietários e locadores do imóvel situado na **Avenida Celso Miguel dos Santos, nº 264, térreo, Parque Bela Vista, Votorantim/SP, AUTORIZAM a JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, **a alugar o imóvel supra citado nos seguintes termos:**

1. Aluguel no valor de **R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais)** mensais;
2. Que o prazo de locação seja de **60 (sessenta) meses**;
3. Cobrança de 50% (cinquenta por cento) do valor do IPTU;
4. Que o imóvel seja alugado para fins **não** residenciais – será exercida no imóvel a atividade de loja de roupas;
5. O aluguel será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV;
6. O vencimento do aluguel será todo o dia 10 de cada mês;
7. Declaram os proprietários, que, havendo necessidade, irão retirar do débito automático eventuais contas de consumo (IPTU, água, energia elétrica, taxas condominiais se o caso, gás natural se for o caso, e outras que recaiam sobre o imóvel) do objeto dessa autorização e passar a cobrança desses valores para a presente imobiliária, a partir da data da assinatura dessa autorização;
8. A realizar vistoria inicial e complementar, se necessário, estando ciente de que o custo é de R\$2,00 (dois reais) por página mais o custo do vistoriador que dependerá da metragem do imóvel, a serem pagos pelos **LOCADORES**;
9. O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia da assinatura do Instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial e de sua Vistoria Inicial;
10. Que sejam aceitos como **LOCATÁRIOS FERNANDO PIMENTEL GAVRANICH e ISABEL CRISTINA SOARES SANTOS GAVRANICH**, cuja comprovação de renda apresentada se deu mediante apresentação de recibos de pagamento de salário dos meses de janeiro/2023 e março/2023 e imposto de renda exercício 2022, sendo que a análise cadastral teve como base esses documentos;

DS  
AAR

DS  
EDADD

DS  
JAC

DS  
FBP

DS  
[Assinatura]

DS  
JAC

11. Os Locadores declaram que foram devidamente orientados e esclarecidos pela Julio Casas Imóveis que contrato de locação não residencial com prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses garante a locatária o direito à “ação renovatória”, que poderá ser exercida sucessivas vezes, cujo prazo de renovação poderá ser de 05 (cinco) anos em cada ação ajuizada. A ação renovatória tem como finalidade a renovação judicial compulsória do contrato de locação.

12. Ciente ainda os locadores que não poderão reaver o imóvel antes do prazo previsto em contrato ou renovados judicialmente, salvo no caso de inadimplência da locatária ou infração contratual;

13. Que a forma de garantia da locação seja o **CREDPAGO**, a qual é uma modalidade de garantia no mercado, com as seguintes características:

a) Uma empresa garante na qualidade de fiadora aluguel e demais encargos, com base nas cláusulas gerais anexa;

b) A garantia é limitada a 12 (doze) aluguéis, sendo que a CREDPAGO pode querer rescindir o contrato de garantia após ela pagar/ressarcir 04 (quatro) aluguéis, o que a proprietária se declara ciente e concorda;

c) A garantia da multa por rescisão antecipada e danos no imóvel é limitada a 03 (três) aluguéis e está sujeito a análise e exclusivo critério da CREDPAGO;

d) Será necessária a inclusão de cláusulas padrões da CREDPAGO no contrato de locação a ser celebrado;

e) Declaram, ainda, os proprietários estarem cientes que a garantia CREDPAGO deverá ser renovada anualmente, ou seja, a cada 12 meses, ficando a renovação sujeita a análise exclusiva da CREDPAGO;

f) Ainda, se declaram cientes os proprietários que havendo rescisão ou não renovação do CREDPAGO, o contrato ficará sem garantia e deverá ser acionado o locatário para que no prazo de 30 dias providencie nova garantia locatícia, sob pena de infração contratual e, não havendo regularização pelo locatário, os proprietários deverão ingressar com ação de despejo.

g) Os proprietários se declaram cientes das características da garantia CREDPAGO acima citadas, as quais estão detalhadamente descritas nas condições gerais dos serviços da CREDPAGO

14. Os valores a serem pagos aos locadores sejam depositados no Banco Itaú, agência 9688, conta corrente 33.791-5, de titularidade da locadora ELIANE DE ALMEIDA DELLA PACCE.

Os locadores declaram e autorizam ainda, sob sua exclusiva responsabilidade, que se elabore o contrato de locação do imóvel supra mencionado termos acima, isentando a imobiliária Júlio Casas de qualquer responsabilidade sobre este fato e eventual inadimplência.

Deste modo e por esta forma, os locadores suportarão, eventualmente, riscos provenientes dessa autorização que não serão de responsabilidade da imobiliária, que agiu no estrito comando apontado no artigo 723 do Código Civil Brasileiro, qual seja executando a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer e

DS  
AAR

DS  
EDADD

DS  
JAC

DS  
FBF

DS  
[Assinatura]

DS  
JAC

prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações relativas aos riscos na contratação feita com a locatária.

Estando os locadores cientes de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 12 de abril de 2023.

DocuSigned by:

*ANDRÉ AUGUSTO REGINATO DELLA PACCE*

D54BF275621D400...

**ANDRÉ AUGUSTO REGINATO DELLA PACCE**

DocuSigned by:

*ELIANE DE ALMEIDA DELLA PACCE*

CCA4EDCCBC1943D

**ELAINE DE ALMEIDA DELLA PACCE**

DS

*JJC*