

## **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: FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 16.577.608/0001-13, com sede nesta cidade, na Rua Augusto Lippel, nº 1.575, sala 03, Parque Campolim, representada por **Fabricio Domingos Braga Julio**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 23.502.177-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.775.258-40, residente e domiciliado na Avenida Rogerio Cassola, nº 582, Quadra D, Lote 18, Condomínio Belvedere, Itapeva, Votorantim/SP, CEP 18116-709; de outro lado como **LOCATÁRIO: ERMENEGILDO QUIRINO GUEDES**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RG nº 6.168.141-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.069.418-34, com residência atual na Rua dos Andradas, nº 521, Vila Paulista, Cruzeiro/SP, CEP 12701-200; e como **FIADORA e principal pagadora: ELIANE ANTUNES BORGES GUEDES**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 11.304.571-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 019.672.968-80, residente e domiciliada na Rua dos Andradas, nº 521, Vila Paulista, Cruzeiro/SP, CEP 12701-200, tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que a **LOCADORA**, por força da matrícula nº 109.603 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é proprietária e possuidora do imóvel situado na **Avenida Santa Cruz, nº 255, Bloco 26, apto 34, vagas de garagem descobertas nº 498/499, Residencial Spazio Della Vitta, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, CEP 18050-260**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 33.24.24.0124.26.014.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **36(trinta e seis) meses** a iniciar-se em **24 de abril de 2023** e a terminar em **23 de abril de 2026**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e em perfeito estado de asseio, uso e conservação

independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros **12(doze) meses** de vigência do presente instrumento é de **R\$1.200,00 (um mil e duzentos 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 ao **LOCATÁRIO** com antecedência de **05(cinco) dias**, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial 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 pelo **LOCATÁRIO** 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.

**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 pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **24 de abril de 2023** até o dia **09 de maio de 2023**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de maio de 2023** o qual será proporcional a **16 (dezesseis) dias**, além da taxa condominial, 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 o **LOCATÁRIO** 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)**, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

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 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, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, taxa condominial, taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todas as despesas com consumo de água e luz, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação à **LOCADORA**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO 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 **36 (trinta e seis) meses** deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA:** Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresso consentimento da **LOCADORA**, ficará o **LOCATÁRIO** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irretratabilidade e irrevogabilidade.

**CLÁUSULA QUINTA:** O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, ou seja, em condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, 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:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas

instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes (Artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas e pisos, desejadas pelo **LOCATÁRIO**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** São de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando ralos de esgoto, fecho, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer a manutenção periódica, no mínimo, a cada **06(seis) meses**, das calhas e telhados, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

**CLÁUSULA SEXTA:** O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para **fins residenciais**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

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

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$ 122.679,90 (cento e vinte e dois mil, seiscentos e setenta e nove reais e noventa centavos)**, 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 ao

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar a **LOCADORA** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a **01(um) aluguel** vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar à **LOCADORA**, no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Se o **LOCATÁRIO** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar à **LOCADORA**, no ato do recebimento das chaves, o comprovante de quitação da primeira parcela.

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que 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 ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes da presente locação, não pagos pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instado a tanto, serão comunicadas as entidades supracitadas quer pela **LOCADORA** quer pela administradora. O **LOCATÁRIO** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultado a **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 o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.



# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**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, o **LOCATÁRIO** será isento da multa por rescisão antecipada. Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento à **LOCADORA**, com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** fica obrigado a ter ciência e a respeitar o **REGIMENTO INTERNO E A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do imóvel locado, com fulcro no inciso X, do Art. 23, da Lei 8.248 de 18 de outubro de 1991. Na ocorrência de notificação e/ou advertência e/ou aplicação de multa condominal em razão do descumprimento às normas condominiais pelo **LOCATÁRIO ou de PESSOAS SOB A SUA RESPONSABILIDADE** em razão de ocorrências infracionais ocorridos no imóvel locado e/ou na área comum do condomínio, o **LOCATÁRIO** incorrerá na aplicação da multa prevista no “caput” da Cláusula Décima Segunda deste contrato de locação e/ou rescisão contratual em razão ao desrespeito às normas contratuais.

**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, pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e **20%(vinte por cento)** de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para **10%(dez por cento)** se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Firma este contrato, como principal pagadora e devedora solidária com o **LOCATÁRIO**, respondendo solidariamente por todas as obrigações aqui exaradas, inclusive reparos no imóvel, a **FIADORA** e principal pagadora: **ELIANE ANTUNES BORGES GUEDES**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº 11.304.571-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 019.672.968-80, residente e domiciliada na Rua dos

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

Andradas, nº 521, Vila Paulista, Cruzeiro/SP, CEP 12701-200, 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:** Declara a **FIADORA** ser proprietária e possuidora do seguinte imóvel: "UM LOTE TERRENO, sem benfeitorias, sob n. 02 da quadra 26, situado nesta cidade, no loteamento denominado Jardim Nova Cachoeira, com frente para a Avenida Dr. Paulo Fernando Pazzini Viana, outrora Avenida Um, medindo dito lote, dez metros de frente, dez metros e onze centímetros de largura nos fundos onde confronta com uma viela sanitária, vinte e oito metros e noventa e cinco centímetros da frente aos fundos do lado direito (de quem da rua olha para o imóvel) onde confronta com o lote n. 01 e finalmente, trinta metros e quarenta e cinco centímetros, também da frente aos fundos, do lado esquerdo onde confronta com o lote n. 03, encerrando uma área de 297,00m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e sete metros quadrados)", imóvel melhor descrito e registrado na matrícula nº 9.140 do Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista/SP e avaliado em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Declara, outrossim, a **FIADORA**, que continua solidariamente responsável com o **LOCATÁRIO**, 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 a **FIADORA e/ou o LOCATÁRIO**, a apresentar, 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 do **LOCATÁRIO e/ou FIADORA** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel da **FIADORA**, na data acima elencada, a **LOCADORA** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta do **LOCATÁRIO** e serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelo **LOCATÁRIO**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelo **LOCATÁRIO**, estando 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:**

O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe 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, o **LOCATÁRIO** obriga-se, com antecedência mínima de **03(três) dias úteis** da desocupação, a solicitarem 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 o **LOCATÁRIO** irá 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 pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:**

O **LOCATÁRIO** autoriza 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 do mesmo a partir desta data.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:**

Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018), o **LOCATÁRIO** declara que tem ciência e dá sua anuênciam, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelas **LOCADORA** e a **ADMINISTRADORA** exclusivamente para a execução deste contrato de locação, e ficarão armazenados durante o período do contrato e do prazo legal de prescrição das ações judiciais.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Igualmente as partes, **LOCADORA** e **LOCATÁRIO**, declaram que tem ciência e dão suas anuências, de que os dados constantes deste contrato poderão ser transferidos para as empresas terceirizadas de vistorias, bem como corretoras de seguros para realização do seguro incêndio, e as concessionárias de energia, luz e gás, e condomínio, se for o caso, sempre na execução deste contrato.

# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14717-3

Cuidando bem do seu bem

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:**

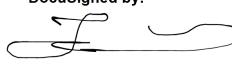
As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos 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, 24 de abril de 2023.

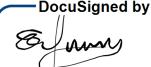
**LOCADORA:**

DocuSigned by:  


FJ PARTICIPAÇÕES EIRELI

Representada por Fabricio Domingos Braga Julio

**LOCATÁRIO:**

DocuSigned by:  


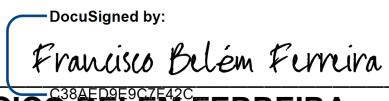
ERMENEGILDO QUIRINO GUEDES

**FIADORA:**

DocuSigned by:  


ELIANE ANTUNES BORGES GUEDES

**TESTEMUNHAS:**

1.- Francisco Belém Fumira  
 DocuSigned by:  
  
 C38AEFD9E9C7E42C  
 FRANCICO BELEM FERREIRA  
 CPF: 124.346.738-05

2.- Andréa Caramante  
 DocuSigned by:  
  
 F46DB4B81512499...  
 ANDRÉA R. CARAMANTE  
 CPF: 182.347.758-55

