



## 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 **LOCADOR: MARCELO TOSHIO IHIDA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de produção, portador do RG nº 729.000 SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob o nº 521.894.142-53, residente e domiciliado na 2038 Imaawatari, Kani 509-0207, Guifui, Japão, por sua procuradora **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, pessoa jurídica regularmente constituída, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº J-14.717-3, com sede à Rua Clodomiro Paschoal, nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, representada por seu diretor **Julio Alexandre Casas**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 16.881.348 SSP/SP, inscrito no CPF nº 071.972.758-81, de outro lado como **LOCATÁRIA: ANA CLARA COSTA**, brasileira, solteira, psicóloga, portadora do RG nº 45.280.963-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 461.040.758-27, residentes na Rua Felipe Silva, nº 28, Jardim Zulmira, Sorocaba/SP; e como **FIADORA e principal pagadora: PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA**; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Que o **LOCADOR**, por força da matrícula nº 39.464 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, é senhor e legítimo possuidor do imóvel situado na **Rua Inglaterra, nº 348, Bloco 2, apto 06, Edifício San Marino, vaga de garagem indeterminada, Jardim Europa, Sorocaba/SP, CEP 18045-070**, imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 33.24.86.0253.01.042.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de **30(trinta) meses** a iniciar-se em **23 de maio de 2023** e a terminar em **22 de novembro de 2026**, data esta em que a **LOCATÁRIA** 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.

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses iniciais de vigência do presente instrumento é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais, que a LOCATÁRIA se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, mediante Boleto Bancário que será remetido às LOCATÁRIA com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A LOCATÁRIA 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel mensal inicial será reajustado a cada 12(doze) meses de acordo com o "IGPM (FGV) – Índice Geral de Preços do Mercado", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O primeiro aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA será calculado a partir do dia 23 de maio de 2023 até o dia 09 de junho de 2023, devendo ser pago o aluguel no dia 10 de junho de 2023 o qual será proporcional a 18 (dezoito) dias, parcela do IPTU, taxa condominial e Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** 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 QUINTO:** O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitarão a LOCATÁRIA à multa de 10%(dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, 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), a LOCATÁRIA pagará, 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 SEXTO:** 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 SÉTIMO:** Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a LOCATÁRIA pagará, ainda, o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, taxa condominial e taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.1.15717-3

venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, 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 ao **LOCADOR**, quando solicitados.

**PARÁGRAFO OITAVO:** 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 NONO:** 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:** Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ou ainda ds  
JAC acessões as quais devem ser realizadas somente com o prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, não terá a **LOCATÁRIA** direito de retenção ou 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. ds  
ALL  
os  
RBF

**CLÁUSULA QUINTA:** A **LOCATÁRIA** 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. ds  
BM  
os  
JAC

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbe, 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, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** 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.

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

**PARÁGRAFO QUARTO:** Obriga-se a **LOCATÁRIA** 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:** A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para **fins residenciais**, não podendo ser alterada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, 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:** A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$130.000,00(cento e trinta e mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de **01(um) ano**, através da **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS**, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato" e reajustado conforme tabela emitida pela seguradora, sempre constando o nome do **LOCADOR** como beneficiário 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 à **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, 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 a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR** no ato do recebimento das chaves, a respectiva apólice.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J. 14717-3

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

**CLÁUSULA OITAVA:** Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**CLÁUSULA NONA:** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seu nome em [ ] DS JAC 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 pela **LOCATÁRIA** após [ ] DS ACC regularmente instada a tanto, serão comunicadas as entidades supracitadas quer pelo **LOCADOR** quer pela administradora. A **LOCATÁRIA** fica, ainda, ciente e concorda que na hipótese de [ ] DS PBF inadimplência fica facultado ao **LOCADOR** promover o protesto dos alugueis e encargos no [ ] DS BM cartório competente, sendo que as partes convencionam que a praça de pagamento será a [ ] DS JCU 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 a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedirem 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, a **LOCATÁRIA** será isenta da multa por rescisão antecipada. Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento o **LOCADOR**, com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

# Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bém

CRECI J.14717-3

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica estabelecido que a **LOCATÁRIA** irá notificar por escrito da sua intenção de rescindir o presente instrumento ao **LOCADOR**, com antecedência de **30(trinta) dias** da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a proprietária for obrigada por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A **LOCATÁRIA** fica obrigada 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 condominial em razão do descumprimento às normas condominiais pela **LOCATÁRIA ou de PESSOAS SOB A SUA RESPONSABILIDADE** em razão de ocorrências infracionais ocorridos no imóvel locado e/ou na área comum do condomínio, a **LOCATÁRIA** 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.

**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:** O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo **LOCADOR** junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** São de conhecimento do **LOCADOR e LOCATÁRIA** as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

**PARAGRÁFO SEGUNDO:** A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pela Locatária após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano  
Sorocaba • SP • CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



# Júlio Casas Imóveis

CRECI J.14.717-3

Cuidando bem do seu bém

mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora.

**PARAGRÁFO TERCEIRO:**

Tais débitos incluem todas as despesas com as

medidas judiciais cabíveis.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Declara a locatária, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com **Pintura Interna Nova**, e assim obriga- se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. A locatária declara, ainda, estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

**PARÁGRAFO SEXTO:**

A **LOCATÁRIA** 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 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 de do uso normal do imóvel

JCL

ALL

FBR

BM

JCL

**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o **LOCADOR** autoriza a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob nº J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal, nº 187, Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

**PARÁGRAFO OITAVO:**

No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses do **LOCADOR**, representá-lo em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado 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,

# ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

CRECI J.14717-3

caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA** obriga-se, com antecedência mínima de **03(três)** dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 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 pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A **LOCATÁRIA** 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 (Naturgy, Gás Natural) para o nome da mesma a partir desta data.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Em atenção a Lei Geral de Proteção de Dados(Lei 13.709/2018), a **LOCATÁRIA** declara que tem ciência e dão suas anuências, de que os seus dados pessoais apresentados e constantes deste contrato de locação, serão utilizados pelo **LOCADOR** 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, **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, declararam 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 DÉCIMA NONA:** 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.

Rua Clodomiro Paschoal, 187 • Jardim Paulistano

Sorocaba • SP • CEP 18040-740

Fone: (15) 2101-6161

[www.juliocasas.com.br](http://www.juliocasas.com.br)

[juliocasas@juliocasas.com.br](mailto:juliocasas@juliocasas.com.br)



## ■ Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bém

CRECI J.14717-3

**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 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, 22 de maio de 2023.

**LOCADOR:**

DocuSigned by:

*Julio Alexandre Casas*

4995F9197CA943B...

**MARCELO TOSHIRO IHIDA**

Representada por **Julio Casas imóveis Consultoria e Vendas Ltda.**  
**Julio Alexandre Casas**

**LOCATÁRIA:**

DocuSigned by:

*Ana Clara Costa*

C2E9658093B34DB...

**ANA CLARA COSTA**

**TESTEMUNHAS:**

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

2. DocuSigned by: *Brenda Maeda*  
**BRENDA TAFELI MAEDA**  
CPF: 462.011.528-22

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7A578B1A7E984593997FF67BC50FA723

Status: Concluído

Assunto: Contrato de locação Rua Inglaterra, 348, Bl 2, apto 6

Envelope fonte:

Documentar páginas: 65

Assinaturas: 9

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 288

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Assinatura guiada: Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Selo com EnvelopeID (ID do envelope): Ativado

Rua Clodomiro Paschoal no 187

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

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@juliocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

22/05/2023 13:05:25

juridico@juliocasas.com.br

## Eventos do signatário

## Assinatura

## Registro de hora e data

Ana Clara Costa

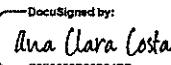
Enviado: 22/05/2023 13:26:10

psicologanaclara@gmail.com

Visualizado: 23/05/2023 06:17:25

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

Assinado: 23/05/2023 06:42:01

DocuSigned by:  
  
 C2F90580D03B340B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 177.62.4.254

## 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: d35871a1-69ac-59cd-bc23-4b7464d1bdb1

Resultado: Verificação do telefone aprovada

Método selecionado: SMS

Número de telefone: +55 15 99697-3808

Realizado: 23/05/2023 06:16:05

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Brenda Maeda

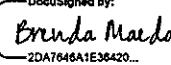
Enviado: 23/05/2023 06:42:11

brenda.maeda@juliocasas.com.br

Visualizado: 23/05/2023 06:56:27

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

Assinado: 23/05/2023 06:57:18

DocuSigned by:  
  
 2DA7646A1E3420...

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

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Francisco Belém Ferreira

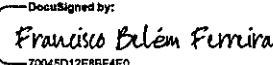
Enviado: 23/05/2023 06:42:12

locacao@juliocasas.com.br

Visualizado: 23/05/2023 06:53:58

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

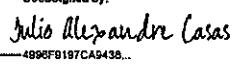
Assinado: 23/05/2023 06:55:31

DocuSigned by:  
  
 70045D12E88F4E0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 45.180.80.94  
 Assinado com o uso do celular

## Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Julio Alexandre Casas juliocasas@juliocasas.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<p>DocuSigned by:  4B90F9197CA9438...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144</p>	Enviado: 23/05/2023 06:42:12 Visualizado: 23/05/2023 06:57:38 Assinado: 23/05/2023 06:58:33
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign		
Jurídico Júlio Casas Imóveis juridico@juliocasas.com.br Julio Casas Imoveis Consultoria e Vendas Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<p></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.68.143.144</p>	Enviado: 23/05/2023 06:42:13 Visualizado: 23/05/2023 06:54:45 Assinado: 23/05/2023 06:56:11
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do 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	22/05/2023 13:26:11
Envelope atualizado	Segurança verificada	22/05/2023 13:58:07
Envelope atualizado	Segurança verificada	22/05/2023 13:58:07
Envelope atualizado	Segurança verificada	22/05/2023 13:58:08
Envelope atualizado	Segurança verificada	22/05/2023 13:58:08
Envelope atualizado	Segurança verificada	22/05/2023 13:58:08
Entrega certificada	Segurança verificada	23/05/2023 06:54:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/05/2023 06:56:11
Concluído	Segurança verificada	23/05/2023 06:58:33
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora