

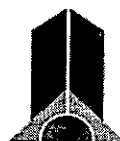
Júlio Casas Imóveis

CRSCLJ.14717-3

Cuidando bem do seu bem

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADORES: NILTON SADAÓ DAYO**, brasileiro, militar aposentado/advogado, portador do RG nº 20.104.153-0 e inscrito no CPF nº 033.920.608-01, convivente em união estável com **FERNANDA MAGNA ALMEIDA GADONI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 020.361.584-4 e inscrita no CPF nº 198.204.518-33, residentes e domiciliados na Rua Walter Vieira Pinto, nº 176, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba-SP, CEP: 18.031-050; de outro lado como **LOCATÁRIO: JULIANO DE MARCHI SILVEIRA**, brasileiro, médico oftalmologista, portador do RG nº 48.485.155-X SSP/SP e inscrito no CPF nº 390.765.378-52 com endereço atual na Rua José Benedito Nogueira, nº 500, Residencial Leville CA 54, Jardim Tropical, na cidade de Botucatu/SP, CEP: 18.607-289; e como **FIADORA: BANCO DE OLHOS DE SOROCABA - BOS**, entidade civil de direito privado, inscrita no CNPJ nº 50.795.566/0001-25, com endereço na Praça Nabeck Shiroma, nº 210, Sala 1 Térreo, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba/SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente **Pascoal Martinez Munhoz**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 4.273.892-1 e inscrito no CPF nº 144.399.728-53, vêm pelo presente ADITAR o Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, datado e assinado em **26 de fevereiro de 2021**, que tem por objeto o imóvel situado na Rua Vicência Faria Verssagi, nº 400, Ap. 54, Edifício Alexandre Chauar, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba-SP, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:A partir desta data retira-se do contrato **JULIANO DE MARCHI SILVEIRA** já qualificado no preâmbulo do presente instrumento.**CLÁUSULA SEGUNDA:**Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, passando a figurar como **LOCATÁRIO: GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 61.810-68 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.451.561-47,

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

residente e domiciliada na Rua Vicência Faria Verssagi, nº 400, Ap. 54, Edifício Alexandre Chauar, Jardim Emília, Sorocaba-SP.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O novo **LOCATÁRIO** assume, neste ato, mediante o presente instrumento de aditamento, aceitando e ratificando em todos os termos o contrato de locação firmado em **26 de fevereiro de 2021** e posteriores aditamentos, no qual passam a figurar como **LOCATÁRIO**, responsáveis por todas as obrigações e efeitos de direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Neste ato, fica pelo **LOCATÁRIO** ratificada a vistoria inicial, escrita e fotográfica, do imóvel objeto do citado contrato de locação, declarando aceitá-la em todos os seus termos para que surta os efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA: Por este instrumento particular, as partes **renovam** o Contrato de Locação Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **12 (doze) meses**, a iniciar-se em **26 de agosto de 2023** e a terminar em **25 de agosto de 2024**.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal inicial continuará a ser reajustado a cada 12 (doze) meses de acordo com o "IGP-M (FGV)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO UNICO: O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará **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). Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de 10% (dez por cento) pagará, ainda, o **LOCATÁRIO** 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) ao mês, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

CLÁUSULA QUINTA : Que deste modo e por esta forma, anui o presente aditamento, continuando a figurar como **FIADORA BANCO DE OLHOS DE SOROCABA - BOS**, já qualificada acima, solidariamente responsável com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação, responsabilidade esta, que subsistirá até 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, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA: Declara a **FIADORA**, ser legítima possuidora e proprietária do seguinte imóvel: **Um terreno constituído pelos lotes nº 6 e 7, da quadra 26 do loteamento Jardim Emília, com área total de 771,46 metros quadrados, com endereço na Praça Nabeck Shiroma, nº 210, Sala 1 Térreo, Jardim Emília, na cidade de Sorocaba/SP,**

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



PQE PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL

DS
JAC

DS
JMS

DS
GMP

DS
PMM

DS
HS

DS
TS

DS
JAC

Júlio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

imóvel este devidamente matriculado sob o n.º 112.330 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, avaliado em **R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguro, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato" e reajustado conforme tabela a ser emitida pela seguradora, sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único 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 o **LOCATÁRIO**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** 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, o **LOCADOR** 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 ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, 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 ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial datado e assinado em **26 de fevereiro de 2021 e posteriores aditamentos**, em especial, as disposições inerentes à responsabilidade civil do **LOCATÁRIO** no tocante ao imóvel dado em locação.

Júlio Casas Imóveis
Cuidando bem do seu bem

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

Sorocaba, 24 de maio de 2023.

LOCADOR: Julio Alexandre Casas
NILTON SÁDÃO DAYO

LOCADORA: Julio Alexandre Casas
FERNANDA MAGNA ALMEIDA GADONI

ANTIGO LOCATÁRIO: JULIANO DE MARCHI SILVEIRA
JULIANO DE MARCHI SILVEIRA

LOCATÁRIO: GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ
GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ

FIADORA: PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ
BANCO DE OLHOS DE SOROCABA – BOS
Representado por: PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ

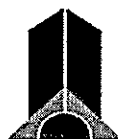
TESTEMUNHAS:

1. HELENA SANTOS
HELENA FERREIRA DOS SANTOS
CPF: 393.252.168-41

2. Thatiana Santos
THATIANA SANTOS
CPF: 354.321.358-09

DS
JSC

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



ABMI
Associação Brasileira
do Mercado Imobiliário



**PROGRAMA
QUALIFICAÇÃO
ESSENCIAL**

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 51968E9ED4B24E718000E5790FF85B5C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: RUA.VICENCIA FARIA VERSSAGI, 400, apto 54

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 7

Certificar páginas: 3

Rubrica: 22

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

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

Remetente do envelope:

Jurídico Júlio Casas Imóveis

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Rua Clodomiro Paschoal no 187

Sorocaba, WA 18040-740

juridico@jullocasas.com.br

Endereço IP: 177.68.143.144

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Jurídico Júlio Casas Imóveis

Local: DocuSign

24/05/2023 09:11:06

juridico@jullocasas.com.br

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

JULIANO DE MARCHI SILVEIRA

juliano.dems@gmail.com

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

DocuSigned by:

JULIANO DE MARCHI SILVEIRA

264B4813301B4BD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.157.1.166

Enviado: 24/05/2023 09:26:54

Reenviado: 24/05/2023 13:46:17

Reenviado: 25/05/2023 05:55:25

Reenviado: 26/05/2023 12:54:20

Reenviado: 29/05/2023 07:16:46

Visualizado: 29/05/2023 07:28:49

Assinado: 29/05/2023 07:29:14

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ

gustavoaugustomota@gmail.com

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

DocuSigned by:

GUSTAVO AUGUSTO MOTA FITZ

F595380EECBE4AD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.180.178.222

Enviado: 29/05/2023 07:29:19

Reenviado: 30/05/2023 09:41:04

Reenviado: 02/06/2023 05:25:57

Reenviado: 05/06/2023 12:44:08

Visualizado: 05/06/2023 18:27:26

Assinado: 05/06/2023 18:27:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ

ceo@bos.org.br

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

DocuSigned by:

PASCOAL MARTINEZ MUNHOZ

655F4291D10947B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.232.63.58

Enviado: 05/06/2023 18:28:00

Reenviado: 09/06/2023 06:28:55

Reenviado: 13/06/2023 05:33:21

Reenviado: 16/06/2023 04:04:52

Reenviado: 21/06/2023 11:44:36

Visualizado: 22/06/2023 03:31:10

Assinado: 22/06/2023 09:47:13

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

HELENA SANTOS

cobranca@jullocasas.com.br

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

DocuSigned by:

HELENA SANTOS

D91B2D04E55B4E0...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.68.143.144

Enviado: 22/06/2023 09:47:20

Visualizado: 22/06/2023 10:25:46

Assinado: 22/06/2023 10:26:09

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)

DocuSigned by:
 Julio Alexandre Casas
 4995F9197CA9438...

Enviado: 22/06/2023 09:47:21
 Visualizado: 23/06/2023 04:26:35
 Assinado: 23/06/2023 04:26:47

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

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

DS
 JJC

Enviado: 22/06/2023 09:47:20
 Visualizado: 22/06/2023 10:29:31
 Assinado: 22/06/2023 10:29:40

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Thatiana Santos
 juridico3@juliocasas.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
 Thatiana Santos
 380CFEFD26DB474...

Enviado: 22/06/2023 09:47:20
 Visualizado: 22/06/2023 09:49:37
 Assinado: 22/06/2023 09:49:54

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 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	24/05/2023 09:26:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:27
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:27
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:27
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/05/2023 06:21:27
Entrega certificada	Segurança verificada	22/06/2023 09:49:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	22/06/2023 09:49:54

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	23/06/2023 04:26:47
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora