



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADOR: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH, CNPJ Nº 38.886.073/0001-03, situado na Av. Nazaré, nº 1.812 – Ipiranga – São Paulo – SP, neste ato representado por sua síndica, **Sra. IVELISE PALOMARES**, Brasileira, divorciada, Artesã, portadora da cédula de identidade, RG nº 7.717.490-2 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 163.086.488-92;

2ª. LOCATÁRIAS: TAYNARA SILVA MENEZES, Brasileira, Solteira, Agente Técnica Administrativa, portadora da cédula de identidade, RG. nº 44.291.269-9 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 425.774.888-58 e **SILVANA APARECIDA PAULINO GRAZIANI**, Brasileira, Aposentada, portador da cédula de identidade, RG nº 17.811.318-9 – SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 076.348.348-66, solidárias entre si;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Av. Nazaré, nº 1.812 – Apartamento 111 (zeladoria) no Condomínio Edifício Nazareth, **sem direito a vaga de garagem**, Ipiranga, São Paulo – SP;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais das locatárias;

5ª. FIANÇA: Como garantia desta avença locatícia, as Locatárias entrega ao Locador à importância de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) correspondente a 02(dois) meses de alugueis, de conformidade com o artigo 38, § 2º da Lei 8.245/91, devendo o Locador prestar contas, quando da rescisão deste contrato;

6ª. REGÊNCIA: A presente Locação é regida pela legislação em vigor e as demais disposições legais aplicáveis à espécie;

7ª. PRAZO: O prazo do presente contrato será de **30 (trinta) meses**, iniciando-se em **05 de janeiro de 2021** terminando, portanto em **04 de julho de 2023**, data em que as locatárias se comprometem a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplidas todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial as cláusulas: 11ª(décima primeira) e § único, 12ª(décima segunda) e §§, 17ª(décima sétima) e § único e 19ª(décima nona);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.450,00 (hum mil, quatrocentos e cinquenta reais)** e será reajustado pela variação **positiva** do **IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)** pela periodicidade mínima permitida por Lei, atualmente anual, a contar da assinatura desde contrato e até a efetiva e formal rescisão deste instrumento, sendo certo que, na falta deste índice, o aluguel será corrigido pelo **IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas)** e, também, na falta deste último, pelo índice oficial que os órgãos governamentais venham oficializar;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se, em virtude da Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passe automaticamente a ser feito pelo menor prazo que for permitido por referida Lei;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARÁGRAFO SEGUNDO – O vencimento do aluguel mensal será sempre até todo o dia 05(cinco) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano cível, sendo, portanto, acertado os dias do primeiro mês da locação, devendo ser pago no endereço da Administradora e Procuradora do Locador, LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., situada nesta Capital de São Paulo, na Av. Ipiranga, nº 1.100 – 12º andar, Centro, de segunda a sexta-feira, no horário das 8:30 às 12:00 e das 14:00 às 17:00 horas, através de seu recibo personalizado ou até a data do vencimento, através do boleto/ficha de compensação bancária expedida pela Administradora da rede bancária a qual mantenha convênio, ou ainda, em outro endereço que venha a ser indicado por escrito as Locatárias;

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, as Locatárias poderão efetuar o pagamento através do Banco conveniado, diretamente no caixa do Banco ou via internet pelo Código de Barras impresso no mesmo boleto/ficha de compensação emitido pela administradora, não se aceitando em hipótese alguma o pagamento, principalmente após o vencimento da obrigação, de qualquer valor, de outra forma qualquer, a exemplo de depósito bancário, inclusive por caixas rápidos ou transferências eletrônicas em conta corrente da Administradora ou do Locador, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo a locatária pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro. Após o vencimento o pagamento só poderá ser efetuado nos escritórios da Administradora, com os acréscimos legais e contratuais;

Alínea "b". Os pagamentos deverão ser efetuados na ordem cronológica dos vencimentos e o pagamento de qualquer mês não quita o anterior eventualmente não quitado, nem qualquer das cominações que incidem sobre eventual mora.

Alínea "c". A quitação do aluguel e dos encargos mensais se dará automaticamente pela autenticação automatizada no recibo personalizado da administradora, no boleto/ficha de compensação da rede Bancária conveniada, ou autenticação eletrônica via internet. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão das Locatárias, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, as Locatárias pagarão todos os encargos da locação, tais como: taxas e despesas de condomínio/manutenção, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: As Locatárias serão diretamente responsável pelo pagamento das contas de energia elétrica, gás e outras a que der causa, aos órgãos competentes, devendo conservar em seu poder, os respectivos comprovantes de pagamento para exibi-los quando exigidos pelo Locador;

Alínea "a". As Locatárias se obrigam no prazo de até 30 (trinta) dias do início da locação a transferir para o seu nome a conta de Energia Elétrica sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª (nona) com consequente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: O Locador, se assim o desejar, fica expressamente autorizado pelas Locatárias a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, caso o Edifício não faça ou se o valor estiver bem inferior ao de mercado, em empresa seguradora de sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARÁGRAFO SEXTO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, as Locatárias suportarão a título de multa, um acréscimo de **20% (vinte por cento)** do valor devido, em decorrência da mora. Na hipótese do atraso ser superior a **25(vinte e cinco) dias**, ficará também sujeita ao pagamento da correção monetária com base na variação nominal do índice legal e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês sobre o valor de débito atualizado, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pelo Locador, ficará também obrigados as Locatárias no pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO SETIMO - Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o Locador inibido, nos prazos legais, de denunciar a locação, ou ajuizar a ação revisional de alugueres, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel em nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado;

PARÁGRAFO OITAVO - Se no curso da locação, mesmo no período do contrato, por prazo indeterminado, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo, com as Locatárias, relativo à avença locatícia, e sendo alterada a garantia para fiador, ficará a cargo das Locatárias dar conhecimento deste ao fiador e as Locatárias desde já aceita tais condições;

9ª. MULTA: A multa convencionada, em caso de infração de qualquer cláusula do presente instrumento, será igual e equivalente a 03 (três) aluguéis mensais vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual, observado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91;

PARÁGRAFO ÚNICO – Após 15 (Quinze) meses do início da locação, ficarão as Locatárias isentas da multa para o fim específico de restituição do imóvel sem prejuízo das demais cláusulas do presente contrato;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: No caso da garantia oferecida venha a se mostrar inadequada ou outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, os Locatários, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias da comunicação, serão obrigados a apresentarem substituição da garantia, a juízo do Locador, e se não for à fiança substituída ou complementada no prazo concedido, ficará o Locador, sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizado a ingressar com a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação as Locatárias, passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o artigo 42 da Lei nº 8.245/91, até que a nova garantia seja apresentada e aceita;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria seja qual for a sua espécie poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expresso consentimento do Locador;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização as Locatárias, podendo o Locador exigir, a seu exclusivo critério, que o imóvel lhe seja restituído nas mesmas condições do início da locação;

12ª. MANUTENÇÃO - Ficarão a cargo das Locatárias os reparos de conservação e manutenção do imóvel e de seus acessórios;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato as Locatárias, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelas Locatárias e constante do laudo de vistoria com fotografias, anexo, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, obrigando-se expressamente a mantê-lo em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa, inclusive da pintura, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, janelas, esquadrias, vitraux, vidros, plafons, armários, etc., de modo que, finda ou rescindida a locação, restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, sem qualquer despesa para o Locador, nas mesmas condições que confessa recebê-lo. Os materiais empregados nos consertos e reparos que as Locatárias venham a efetuar deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel;

Alínea "a". Os defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega da posse do imóvel as Locatárias, poderão ser denunciados por escrito pelas Locatárias ao Locador ou a sua procuradora, no prazo máximo de 05(cinco) dias do início da locação, sendo que a falta desta denúncia importará em reconhecimento por parte das locatárias da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO - As Locatárias respondem, também, pelas exigências dos poderes Públicos, a que der causa;

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade das Locatárias quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for reposto no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito juros e correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, pelos poderes públicos, não assistirão as Locatárias qualquer direito à indenização por parte do Locador;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada as Locatárias, ceder ou transferir a presente locação, a título gratuito ou oneroso, bem como, sublocar o imóvel no seu todo ou em parte, ou mesmo autorizar a moradia de pessoas estranhas a este contrato, não lhes assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando o Locador demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. DIREITO DE PREFERÊNCIA: O direito de preferência previsto no artigo 27 da Lei 8245/91 não alcança os casos previstos no artigo 32 e §§, principalmente na doação, fidúcia, leilão extrajudicial, ainda na perda ou venda por quaisquer formas de garantia envolvendo o imóvel objeto da presente locação;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

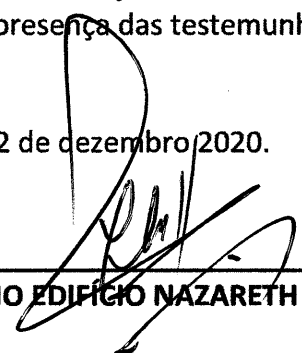
assinatura do presente contrato, como substituição pelo pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

23ª. DECLARAÇÃO: As Locatárias declaram neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentada pelo Locador, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor com relação às mesmas, tendo sido discutida exaustivamente a avença locatícia para os seus exatos termos;

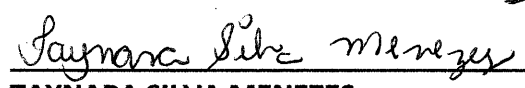
Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, situação do imóvel, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 22 de dezembro 2020.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAZARETH
LOCADORA



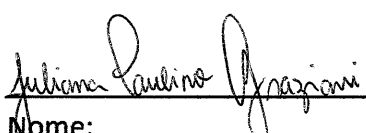
TAYNARA SILVA MENEZES
LOCATÁRIA



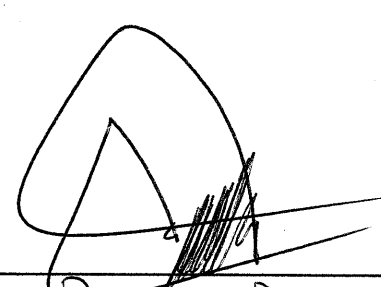
SILVANA APARECIDA PAULINO GRAZIANI
LOCATÁRIA


RUA OLÍVIA GUEDES PENTEADO, Nº 94 - CAPELA DO SOCORRO - CAP. - SP
CEP: 04756-000 - TELEFONE: (11) 5546-3232 - WWW.CARTÃO10.COM.BR
Reconheço Por Semelhança Firma Com Valor de R\$ 19,70
[1qqFjaY9] TAYNARA SILVA MENEZES
[1qqFk0b9] SILVANA APARECIDA PAULINO GRAZIANI
São Paulo, 05 de Janeiro de 2021
Em test _____ da verdade
LEILA THAYLA SOBRAL DOS REIS
Selo(s): 1090AA0665311
Valor: R\$19,70
Valido somente com selo de Autenticidade

TESTEMUNHAS:



Nome: **Juliana Paulino Graziani**
RG. nº 48291904-8



Nome: **RODRIGO PRADO DA CUNHA**
RG nº 43.837.072-7