



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: CLAUDIA REGINA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS, Brasileira, Solteira, Proprietária, portadora da Cédula de Identidade, RG. nº 06.193.412-1 - SSP/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 815.465.647-72;

2ª. LOCATÁRIOS: BEATRIZ STEPHANIE GOMES, Brasileira, Solteira, Autônoma, portadora da Cédula de Identidade, RG. nº 38.105.640-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 439.906.898-19 e RAPHAEL RODRIGUES CAMINE, Brasileiro, Solteira, Engenheiro de Software, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 46.040502-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 377.632.228-40, solidários entre si,

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua São Joaquim, nº 297 Apartamento nº 07 (sete), sem direito a vaga de garagem no Edifício Almeida Pereira – Liberdade - São Paulo, cadastrado na PMSP sob nº 033.021.0103-1;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais dos locatários;

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia os Locatários entregam neste ato a Locadora à importância de R\$ 2.700,00 (Dois mil e setecentos reais) correspondente a 03 (três) meses de alugueres, como caução, nos termos do artigo 38, § 2º da Lei 8.245/91, devendo a Locadora prestar contas, quando da rescisão deste contrato, deduzidos de eventuais retenções tributárias, bem como de eventuais valores devidos a Locadora, decorrentes das obrigações assumidas neste contrato, por ocasião da devolução das chaves;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de inadimplemento dos locatários ou danos ao imóvel, fica a Locadora autorizada a utilizar o valor correspondente da caução para liquidação destes valores;

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização de todo o valor depositado pelo inadimplemento ou danos ao imóvel, o contrato passará a modalidade "SEM GARANTIA" o que deverá ser comprovado mediante simples planilha de cálculo, ficando o contrato sujeito à aplicação do parágrafo IX do Artigo 59 da Lei 8245/91;

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 **07 de novembro de 2024**, terminando, portanto em **07 de maio de 2027**, data em que os Locatários se comprometem a restituírem 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) e §§;

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 900,00 (novecentos 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 deste 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 10 (dez) 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 da Locadora, 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 aos Locatários;

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, os Locatários 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, pix, inclusive por caixas rápidos ou transferências eletrônicas em conta corrente da Administradora ou da Locadora, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo os Locatários pela mora nos termos dos Artigos 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 dos Locatários, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFOTERCEIRO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, os Locatários 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: Os Locatários serão diretamente responsável pelos pagamentos 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 exibí-los quando exigidos pela Locadora;

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

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada pelos Locatários a efetuar ou complementarem o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, caso o Condomínio 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, devendo ser reembolsado pelos locatários.

PARÁGRAFO SEXTO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, os Locatários 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 **20(vinte) dias**, ficará também sujeito 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,



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

sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pela Locadora, ficarão também obrigados os Locatários 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;

Alínea "a". Por ser uma obrigação periódica mensal, o não recebimento do boleto não isenta os locatários das penalidades por atraso de pagamento, sendo obrigação dos locatários, seja pelo site ou contato direto com a Administradora e Procuradora da Locadora, LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA, de solicitar a 2ª via do boleto em tempo hábil para cumprimento desta obrigação de pagamento;

PARÁGRAFO SÉTIMO - 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 a Locadora inibida, nos prazos legais, de denunciar a locação, ou ajuizar a ação revisional de alugueros, 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 os Locatários, relativo à avença locatícia, e sendo alterada a garantia para fiador, ficará a cargo dos Locatários dar conhecimento deste aos futuros fiadores e os Locatários 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;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA LOCATÍCIA: 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, será obrigado a apresentar substituição da garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída ou complementada no prazo concedido, ficará a Locadora sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizada a ingressar com a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação aos Locatários, 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 da Locadora;

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, aos Locatários, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos Locatários e constante do laudo de vistoria com fotografias, anexo, e 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, inclusive com a pintura nova,



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

independente do prazo decorrido da locação, sem qualquer despesa para a Locadora, nas mesmas condições que confessa recebê-lo. Os materiais empregados nos consertos e reparos que os Locatários 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 aos Locatários, poderão ser denunciados por escrito pelos Locatários à Locadora 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 dos locatários da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

Alínea "b". A locadora não tem responsabilidade perante aos Locatários ou terceiros em caso de incêndio, ainda que originado por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações elétricas, uma vez que o mesmo foi examinado detidamente pelos Locatários, obrigando-se o mesmo a verificar previamente a voltagem e capacidade da corrente elétrica, assumindo para si os eventuais danos aos aparelhos conectados sem a devida checagem, sendo ainda outorgado ao mesmo o prazo de 05(cinco) dias contados da data da entrega das chaves do imóvel, para que notifique por escrito a locadora de quaisquer irregularidades ou vícios nas instalações elétricas que não tenham sido constatados quando da vistoria inicial, incumbindo-lhe, a partir de então, pela sua perfeita manutenção e zelo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os Locatários responde, 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 dos Locatários 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 correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, pelos poderes públicos, não assistirá aos Locatários qualquer direito à indenização por parte da Locadora;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado aos Locatários, 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 lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de infração ao estipulado no caput desta cláusula, que prevê uma obrigação de não fazer deste contrato, os locatários pagarão à locadora multa correspondente a 03(três) vezes o valor do aluguel da época da infração. A multa será exigível na mesma data da infração, com a faculdade de a locadora exigir o cumprimento do contrato ou rescindi-lo imediatamente em virtude desta infração contratual.

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;

16ª. VISTORIA: Os Locatários faculta, desde já, a Locadora e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante aviso prévio;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação dos Locatários entregar a Locadora ou a sua procuradora, num prazo de até 05(cinco) dias antes do vencimento, as intimações e avisos das autoridades



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

públicas, bem como, guias do Imposto Predial, Multas, Taxas Municipais, Estaduais ou Federais e demais tributos sob pena de responder por eventuais multas ou prejuízos a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO – Os Locatários serão responsáveis por qualquer multa a que der causa por desrespeito as Leis Federais, Estaduais, Municipais ou das Autarquias, ou ainda e principalmente, por desrespeito à Convenção e ao Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou de futuro Fiador deverá ser imediatamente comunicado à Locadora, através de sua procuradora. Qualquer das partes coobrigadas por este instrumento, não sendo encontradas nos endereços mencionados no presente contrato ou tendo mudado o domicílio para outra cidade, será citada, notificada ou intimada, nos termos do artigo 58 parágrafo IV da Lei nº 8.245/91, na pessoa de qualquer dos demais, concedendo-se mutuamente para tal fim, neste ato, poderes bastantes, em caráter irrevogável, enquanto perdurarem as obrigações decorrentes deste contrato, de tal maneira que o chamamento de todos a juízo seja efetivado na pessoa de qualquer dos coobrigados;

19ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, o que deverá ocorrer nos escritórios da Administradora e Procuradora da Locadora, LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C Ltda., os Locatários deverão fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, e outros, e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU e outros), devendo ainda os Locatários caucionar, por um prazo de 30 (trinta) dias, o equivalente a 1,5 (uma e meia) vezes o valor médio das últimas 03(três) contas, em mãos da Locadora, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A locação somente cessará com o “Termo de Entrega das Chaves” devidamente assinado e com a vistoria firmada pela Locadora.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O recebimento das chaves por parte da Locadora, não exime os Locatários de indenizarem os danos causados ao imóvel e seus acessórios, não podendo o fato ser alegado como aceitação do estado em que se apresenta.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência do uso indevido, contratará a Locadora um profissional do ramo para execução dos serviços, dentre os três orçamentos apresentados, obrigando-se os Locatários a reembolsarem o valor dos serviços e dos materiais, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondente ao tempo despendido para execução dos reparos.

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando os Locatários em mora com os alugueis e abandonando o imóvel, caracterizado por estar desocupado por período maior que 60(sessenta) dias sem comunicação a LOCADORA ou a sua procuradora, fica desde logo a LOCADORA autorizada a ocupar o mesmo, independentemente de qualquer notificação ou autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte dos Locatários e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de despejo conforme o caput desta cláusula, ou o forçado, ou ainda constatado judicialmente o abandono do imóvel, os Locatários autorizam a Locadora a doar em nome dos Locatários os bens deixados por ele no imóvel para instituição de caridade idônea, isentando assim a locadora de qualquer responsabilidade sobre a guarda de eventuais bens.

21ª. AVISO PRÉVIO: Se por força da Lei, durante a vigência deste contrato, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, os Locatários para a rescisão do mesmo,

deverá notificar por escrito a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena da Locadora poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

22ª. A CORRETAGEM: A Locadora desobriga os Locatários do pagamento do primeiro mês do aluguel, tendo em vista que os mesmos pagarão o valor equivalente à **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, CRECI 6.454, no ato da assinatura do presente contrato, como substituição pelo pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

23ª. DECLARAÇÃO: Os Locatários declaram neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pela Locadora, 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, 05 de novembro de 2024.

Locadora: CLAUDIA REGINA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS

Beatriz Stephanie Gomes
Beatriz A Gomes

Locatária: BEATRIZ STEPHANIE GOMES

Raphael R. Camine

Locatário: RAPHAEL RODRIGUES CAMINE

TESTEMUNHAS:

Márcia Milena Souza da Silva

MÁRCIA MILENA SOUZA DA SILVA

RG:34.515.545-X

Bianca Alvez Bezerra

BIANCA ALVEZ BEZERRA

RG:57.528.841-3

