



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

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

2ª. LOCATÁRIO: JAIR LOPES RAMOS, Brasileiro, Solteiro, Servidor Público, portador da cédula de identidade, RG. nº 7.503.835-3 – Sete Barras/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 761.910.368-68;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Martiniano de Carvalho, nº 59 Apartamento nº 37 (trinta e sete), sem direito a vaga de garagem, no Condomínio Edifício Independência – Bela Vista - São Paulo- SP** cadastrado na PMSP sob nº 033.005.0144-1;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada única e exclusivamente para fins residenciais do locatário;

5ª. FIANÇA: Como garantia desta avença locatícia, neste ato o Locatário entrega a Locadora a importância de R\$ 1.200,00 (hum e duzentos reais), correspondente a 03 (três) meses de alugueres como caução, nos termos do artigo. 38 § 2º da Lei nº 8.245/91, devendo a Locadora prestar contas quando da rescisão deste contrato, pelo índice da poupança;

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 **01 de outubro de 2014** terminando, portanto em **31 de março de 2017** data em que o locatário se compromete 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) § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) § único, 18ª(décima oitava);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 400,00 (quatrocentos 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, 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 de 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 feita pelo menor prazo que for permitido por referida Lei;

PARÁGRAFO SEGUNDO – O vencimento do aluguel mensal será sempre até todo o dia 07 (sete) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano civil, 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 ao Locatário.



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

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, o Locatário poderá 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 da Locadora, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo o locatário 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 do Locatário, 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, o locatário pagará todos os encargos da locação, tais como: taxas e despesas de condomínio, tributos, impostos (IPTU), despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: O Locatário será 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 exibi-los quando exigidos pela Locadora

Alínea "a". O locatário se obriga no prazo de até 30 (trinta) dias do início da locação a transferir para o seu nome as contas de Energia Elétrica e Gás, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª (nona) com conseqüente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada pelo locatário a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, em empresa seguradora sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização automática, devendo o Locatário efetuar, juntamente com o pagamento dos aluguéis e demais encargos na data de seus vencimentos o reembolso do referido prêmio;

PARÁGRAFO SEXTO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, o Locatário suportará 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 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, sendo certo que, em qualquer das hipóteses, ficará também obrigado o Locatário no pagamento de honorários advocatícios na base de **20% (vinte por cento)** sobre o valor total do débito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se, no curso do contrato de locação, celebrar 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 alugueres, salvo se tal acordo



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

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 o locatário, relativo à avença locatícia, que o futuro fiador não tenha participação, ficará a cargo do locatário dar conhecimento deste ao fiador que desde já aceita tais condições, caso seja substituída a garantia locatícia para fiador;

9ª. MULTA: A multa convencionada, em caso de infração de qualquer cláusula do presente instrumento, será igual e equivalente a **03(três)** aluguéis vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual;

10ª SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Em caso de utilização da garantia oferecida, o Locatário, no prazo máximo, de até 30 (trinta) dias, será obrigado a reforçar a garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída ou reforçada no prazo concedido, ficará a Locadora, 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 ao Locatário, 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 expresse consentimento da Locadora;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização ao Locatário, 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 do Locatário os reparos de conservação e manutenção do imóvel e de seus acessórios;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, ao Locatário, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário, 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 a Locadora, nas mesmas condições que **confessa recebê-lo, incluindo a pintura nova na cor padrão do imóvel.** Os materiais empregados nos consertos e reparos que o Locatário venha 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 do imóvel ao Locatário, poderá ser por este último, denunciado por escrito a Locadora, no prazo máximo de 05(cinco) dias do início da locação, sendo que a falta desta denúncia importará em reconhecimento por parte do locatário da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locatário responderá, também, pelas exigências dos Poderes Públicos, a que der causa;



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

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade do Locatário 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, não assistirá ao Locatário qualquer direito à indenização por parte da Locadora;

14ª TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado ao Locatário, 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 a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª VISTORIA: O Locatário faculta, desde já, a Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação do Locatário entregar a Locadora, num prazo de até 05(cinco) dias antes do vencimento, as intimações e avisos das autoridades 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 - O Locatário será responsável por qualquer multa a que der causa por desrespeito as Leis Federais, Estaduais, Municipais ou das Autarquias, ou ainda e principalmente, por desrespeito ao disposto na Convenção ou Regulamento Interno do Condomínio;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou de futuros Fiadores deverá ser imediatamente comunicado a Locadora, através de sua procuradora. Qualquer das partes aqui co-obrigadas, 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 bastante, 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 co-obrigados;

18ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, o que deverá ocorrer nos escritórios da Administradora e Procuradora do locador, LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C Ltda., o Locatário deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, etc., e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU e outros), devendo ainda o Locatário 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;

19ª. AVISO PRÉVIO: Se por força da Lei, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, O Locatário 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;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando o LOCATÁRIO em mora com os alugueis e abandonando o imóvel, fica desde logo a LOCADORA autorizada a ocupar o mesmo, independente de qualquer



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

autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte do locatário e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

21ª. CORRETAGEM: A locadora desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro – São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão dos serviços prestados na intermediação da presente locação;

22ª. DECLARAÇÃO: O Locatário declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentada 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 exatos termos;

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 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, 26 de setembro de 2014.

LOCADORA
Claudia Regina Oliveira Lima de Souza Dias

LOCATARIO
Jair Lopes Ramos

TESTEMUNHAS:

