



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. LOCATÁRIA: NAJILA THOMAZ DE SOUZA, Brasileira, Solteira, Assistente Social, portadora da Cédula de Identidade, RG. nº 12.351.835-7 SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 056.419.929-09;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Travessa Grassi nº 11 Apartamento nº 91 (noventa e um), sem direito a vaga de garagem do Condomínio do Edifício Itororó no Bairro- Bela Vista - São Paulo - SP, cadastrado na PMSP sob nº 005.074.0035-6;**

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais da locatária.

5ª. SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA: O Seguro desta Fiança Locatícia, contratada pelo Locador junto a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais, cuja vigência será de 12 (doze) meses a partir desta data, seguidas de renovações obrigatórias e automáticas a cada período anual, garantira esta locação, nos termos de inciso III, do artigo 37 da Lei 8245/91, mediante pagamento do prêmio;

PARAGRAFO PRIMEIRO - São do conhecimento da Locadora e da Locatária as condições gerais do Seguro Fiança locatícia, contratado neste ato;

PARAGRAFO SEGUNDO - Para efeito desta garantia, os prêmios das renovações anuais do Seguro desta Fiança Locatícia, serão cobrados no próprio recibo de aluguel do mês anterior ao da renovação, calculados conforme normas vigentes e será pago pela Locatária de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei 8.245/91, sob pena de rescisão motivada desta Locação com o conseqüente despejo;

PARAGRAFO TERCEIRO - A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de Seguro aprovada pelas partes, cópia anexa, o qual faz parte integrante do presente contrato, sendo: pagamentos do aluguel e dos encargos da locação (Despesas de Condomínio Ordinárias, Imposto Predial, Energia Elétrica e Gás);

PARAGRAFO QUARTO - Eventuais débitos decorrentes do presente contrato não pagos pela Locatária, após regularmente instados a tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao Crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pela Locadora, quer pela Seguradora, incluindo tais débitos todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis, sendo que a locatária declara neste ato, expressamente, ter ciência e concordar com esta conduta;

PARAGRAFO QUINTO - Na qualidade de garantidora da Locação e pelo exercício antecipada do direito de sub-rogação, nos direitos de créditos decorrentes das antecipações mensais da indenização a Segurada/Locadora, a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais poderá providenciar as medidas judiciais aplicáveis com intuito de promover o despejo da Locatária, bem como a respectiva recuperação dos valores eventualmente devidos pela mesma, isentando a Segurada/Locadora da Franquia Prevista nas condições gerais do Seguro.

PARAGRAFO SEXTO - Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice deste seguro fiança locatícia, a locadora autoriza a LARCON Imóveis e Administração Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 54.224.134/0001-15 a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela seguradora;

PARAGRAFO SETIMO - No caso de abertura de sinistro amparado e garantido a locadora pela apólice de seguro que garante a presente locação, fica a Porto Seguro - Cia. de Seguros Gerais, constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses da locadora, representá-la 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-lo perante o foro em geral e praticar todos os atos afins.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

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 agosto de 2010** terminando, portanto em **31 de janeiro de 2013**, data em que a locatária se compromete a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplidos todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial as cláusulas: **11ª(décima primeira) § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);**

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 450,00 (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, 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 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 05 (cinco) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano cível, 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 a Locatária;

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, a Locatária 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 do Locador, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma ou por valor a menor do que o devido, 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, desde que pelo valor correto. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão da Locatária, 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, a locatária pagará todos os encargos da locação, tais como: taxas e despesas de condomínio, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxas de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: A Locatária 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;

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada pela locatária a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, em empresa



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

seguradora de sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização automática, devendo a Locatária 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, a Locatária 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 **15(quinze) 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, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pela Locadora, ficará também obrigada a Locatária 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 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 a locatária, relativo à avença locatícia, ficará a cargo da Locadora dar conhecimento deste à Seguradora, para complementação do Seguro Fiança e conseqüente pagamento do prêmio complementar por parte da Locatária;

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: Sendo cancelada a apólice do Seguro Fiança Locatícia, ou não sendo aprovada sua renovação pela Seguradora, seja qual for o motivo, ficará a Locatária obrigada no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação da Locadora a apresentar substituição da garantia Locatícia, 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 a Locatária, 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 expreso consentimento da Locadora;

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

12ª. MANUTENÇÃO: A Locatária declara para todos os fins e efeitos de direito que recebe neste ato o imóvel locado em perfeito estado de uso e conservação, inclusive a pintura nova, e com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pela Locatária, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste Contrato, assinado por todos os Contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independente de qualquer aviso ou notificação previa, 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 do uso normal do imóvel;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Locatária se obriga a manter o imóvel em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa, inclusive da Pintura, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, chaves, janelas, esquadrias, vitraux, vidros, plafons, luminárias, e etc., de modo que, finda ou rescindida a locação, independente de aviso ou notificação prévia restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade sem qualquer despesa para a Locadora nas mesmas condições que confessa recebê-lo;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os materiais empregados nos consertos e reparos que a Locatária venha a efetuar deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel, sendo certo que conforme pactuado neste ato, quando da devolução do imóvel o mesmo seja restituído com a pintura nova na cor padrão do imóvel;

PARAGRAFO TERCEIRO - 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 devolve-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas nesse contrato e estipuladas em lei. A locatária declara ainda estar ciente e aceita tal condição sem possibilidades de contestação futura que não devolvendo o imóvel pintado internamente indenizará a locadora pelo ônus da pintura de acordo com o orçamento aprovado pela locadora;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada a Locatária, 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;

15ª. VISTORIA: A Locatária faculta, desde já, a Locadora e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante simples aviso prévio;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar a Locadora, através de sua procuradora, 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, prejuízos ou despesas a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO – A Locatária 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 e Regulamento Interno do Condomínio;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou se for o caso de futuro Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado a Locadora, através de sua procuradora. Qualquer das partes co-obrigadas por este instrumento, não sendo encontradas nos endereços mencionados no presente contrato ou tendo mudado o domicílio para outra cidade, serão citados, notificados ou intimados, nos termos do artigo 58 parágrafo IV da Lei nº 8.245/91, na pessoa de qualquer das 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 da locadora, **LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C Ltda.**, a Locatária deverá 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 a Locatária 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, a Locatária para a rescisão do mesmo, deverá notificar por escrito a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de a locadora poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

20ª. CORRETAGEM: A locadora desobriga a locatária do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que a mesma pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediado na Av. Ipiranga, 1.100 - 12º andar - Centro - São Paulo - SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

21ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a LOCATÁRIA em mora com os aluguéis e abandonando o imóvel, fica desde logo a LOCADORA autorizada a ocupar o mesmo, independente de qualquer 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;

22ª. DECLARAÇÃO: A Locatária declara 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, 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 04(quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 28 de julho de 2010.

Locadora:

Claudia Regina Oliveira Lima de Souza Dias

Locatária:

Najila Thomaz de Souza

TESTEMUNHAS:

RG: 5.682.113

RG: 25664011-7

Reg. Civil e Tab. de Guaiianases - Benedito Aparecido Morelli-Oficial
Rua Eraldo Cabral, nº 120 - FONE 2741-6416 - SP
Reconheço por semelhança em documento com valor econômico a firma
de: NAJILA THOMAZ DE SOUZA, locatária.
São Paulo, 29 de julho de 2010.
Em Testemunho da verdade. Cód. [1970073314385300353382]
MARCELO RODRIGUES ALLEN - Escrevente Autorizado
Válido somente com selo de autenticidade. R\$ 5,00