



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1. **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:** JOSÉ ARMANDO ESPER, Brasileiro, Solteiro, Fotógrafo, portador da cédula de identidade, RG. nº 4.529.573-6 – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 156.446.778-34 e NYDIA GIORGIO NATALI, Brasileira, Solteira, Jornalista Aposentada; portadora da cédula de identidade, RG. nº 6.951.277-2 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 929.117.658/34, solidários entre si.

3ª. **OBJETO:** O imóvel situado nesta Capital do Estado de São Paulo, **Apto. 164 (cento e sessenta e quatro), sem vaga de garagem, situado na Av. Duque de Caxias, nº 42, Bairro do Centro, São Paulo – SP, unidade autônoma do Condomínio Edifício Capitólio, objeto da matrícula 19.035 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e contribuinte na PMSP nº 007.051.0241-6;**

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

5ª. **FIANÇA:** Assina, também, o presente instrumento, na qualidade de fiador dos locatários, o Sr. **BRUNO GIOVANI CHEQUIN**, Brasileiro, Solteiro, Administrador, portador da Cédula de Identidade RG. nº 14.327.454-5 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 156.900.938-40, residente e domiciliado na Rua Bento Freitas, nº 181 – Apto., 1511 – Bairro República – São Paulo – SP – CEP 01220-000 e TEL: (11)99285-9622; **cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurarão até a efetiva entrega das chaves do imóvel com consequente distrato, sendo que o fiador renuncia integralmente aos benefícios dos artigos 827 e § único, 835, 837, 838 e incisos I, II, III e o 839 do Código Civil Brasileiro.**

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

* 22/03/27

** Antecipado para 23/09/24

7ª. **PRAZO:** O prazo do presente contrato será de **30 (trinta) meses**, iniciando-se em **10 de outubro de 2024**, terminando, portanto em **09 de abril de 2027**, data em que os Locatários 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) 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\$ 1.000,00 (Hum Mil 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 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 ao Locatário;

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 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 dos Locatários, 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/manutenção, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: Os Locatários serão diretamente responsáveis 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 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 complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, caso o Condomínio não o faça ou se o valor estiver bem inferior ao de mercado, em empresa seguradora de



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

sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização, devendo ser reembolsado pelo locatário.

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 **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, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pela Locadora, ficará também obrigado 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 do locatário, 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;

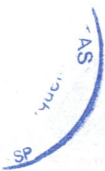
PARÁGRAFO SETIMO - Se no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará a Locadora inibida, nos prazos legais, de denunciar a locação, ou ajuizar a ação revisional de alugueres, salvo se tal acordo tiver 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 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 aceitam 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, serão obrigados a apresentar substituição da garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída 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;



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

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias pelos locatários, 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 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, 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 10(dez) 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 os Locatários ou terceiros em caso de incêndio, ainda que originado por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações elétricas, uma vez que as mesmas foram examinadas 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 10(dez) 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 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 dos Locatários quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for repostado 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 a 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;

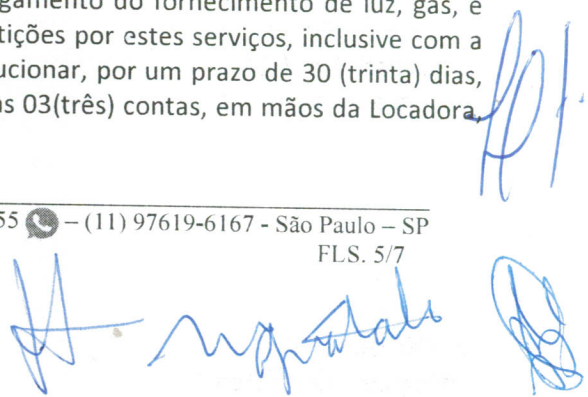
16ª. VISTORIA: Os Locatários facultam, desde já, à Locadora e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante aviso prévio de 24(vinte e quatro) horas;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação dos Locatários entregarem a Locadora ou a 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 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 do Fiador deverão ser imediatamente comunicado a 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;





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

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 indenizar os danos causados ao imóvel e em 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 a 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 eles 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, deverão 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 o mesmo pagará 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.

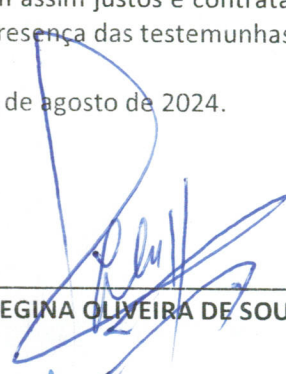
Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, situação do imóvel, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

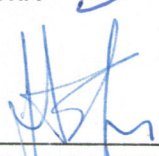


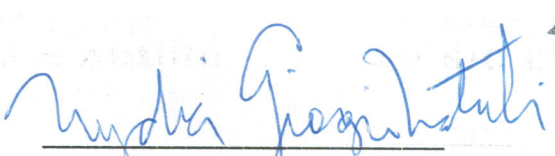
LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

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, 13 de agosto de 2024.

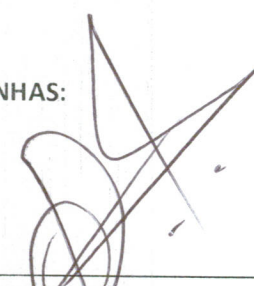

p/CLAUDIA REGINA OLIVEIRA DE SOUZA DIAS
LOCADORA


JOSÉ ARMANDO ESPER
LOCATÁRIO

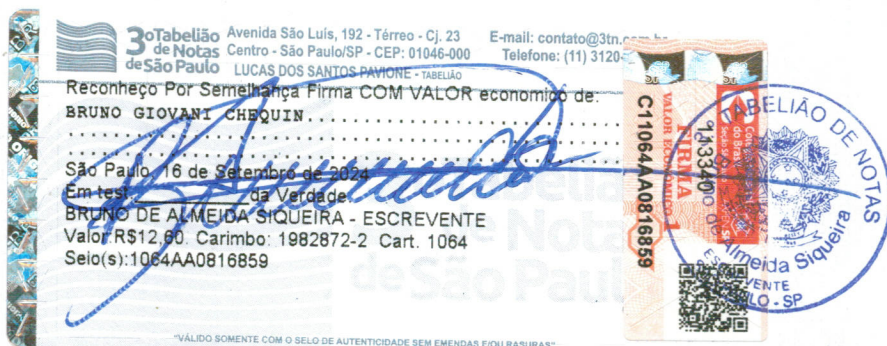

NYDIA GIORGIO NATALI
LOCATÁRIA


BRUNO GIOVANI CHEQUIN
Fiador

TESTEMUNHAS:


Nome: Dagoberto de Oliveira Lima
RG. nº 14.223.561-1


Nome: Bianca Alves Bezerra
RG nº 57.528.841-3





1º TABELIÃO DE NOTAS E
DE PROTESTO DE JACAREI
EDENILSON MONTEIRO SILVA
ESCREVENTE AUTORIZADO



1º TABELIÃO DE NOTAS E DE
PROTESTO DE JACAREI

TÂNIA PESSIN FÁBREGA SATUDI
Tabelião
Praça Padre Anchieta, nº 10 - Centro - CEP 12327-200

Reconheço, por semelhança em documento COM valor
econômico, a(s) firma(s) de: NYDIA GIORGIO NATALI(44793), JOSE
ARMANDO ESPER(27341). Dou fé.

JACAREI-SP 18 de setembro de 2024

Em Teste da verdade

EDENILSON MONTEIRO SILVA

Código Seq.: 4956485750485052495150564949

R\$25,62

*** VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE ***

UTCTOP UNICO CADUAM UN