

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: ALEXANDRA DO NASCIMENTO FERNANDES, Brasileira, Casada, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 13.221.353-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 147.325.758-11;

2ª. LOCATÁRIA: TAMIRIS BORTOLOZZO TREVIZANI, Brasileira, Solteira, Analista de Marketing Junior, portadora da cédula de identidade RG nº 3.731.428 – ES - SSP/ES e inscrita nº CPF/MF sob nº 127.909.897-02;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua José Antônio Coelho, 300, apto 73(setenta e três), do bloco E, sem vaga de Garagem, Condomínio Edifício Boulevard, no bairro Vila Mariana – SP, contribuintes PMSP. nº 037.014.1326-6;

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

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia, neste ato a Locatária entrega à Locadora à importância de R\$2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais) correspondente a 02 (dois) 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;

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 **19 de fevereiro de 2021**, terminando, portanto em **18 de agosto de 2023**, data em que a locatária 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);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais)** 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;

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, acertados os dias do primeiro mês da locação e 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 08h30min às 12h00min e das 14h00min às 17h00min 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 à 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 da Locadora, 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 da Locatária, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;



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

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, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: A Locatária será diretamente responsável pelo pagamento da conta 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". A locatária 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 pela locatária a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, em empresa 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 **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 **01% (hum por cento)** ao mês sobre o valor do débito atualizado, sendo certos 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;

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 observado o art. 4º da Lei 8.245/91;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA LOCATÍCIA: Em caso de utilização da caução em dinheiro oferecida, pela Locatária, ficará a mesma, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, obrigada a reforçar ou substituir a garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança reforçada ou substituída 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 à 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 expresso consentimento da Locadora;

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, a Locatária, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pela Locatária, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, conforme vistoria com fotos anexadas, 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, inclusive com a pintura nova na cor padrão do imóvel.** 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 e os **defeitos, porventura existentes, não detectados no momento da**



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

entrega do imóvel a Locatária, poderá ser por esta última, 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 da Locatária da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Locatária responderá, 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 da Locatária 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, juros de 1% ao mês 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 à 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. 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 da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia envolvendo o imóvel objeto da presente locação;

16ª. VISTORIA: A Locatária faculta desde já, à Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente mediante aviso prévio;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar à 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 ou prejuízos 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;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou de futuros Fiadores 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., 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;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a Locatária em mora com os alugueis e não ocupando o imóvel por mais de 90 (noventa) dias sem comunicação à LOCADORA, fica caracterizado o abandono do imóvel e fica desde logo a LOCADORA autorizada a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte da locatária e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

21ª. 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 da 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

22ª. **A CORRETAGEM:** A Locadora desobriga a locatária do pagamento do primeiro mês do aluguel, tendo em vista que a mesma pagará o valor equivalente a **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:** 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 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

Locadora: ALEXANDRA DO NASCIMENTO FERNANDES

Locatária: TAMIRIS BORTOLOZZO TREVIZANI

TESTEMUNHAS:

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

Nome: DIMAS DENI S. DA COSTA
RG. nº: 63571259 - 3

