

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADOR: ESPOLIO DE LUIZ ANTONIO COUTINHO DE SOUZA DIAS, neste ato representado pela inventariante **LUCIA HELENA OLIVEIRA LIMA DE SOUZA DIAS**, Brasileira, Solteira, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 24.653-243-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 854.900.757-91.

2ª. LOCATÁRIOS: **GUSTAVO PINHAL DIAS**, Brasileiro, Empresário, Solteiro, portador da cédula de identidade, RG. nº 26.540.671-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 325.379.558-62, e **ESTEFANO HORNHARDT**, Brasileiro, Empresário, solteiro, portadora da cédula de identidade RG nº 43.163.954-1 SSP/SP e inscrito nº CPF/MF sob nº 341.529.698-90, solidários entre si;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Santo Amaro, 468, apto. 53 (cinquenta e três) com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada no Condomínio Edifício Dona Eulália, no bairro Bela Vista, São Paulo – SP, contribuintes PMSP. nºs 006.057.0067-2 e 006.057.0130-1, matrícula 36.445 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;**

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

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia, neste ato os Locatários entregam à Locadora à importância de R\$3.600,00 (Três mil e seiscentos 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 resilição 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 **22 junho de 2022** terminando, portanto em **21 de novembro de 2024**, data em que os locatários se comprometem 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\$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais)** reajustado pela variação positiva do **IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)** pela periodicidade mínima permitida por Lei, hoje anualmente, 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 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, 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 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 quita 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, os locatários pagarão 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 tarifas 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 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 pelos locatários 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 os Locatários 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, 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 **25 (vinte) 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, ficarão também obrigados os Locatários 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;

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica estabelecido entre as partes que após o 15º(décimo quinto) mês da vigência deste contrato, os locatários ficam isentos da multa na hipótese única de restituição do imóvel com a conseqüente rescisão do contrato.

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA LOCATÍCIA: Em caso de utilização da caução em dinheiro oferecida, pelos Locatários, estes no prazo de 30 dias da comunicação deverão complementar ou trocar a garantia a juízo da Locadora, A Locadora sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, fica desde já autorizado 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 expresse consentimento da Locadora;

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

12ª. MANUTENÇÃO - Ficam 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 funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos

Locatários, 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, conforme vistoria e fotos assinadas pelas partes, devendo mantê-lo em perfeito estado de uso e conservação.** 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 do imóvel aos Locatários, poderão ser por este último, denunciado por escrito à Locadora 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;

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os Locatários responderão, 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, juros de 1% ao mês e correção monetária;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada 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 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. 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: Os Locatários facultam 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 dos Locatários entregarem à 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 – 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 ao disposto na Convenção e Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou de futuros Fiadores deverão 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 pediram o desligamento do fornecimento de Energia Elétrica, 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 eventual sua responsabilidade;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Caso o imóvel ora locado não esteja sendo ocupado pelos locatários por mais de 90 (noventa) dias sem avisar a Locadora e concomitantemente não venha sendo pago os alugueres e nem os encargos mensais, ficará caracterizado o abandono do imóvel, ficando desde logo a Locadora autorizada a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte dos locatários 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 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;

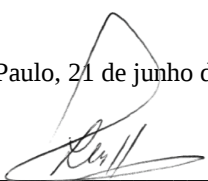
22ª. A CORRETAGEM: A Locadora desobriga os locatários do pagamento do primeiro mês do aluguel, tendo em vista que os mesmos pagarão o valor equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, CRECI 6.454, no ato da assinatura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

23ª. DECLARAÇÃO: Os Locatários declaram neste ato, haverem 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;

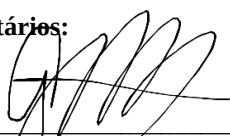
Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

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:

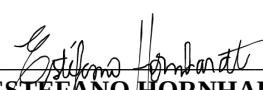
São Paulo, 21 de junho de 2022.



Locador: ESP. DE LUIZ A. C. DE SOUZA DIAS
Inventariante: LUCIA HELENA O. L. DE SOUZA DIAS

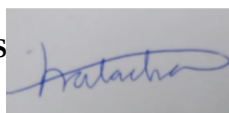
Locatários:


GUSTAVO PINHAL DIAS



ESTEFANO HORNHARDT

TES



Natacha Gonçalves da Silva
RG. 36.403.279-0



Dimys Aline Silva da Costa
RG. 63.571.259-3

1243.12 GUSTAVO E ESTEFANO.pdf

Documento número da6e65c6-162e-4944-a20e-fdf60e92c242



Assinaturas



Gustavo Pinhal
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 189.18.12.188 / Geolocalização: -23.540489, -46.643618
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.5 Mobile/15E148 Safari/604.1
Data e hora: 22 Junho 2022, 15:35:14
E-mail: gusspinhal@gmail.com
Telefone: +5511982026856
Token: f6b1fd19-****-****-****-2ba6f3ba6a9f

Assinatura de Gustavo Pinhal



Estefano Hornhardt
Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 189.79.107.131
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/102.0.0.0 Safari/537.36
Data e hora: 22 Junho 2022, 16:05:46
E-mail: estefanoHOR@gmail.com
Telefone: +5511984943543
Token: 4b6955b2-****-****-****-072ff47a4ee2

Assinatura de Estefano Hornhardt



Natacha gonçalves da silva
Assinou como testemunha

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 191.209.21.221
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/102.0.0.0 Safari/537.36
Data e hora: 22 Junho 2022, 16:20:34
E-mail: larcon@larcon.com.br
Telefone: +5511976791746
Token: 21f91749-****-****-****-fa086c5284e1

Assinatura de Natacha gonçalves da silva

Dimys Aline Silva da Costa
Assinou como testemunha



Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/102.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: 22 Junho 2022, 17:11:27

E-mail: condominios@larcon.com.br

Telefone: +5511966175226

Token: 87b25491-****-****-****-e144b82150cc

Assinatura de Dimys Aline Silva da Costa



José Lourenço

Assinou para aprovar

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 191.209.21.221 / Geolocalização: -23.541128, -46.641581

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/102.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: 22 Junho 2022, 17:59:32

E-mail: diretoria@larcon.com.br

Telefone: +5511974783181

Token: 639f50fc-****-****-****-23784ae431de

Assinatura de José Lourenço



Hash do documento original (SHA256):

6cf1fc05c8a6d1883c810b77fd3fdde09edf7410e9583ccde947c6d028388d23

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=da6e65c6-162e-4944-a20e-fdf60e92c242>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número da6e65c6-162e-4944-a20e-fdf60e92c242, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

