



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS.

1ª. LOCADOR: ESPÓLIO DE DR. LUIS ANTONIO C. SOUZA DIAS, Brasileiro, proprietário, Casado, Advogado, portador da cédula de identidade, RG. nº 4.450.000 SSS/P e inscrito no CPF/MF sob o nº 012.619.748-24, neste ato representado pela Inventariante Sra. Lucia Helena Oliveira Lima de Souza Dias, Brasileira, Solteira, RG. 24.653.243-9 SSP/RJ e Inscrita do CPF nº 854.900.757-91.

2ª. LOCATÁRIA: VALDECI PAULO DOS SANTOS SOUZA, Brasileira, Solteira, Faxineira, portadora da cédula de identidade, RG. nº 37.001.202-1 SSP/BA e inscrita no CPF/MF sob o nº 275.967.318/98;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Gomes de Azurara nº 52, no Bairro – Jardim Kioto- CEP. 04832-140 São Paulo- SP, Contribuinte PMSP nº 178.113.0023-1**

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins residenciais da locatária e sua filha Miriam e netos;

5ª. FIANÇA: Como garantia desta avença locatícia, neste ato o Locatário entrega ao Locador a importância de R\$600,00 (seiscentos reais), correspondente a 02 (dois) meses de alugueres como caução, nos termos do artigo.38 § 2ª da Lei nº 8.245/91, devendo o Locador 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 março de 2019** terminando, portanto em **31 de agosto de 2021**, 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) § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) § único, 18ª(décima oitava) e § único;

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 300,00 (trezentos reais)** e será reajustado pela variação 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 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 **10 (dez)** de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano civil, 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, 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;

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: IPTU e outras taxas Municipais, Seguro do Imóvel, despesas com correio, xerox, taxas de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: A Locatária será diretamente responsável pelos pagamentos das contas de energia elétrica, água e esgoto, taxa de lixo e outras a que der causa, aos órgãos competentes, devendo conservar em seu poder, os respectivos comprovantes de pagamento para exibi-los quando exigidos pelo Locador;

PARÁGRAFO QUINTO: O Locador, se assim o desejar, fica expressamente autorizado pela locatária 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 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 **30 (trinta) 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 obrigada a Locatária no pagamento de honorários advocatícios aos Advogados constituídos para cobrança, 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, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o Locador inibido, 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 o locatário, relativo a avença locatícia, que o futuro fiador não tenha participação, ficará a cargo da locatária dar conhecimento deste ao fiador e este desde já aceita tais condições, caso seja substituída a garantia locatícia;

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, a Locatária, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, será obrigado a reforçar a garantia, a juízo do Locador, e se não for à fiança substituída ou reforçada no prazo concedido, ficará o Locador, 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 expresso consentimento do Locador;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização a Locatária, podendo o Locador 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, 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 o Locador, nas mesmas condições que confessa recebê-lo, incluindo 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



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel a Locatária, poderá ser por esta última, denunciado por escrito ao Locador, 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 reposto no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito correção monetária e juros indicados neste instrumento.

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, não assistirá a Locatária qualquer direito à indenização por parte do Locador;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado 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 lhes assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando o Locador demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: A Locatária faculta, desde já, ao Locador e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar ao Locador, 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 uso do imóvel definido neste contrato.

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou de futuros Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado ao Locador, 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., a Locatária deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, água, etc., 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 do Locador, 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 o Locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena do locador poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a Locatária em mora com os aluguéis e encargos, e abandonando o imóvel por mais de 60 (sessenta) dias fica desde logo o Locador autorizado 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;

20ª. CORRETAGEM : O locador 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.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, como pagamento da comissão dos serviços prestados na intermediação da presente locação;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

21ª. DECLARAÇÃO: A Locatária declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pelo Locador, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor com relação as 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, assina, o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 01 de março de 2019.

locador.

ESP. LUIZ ANTONIO C. SOUZA DIAS

João Paulo dos Santos Souza

locatária.

VALDECI PAULO DOS SANTOS SOUZA

*PP miriam dos santos souza
413170038/70*

TESTEMUNHAS:

Ass.

Claudiane S. Chagas

Nome:

RG.nº *35.954.310-8*

Ass.

Nome *JOANA N. GALDINO*

RG.nº *37 252 622-4*

Oficial de Reg. Civil das Pessoas Naturais e Tab. de Notas do Distrito de Parelheiros / SP
Bel. Odílio Antônio de Lima Oficial/Tabelião
Estrada Ecoturística de Parelheiros, 1762 – Jardim Paulo Afonso – CEP 04881-005 – São Paulo/SP

Reconheço Por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de:
MIRIAM DOS SANTOS SOUZA
SAO PAULO, 15 De março De 2019. OP: Andreia Pedido: 291
Em test. da Verdade.

Andreia Kelly Barbosa de Sousa – Escrevente Habilitada
V: R\$ 9,50. C: 1313983 Selo(s): 422529-01AA

11814
FIRMA
VALOR ECONÔMICO
C11065A A0422529