



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS.

1ª. LOCADOR: DECIO KOJI NISHIAMA, Brasileiro, Proprietário, Solteiro, Securitário, portador da cédula de identidade, RG. nº 18.699.173 – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 110.896.548-20;

2ª. LOCATÁRIO: CESAR AUGUSTO CRISP DE SOUZA, Brasileiro, Casado, Analista de Sistemas, portador da cédula de identidade, RG. nº 20.660.771-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 106.848.128-51;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Av. Leonardo da Vinci, nº 301, Apartamento nº 34 (trinta e quatro), com direito à 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, no Condomínio Edifício Saint Peter, Bairro Vila Guarani – São Paulo – SP;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada única e exclusivamente para fins residenciais do locatário e sua esposa Sra. Elaine Cristina Ferreira Crisp de Souza, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.791.542 – SSP/DF;

5ª. FIANÇA: Assina também, o presente instrumento, na qualidade de fiadora do locatário, a **SRA. MARLENE CRISP**, Brasileira, Divorciada, Advogada, portadora da cédula de identidade, RG. nº 6.552.430-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 032.011.268-37, residente e domiciliado na rua Pará, nº 32 – Apto. 63 - Bloco Jatobá – Vila Brasil – Santa Bárbara D'Oeste – São Paulo, cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurará até a efetiva devolução das chaves do imóvel com conseqüente distrato, sendo que a fiadora **renuncia integralmente aos benefícios dos artigos 827 e § único, 835, 837, 838 e incisos I, II e III, e 839 do Código Civil Brasileiro;**

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 **26 de Maio de 2.007**, terminando, portanto em **25 de Novembro de 2009**, data em que o locatário 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), §§, 16ª(décima sexta), § único 18ª(décima oitava) e 19ª(décima nona)

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 600,00 (Seiscentos 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, 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 07 (sete) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano civil, sendo, portanto, acertados os dias do primeiro mês da locação, 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 ao Locatário.

Alínea "a". Após a data limite do vencimento da obrigação e até o último dia do mês do vencimento, o Locatário poderá efetuar o pagamento da forma acima e através da Rede Bancária, com os acréscimos legais e contratuais. O pagamento efetuado após o vencimento da obrigação com valores sem os acréscimos legais e contratuais ficará sem efeito e sem quitação, respondendo o locatário pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro; No mês seguinte ao do vencimento da obrigação o pagamento só poderá ser efetuado diretamente ao Locador ou seu procurador devidamente habilitado;



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 de depósito bancário se comprovado o devido crédito na conta do locador. No boleto/ficha de compensação da rede Bancária conveniada, também pela autenticação automatizada do caixa do banco recebedor e se comprovado o crédito na conta do locador; Ainda, por autenticação eletrônica via internet comprovado o crédito na conta do locador. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão do Locatário, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO TERCEIRO: O Locatário fica Responsável, nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança pelos pagamentos dos 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: O Locatário será diretamente responsável pelos pagamentos das contas de energia elétrica, gás, 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 pelo locatário 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 o Locatário 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, o Locatário 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, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pelo Locador, ficara também obrigado o Locatário 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, 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 a fiadora não tenha participação, ficará a cargo do locatário dar conhecimento deste a fiadora e esta desde já aceita 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 vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual;

PARÁGRAFO ÚNICO: Decorrido 15 (quinze) meses de vigência da presente Locação, ficará o Locatário isento do pagamento da multa acima na hipótese única de restituição do imóvel com conseqüente entrega das chaves e resilição deste contrato, bastando para isso comunicação por escrito ao Locador com 30(trinta) dias de antecedência.

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Em caso de morte ou insolvência da Fiadora e outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, o Locatário, no prazo de até 30 (trinta) dias, será obrigado a apresentar substituto idôneo, a juízo do Locador, e se não for a 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 ao Locatário, 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 do Locador;



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

12ª. MANUTENÇÃO: Ficará a cargo do Locatário os reparos de conservação e manutenção do imóvel e de seus acessórios;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, ao Locatário, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário, 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 o Locatário 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 entrega do imóvel ao Locatário, poderá ser por este último, 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 do locatário da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;**

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Locatário 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 do Locatário quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for repostado ao estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito correção monetária;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado ao Locatário, 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: O Locatário faculta, desde já, ao Locador, vistoriar o imóvel quando entender conveniente, mediante comunicação previa de 48(quarenta e oito) horas;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação do Locatário entregar ao Locador, 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 - O Locatário 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 ou Regulamento Interno do Condomínio;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou da Fiadora, deverá ser imediatamente comunicada ao Locador, 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 no imóvel e com a presença do Locador ou seu Procurador., o Locatário deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, etc., e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

(IPTU, TRSD e outros), devendo ainda o Locatário 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, o Locatário 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. CORRETAGEM: O locador desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente à **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão dos serviços prestados na intermediação da presente locação;

21ª. DECLARAÇÃO: O Locatário 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 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, 16 de maio de 2007.

locador:
DÉCIO KOJINISHIYAMA

locatário:
CESAR AUGUSTO CRISP DE SOUZA

fiadora:
MARLENE CRISP

TESTEMUNHAS:

Av. Jabaquara, 1535 Saúde - Tel 5585-9822 Oficial: Mª Josepha da Cunha
Válido somente com selo de autenticidade
Reconheço, por semelhança, a firma de: CESAR AUGUSTO CRISP DE SOUZA.
São Paulo, 21 de maio de 2007.
Em testemunho da verdade.

Bel. GUILLERME CREMA DE SALLES - ESCRIVENTE
Preço da firma R\$4,30 (c/valor) Total R\$4,30 (DP:21/20070521091806)



10 Tabelião de Notas e Anexo - João Gilberto de Souza

Rua Santa Bárbara, 327 - Centro - Fone: (0xx19) 3455-1966 - Santa Bárbara D'Oeste - SP - CEP: 13.200-000

Reconheço por semelhança a(s) firma(s)
com valor econômico de Marlene Crisp, Dou
Fé. * * * * *

Sta. D'Oeste, 18 de Maio de 2007.

Em Teste da verdade

Válido c/selo - Valor R\$ 4,30

