



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORES: **WAGNER PIRES**, Brasileiro, Casado, Auditor, proprietário, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 8.373.398-X - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 008.417.338-64;

2ª. LOCATÁRIO: **ODERÍ GERIN LEITE**, Brasileiro, Casado, Administrador de Empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 24.656.150-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 181.127.418-83;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Alameda dos Guaramomís, nº 445, Apartamento nº 121 (cento e vinte e um), com direito a 04(quatro) vagas de garagem em locais determinados pelos nºs. 24,25,26 e 27 no 2º(segundo) subsolo do Condomínio Edifício Le Blanc- Bairro Moema- São Paulo – SP, matrícula nº 168.392 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e inscrito na PMSP pelo contribuinte nº 045.128.0145-6;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais do locatário, sua esposa, Michele de Paula Tavares, portadora do CIRG nº 26.621.584-1 e inscrita no CPF/MF sob nº 271.382.158-43 e seus filhos;

5ª. FIANÇA: Assinam também, o presente instrumento, na qualidade de fiadores do locatário, **ORIE TE GERIN LEITE**, Brasileira, Médica, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 21.709.512-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 162.504.398-89, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com **LÍCIO DA COSTA RAIMUNDO**, Brasileiro, Professor Universitário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 16.457.720-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 131.951.338-73, residentes e domiciliados na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Osvaldo de Oliveira Lima, nº 261 – Jardim Botânico - CEP 13.106-209, cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel com consequente distrato deste instrumento, sendo que os fiadores renunciam 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;

7ª. PRAZO: O prazo do presente contrato será de 30 (trinta) meses, iniciando-se em 01 de abril de 2021, terminando, portanto em 30 de setembro de 2023, data em que o locatário se compromete a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplida 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\$ 7.750,00 (Sete mil e setecentos e cinquenta reais)** e será reajustado pela variação **positiva** do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)** 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;



PARAGRAFO PRIMEIRO - Considerando o princípio do equilíbrio econômico do contrato, decorrente do princípio Constitucional protegido para que não haja excessiva onerosidade e nem lucro exagerado em detrimento da outra parte, no caso de Lei superveniente que admita a correção do valor do aluguel em periodicidade menor do que doze meses, as partes de comum acordo aceitam renegociar o contrato.

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, 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". Até a data limite do vencimento da obrigação, o Locatário 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 aceitará 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 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;

PARAGRAFO 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, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, despesas com cópias de documentos e taxas de expedientes.

Alínea "a" – O locatário fica isento do pagamento dos valores do condomínio referentes ao fundo de obras e benfeitorias;

PARÁGRAFO QUARTO: O Locatário será diretamente responsável pelos pagamentos 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 exibi-los quando exigidos pelo Locador;

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o Condomínio não contrate o seguro contra os riscos de incêndio ou o faça por valores inferiores ao de mercado, o Locador de comum acordo com o locatário, efetuará ou complementarará o seguro contra os riscos de incêndio do imóvel ora locado, em empresa seguradora



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

idônea 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 10% (dez por cento) do valor devido, em decorrência da mora. Na hipótese do atraso ser superior a 10 (dez) 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, ficará também obrigado o Locatário ao 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 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 à avença locatícia, que os fiadores não tenham participação, ficará a cargo do Locatário dar conhecimento deste aos fiadores e estes 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 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 GARANTIA LOCATÍCIA: FIANÇA - Em Caso de morte ou insolvência dos Fiadores e outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, o Locatário, no prazo de até 30(trinta) dias, será obrigada a apresentar substituto idôneo, 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 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, ficando sujeito a aplicação do Paragrafo IX do Artigo 59 da Lei 8.245/91;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria, seja qual for a sua espécie, poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expreso 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: Ficarão 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 hidráulicas e elétricas, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário, conforme vistoria com fotos respectivas, que nada tem a objetar ou revidicar, obrigando-se 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.

Alínea "a". Os defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega da posse do imóvel ao Locatário, poderá ser denunciado por escrito pelo Locatário a Locadora ou a sua procuradora, 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;

Alínea "b". Caso seja detectado no imóvel problemas estruturais, o locatário deverá denunciar ao Locador no menos prazo possível para as providências necessárias por parte do Locador.

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 parágrafo, 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 reposto no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito juros e 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. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Sendo intenção do locador a venda do imóvel ora locado, o locatário preterido no seu direito de preferência previsto no Artigo 27 da Lei 8.245/91 se compromete desde já a autorizar a visita de comprador acompanhado do corretor credenciado, bastando aviso prévio de no mínimo 48(quarenta e oito) horas, com horário a agendar conforme a disponibilidade do locatário;

Alínea "a" O direito de preferência previsto no Artigo 27 acima, 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 garantia envolvendo o imóvel objeto da presente locação.



[Handwritten signatures and initials]



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

16ª. VISTORIA: O Locatário faculta, desde já, ao Locador e a sua Administradora e Procuradora, vistoriarem o imóvel com prévio aviso quando entenderem conveniente;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação de o Locatário entregar ao Locador ou ao seu procurador, 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, exceção quando ficar comprovada e justificada a ausência do locatário, a exemplo motivo de viagem;

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 e Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou dos Fiadores deverá ser imediatamente comunicada ao Locador, através de sua procuradora. Quaisquer 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 do locador, **LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C LTDA.**, o Locatário deverá proceder ao desligamento do fornecimento de luz, gás e outros serviços que tenha solicitado, com a prova de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade nos caso de taxas de serviços de responsabilidade do locatário, 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;

20ª. 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 ao Locador de forma inequívoca e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de o locador poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

21ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Caso o imóvel ora locado não esteja sendo ocupado, pelo locatário e sua família, por mais de 90 (noventa) dias, sem aviso ao locador e concomitantemente não venha sendo pago os alugueres e encargos mensais da locação, ficará caracterizado o abandono do imóvel, ficando desde logo o locador autorizado pelo Locatário a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem possibilidades de contestação futura por parte do Locatário e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais.

[Handwritten signature and initials]



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

Alinea "a" Na hipótese do despejo forçado ou constatado judicialmente o abandono do imóvel, o Locatário autoriza o Locador a doar em nome do Locatário os bens deixados por ele no imóvel para instituição de caridade idônea, isentando assim o Locador de qualquer responsabilidade sobre a guarda de eventuais bens.

22ª. CORRETAGEM: O Locatário tem ciência da participação da Larcon Imóveis e Administração Ltda., CRECI 6.454, pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

23ª. 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 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;

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, 01 de abril de 2021.

PP **WAGNER PIRES**

Locador

ODERI GERIN LEITE

Locatário

ORIENTE GERIN LEITE

Fiadora.

LÍCIO DA COSTA RAIMUNDO
Esposo da Fiadora.

TETEMUNHAS:

Nome:

RG. nº 63571352-3

Nome: **RODRIGO PRADO DA CUNHA**
RG. nº 42.837.072-7

ESCREVANTE
LUANA DA SILVA SANTOS DE PAULA



Cartório de São Paulo
Reconheço, por SEMELHANÇA, AS FIRMAS DE ORIENTE GERIN LEITE, LÍCIO DA COSTA RAIMUNDO. *****
DOU FÉ.
POR ATO Nº 10.54. EM TEST. DA VERDADE.
LUANA DA SILVA SANTOS DE PAULA
20/04/2021 12:12
C2: AA-070309

