



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. **LOCADOR: FÁBIO NAKANO**, Brasileiro, Casado, Engenheiro, portador da cédula de identidade, RG. nº 18.944.336-4 e inscrito no CPF/MF sob o nº 163.741.018-20;

2ª. **LOCATÁRIO: JOSÉ EDUARDO SANTANA DE ANDRADE**, Brasileiro, União Estável, Atuário, portador da cédula de identidade, RG. nº 34.459.777-8 SSP e inscrito no CPF/MF sob o nº 313.912.968-85;

3ª. **OBJETO:** O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Senador Cesar Lacerda Ribeiro, nº 355 – Apto. 31 (trinta e um) com direito a 01 (uma) vaga de garagem determinada sob o nº 2 no Condomínio do Edifício Fiesta –Sumarezinho - São Paulo – SP, cadastrados na PMSP sob o nº 081.364.0051-2 e 081.364.0040-7 respectivamente;**

4ª. **FINALIDADE:** A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais do locatário;

5ª. **CAUÇÃO:** Como garantia desta avença locatícia o Locatário entrega neste ato ao Locador à importância de R\$ 3.780,00 (Três mil, setecentos e oitenta reais) de conformidade com o 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 **01 de agosto de 2022** terminando, portanto em **31 de janeiro de 2025**, 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) 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\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais)** e será reajustado pela variação **positiva** 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 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 10 (dez) de cada mês seguinte ao vencido do mês do ano cível, 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". 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 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 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. 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: 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, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: O Locatário será diretamente responsável pelo pagamento das contas de energia elétrica 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;

Alínea "a". O locatário se obriga no prazo de até 30(trinta) dias do início da locação a transferir para o seu nome as contas de Energia Elétrica, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª(nona) com conseqüente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de não efetivado o seguro pelo Condomínio, o Locador, se assim o desejar, fica expressamente autorizado pelo locatário a efetuar ou complementar o seguro contra incêndio e outros riscos do imóvel ora locado, em empresa seguradora indicada pelo Locatário 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 **20 (vinte) 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 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 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 futuros fiadores não tenha participação, ficará a cargo do locatário dar conhecimento deste ao fiador.

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, pelo Locatário, ficará o mesmo, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, obrigado a reforçar ou substituir a garantia, a juízo do Locador. Caso não seja a fiança reforçada ou substituída 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, sem prejuízo de outras cominações legais;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria seja qual for a sua espécie (necessárias, úteis ou Volutuárias) poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expresso consentimento do Locador;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso haja necessidade 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;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica a cargo do Locador as benfeitorias necessárias estruturais do imóvel, nos termos do art. 22 da lei nº 8.245/91, cabendo ao locatário o direito de indenização, caso adiante tais despesas em caso de emergência.

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 e acessórios da rede elétrica e hidráulica 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, inclusive com a pintura nova na cor padrão**. 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 do imóvel o 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 reposto no 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 o 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 E PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO NA ALIENAÇÃO: 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;

PARÁGRAFO ÚNICO: Preterido o direito de preferência e sendo o imóvel objeto deste alienado durante esta locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, ficando obrigado a respeitar o prazo do período determinado deste contrato, sendo que para isso o locatário deverá providenciar às suas expensas a necessária averbação deste, junto a matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.



16ª. VISTORIA: O Locatário faculta desde já o Locador e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente mediante aviso prévio;

17ª. 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 e Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou de futuros Fiadores deverá ser imediatamente comunicado ao Locador, 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 citado, notificado ou intimado, 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 fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz e outros, e de que não existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU 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 principalmente da diferença de consumo entre a data da leitura e do vencimento da conta;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando o LOCATÁRIO em mora com os alugueis e abandonando o imóvel por mais de 60 dias sem aviso ao Locador fica desde logo o LOCADOR autorizado a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte do locatário 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 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;

22ª. CORRETAGEM: O Locador desobriga o locatário do pagamento a título de aluguel do primeiro mês, tendo em vista que o mesmo pagará o valor equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP,



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

Condomínios - Locações - Vendas

no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão 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, 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 agosto de 2022.

Locador: Fabio Nakano

*José Eduardo Santana de
Andrade*

Locatário: José Eduardo Santana de Andrade

Testemunhas:

Nome: Vanessa Cordeiro de Oliveira
RG. nº 36.727.737-2

Nome: Natácha Gonçalves da Silva
RG nº 36.403.279-0

Av. Ipiranga, nº 1.100 – 12º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP: 01040-000 – TEL.: 2714-5255 – FAX: 2714-5262
Site: www.larcon.com.br E-mail: larcon@larcon.com.br FLS. 6/6

1401.1 - Eduardo Renovação.pdf

Documento número ecf7e05c-10b0-4c4f-b3de-a66d12cfbf90



Assinaturas



José Eduardo Santana de Andrade
Assinou

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
Código enviado por e-mail
IP: 191.181.59.26 / Geolocalização: -23.549550, -46.700246
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SM-G990E)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/104.0.0.0
Mobile Safari/537.36
Data e hora: 15 Agosto 2022, 11:05:06
E-mail: jose.eduardo.andrade@gmail.com (autenticado com
código único enviado exclusivamente a este e-mail)
Telefone: +5511984454958
Token: db5395da-****-****-****-e92bdbda1c42

*José Eduardo Santana de
Andrade*

Assinatura de José Eduardo Santana de An...



Fábio Nakano
Assinou

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/104.0.0.0
Safari/537.36
Data e hora: 12 Agosto 2022, 17:26:34
E-mail: diretoria@larcon.com.br
Telefone: +5511974783181
Token: 6f7601e8-****-****-****-11423859248a

Assinatura de Fábio Nakano



Natacha Gonçalves da Silva
Assinou como testemunha

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/104.0.0.0
Safari/537.36
Data e hora: 12 Agosto 2022, 15:16:01
E-mail: larcon@larcon.com.br
Telefone: +5511976791746
Token: 055d3015-****-****-****-9b731800a813

Assinatura de Natacha Gonçalves da Silva



Vanessa Cordeiro de Oliveira

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/104.0.0.0

Safari/537.36

Data e hora: 15 Agosto 2022, 11:27:40

E-mail: locacoes@larcon.com.br

Telefone: +5511976196167

Token: 5505a3c4-****-****-****-bfa6ff29a928

Assinatura de Vanessa Cordeiro de Oliveira



Hash do documento original (SHA256):

51ee2f65947432488b0fb74f8cd97842efdf645d1ad696a9741cf3a302e3c0ca

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=ecf7e05c-10b0-4c4f-b3de-a66d12cfbf90>

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 ecf7e05c-10b0-4c4f-b3de-a66d12cfbf90, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

