



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. 1ª. LOCADORA: **LYDIA INGEBORG SCHIABEL**, Alemã, Viúva, Aposentada, portadora da cédula de identidade de Estrangeira RNE W165. 660-4 e inscrita no CPF/MF sob o nº 138.717.418-50, proprietária do imóvel objeto deste instrumento;

2ª. LOCATÁRIO: **ALEXANDRE FOCESI GALVÃO**, Brasileiro, Solteiro, Advogado, portador da cédula de identidade, RG. nº 46.825.737-8 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 403.553.638-52;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Alameda dos Tupiniquins, nº 1211 - apartamento 91 (noventa e um) com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado no Condomínio Edifício Grace- Moema - São Paulo – SP**, cadastrado na PMSP sob o contribuinte nº 045.232.0079-3;

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

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia, o Locatário entrega à Locadora a importância de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) correspondente a 03(três) meses de alugueis, de conformidade com o artigo 38, § 2º da Lei 8.245/91, devendo a Locadora prestar contas, quando da rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de inadimplemento do locatário, fica a Locadora autorizada a utilizar o valor correspondente da caução para liquidação destes valores;

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de utilização de todo o valor depositado, o contrato passará a modalidade “SEM GARANTIA” o que deverá ser comprovado mediante simples planilha de cálculo, ficando o contrato sujeito à aplicação do parágrafo IX do Artigo 59 da Lei 8245/91 em caso de inadimplemento;

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 **15 de setembro de 2022** terminando, portanto em **14 de março 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) e §§;

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, atualmente anual, 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. Na eventualidade do índice de reajuste, seja anual ou na periodicidade menor permitida por Lei, registrar variação negativa da inflação, fica convencionado que não se aplicará ao presente contrato;

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, acertado os dias do primeiro mês da locação, 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 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 da Locadora, 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/manutenção, 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, 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 pela Locadora;



Alínea “a”. O locatário se obriga no prazo de até 30 (trinta) dias do início da locação a transferir para o seu nome a conta de Energia Elétrica, gás e outras sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª (nona) com consequente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada pelo locatário a efetuar ou complementar o seguro de responsabilidade civil e contra incêndio do imóvel ora locado, caso o Condomínio não faça ou se o valor estiver bem inferior ao de mercado, em empresa seguradora de sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização.

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 sujeita 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 pela Locadora, ficará também obrigado o Locatário no pagamento de honorários advocatícios na base de **20% (vinte por cento)** sobre o valor total do débito atualizado, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO SETIMO - 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 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;

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, e sendo alterada a garantia para fiador, ficará a cargo do locatário dar conhecimento deste ao fiador e o locatário 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 mensais vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual, observado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: No caso da garantia oferecida venha a se mostrar inadequada ou outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, o Locatário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias da comunicação, será obrigado a apresentar substituição da garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída ou complementada no prazo concedido, ficará a Locadora, sem a necessidade de qualquer pré-aviso ou notificação, autorizada 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 expresso consentimento da Locadora;



PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização ao Locatário, podendo a Locadora 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, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo Locatário e constante do laudo de vistoria com fotografias em anexo, assinado pelas partes, e 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, **inclusive com a pintura nova**, sem qualquer despesa para a Locadora, nas mesmas condições que confessa recebê-lo. 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 à Locadora ou a sua procuradora, no prazo máximo de 10(dez) 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". A locadora não tem responsabilidade perante ao Locatário ou terceiros em caso de incêndio, ainda que originado por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações elétricas, uma vez que as mesmas foram examinadas detidamente pelo Locatário, obrigando-se o mesmo a verificar previamente a voltagem e capacidade da corrente elétrica, assumindo para si os eventuais danos aos aparelhos conectados sem a devida checagem, sendo ainda outorgado o mesmo o prazo de 10(dez) dias contados da data da entrega das chaves do imóvel, para que notifique por escrito a locadora de quaisquer irregularidades ou vícios que não tenham sido constatados quando da vistoria inicial, incumbindo-se, a partir de então, pela sua perfeita manutenção e zelo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Locatário responde, 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, juros de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, pelos poderes públicos, não assistirá ao Locatário qualquer direito à indenização por parte da Locadora;



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 lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de infração ao estipulado no caput desta cláusula, que prevê uma obrigação de não fazer deste contrato, o locatário pagará à locadora multa correspondente a 03(três) vezes o valor do aluguel da época da infração. A multa será exigível na mesma data da infração, com a faculdade de a locadora exigir o cumprimento do contrato ou rescindi-lo imediatamente em virtude desta infração contratual.

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 ou venda por quaisquer formas de garantia envolvendo o imóvel objeto da presente locação;

16ª. VISTORIA: O Locatário faculta, 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 do Locatário entregar à Locadora ou a 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 – O Locatário será responsável por qualquer multa a que der causa por desrespeito às Leis Federais, Estaduais, Municipais ou das Autarquias, ou ainda e principalmente, por desrespeito a Convenção e Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou de futuro Fiador deverá 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., o Locatário deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, 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 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 da Locadora, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;



PARÁGRAFO PRIMEIRO - A locação somente cessará com o “Termo de Entrega das Chaves” devidamente assinado e com a vistoria firmada pela Locadora.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O recebimento das chaves por parte da Locadora, não exime o Locatário de indenizar os danos causados ao imóvel e seus acessórios, não podendo o fato ser alegado como aceitação do estado em que se apresenta.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência do uso indevido, contratará a Locadora um profissional do ramo para execução dos serviços, dentre os três orçamentos apresentados, obrigando-se o Locatário a reembolsar o valor dos serviços e dos materiais, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondente ao tempo despendido para a sua execução.

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Caso o imóvel ora locado não esteja sendo ocupado pelo locatário por mais de 90 (noventa) dias sem avisar à 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, independentemente de qualquer autorização judicial sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte do locatário e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de despejo forçado pela forma acima, ou constatado judicialmente o abandono do imóvel, o Locatário autoriza a Locadora a doar em nome do Locatário os bens deixados por ele no imóvel para instituição de caridade idônea, isentando assim a locadora de qualquer responsabilidade sobre a guarda de eventuais bens.

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 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 o locatário do pagamento do primeiro mês do aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o valor equivalente à **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: O Locatário declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentada 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, situação do imóvel, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;



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

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, 06 de setembro 2022.

LYDIA INGEBORG SCHIABEL
LOCADORA

ALEXANDRE FOCESI GALVÃO
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

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

Nome: Natália Gonçalves da Silva
RG nº 36.403.279-0

1421.1_ALEXANDRE.pdf

Documento número 98d9ada3-685b-4d65-9121-743e1c69c141



Assinaturas

**ALEXANDRE FOCESI GALVÃO**

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 200.225.200.33 / Geolocalização: -23.592619, -46.680201

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: 06 Setembro 2022, 14:17:10

E-mail: galvao.af@gmail.com

Telefone: +5511944922184

Token: c3e77016-****-****-****-61e90367680f

Assinatura de ALEXANDRE FOCESI GALVÃO

**LYDIA INGEBORG SCHIABEL**

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: 06 Setembro 2022, 17:41:46

E-mail: diretoria@larcon.com.br

Telefone: +5511974783181

Token: e118a843-****-****-****-f6370e404a79

Assinatura de LYDIA INGEBORG SCHIABEL

**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/105.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: 08 Setembro 2022, 08:36:07

E-mail: locacoes@larcon.com.br

Telefone: +5511976196167

Token: 16f637f1-****-****-****-78b4172c8db1

Assinatura de Vanessa Cordeiro de Oliveira

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/105.0.0.0
Safari/537.36

Data e hora: 06 Setembro 2022, 16:19:52

E-mail: larcon@larcon.com.br

Telefone: +5511976791746

Token: a28f0865-****-*****-****-dfe1ae593f6f

Assinatura de Natacha Gonçalves da Silva



Hash do documento original (SHA256):

5c5e9984df3f4f92aa93481e23bcb2eee5edfb543e43ca7d97310d578d89b494

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=98d9ada3-685b-4d65-9121-743e1c69c141>

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 98d9ada3-685b-4d65-9121-743e1c69c141, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

