



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADOR: JOSÉ ALVES, Brasileiro, Casado, Representante Comercial, Proprietário, portador da cédula de identidade, RG. nº 1.329.170 SSP/ SP e inscrito no CPF/MF sob. nº 006.484.008-59;

2ª. LOCATÁRIA: JON HI LEE, Brasileira, Divorciada, Comerciaria, portadora da cédula de identidade, RG. nº 38.089.481-6 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 039.123.446-39;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na **Rua Arthur Prado, nº 166 – Apartamento nº 31 (trinta e um), sem direito a vaga de garagem no Condomínio Edifício Oxford – Bela Vista – SP**, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, contribuinte nº 009.057.0145-3;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais da locatária.

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia, a Locatária entrega ao Locador à importância de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) correspondente a 02(dois) meses de alugueis, de conformidade com o artigo 38, § 2º da Lei 8.245/91, devendo o Locador prestar contas, quando da rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso de inadimplemento da locatária, fica o Locador autorizado 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 **02 de setembro de 2022** terminando, portanto em **01 de março de 2025**, 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) 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\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos 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 da periodicidade permitida por Lei, registrar variação negativa da inflação, fica convencionado que não se aplicará ao presente contrato;



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

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 à 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: taxas e despesas de condomínio/manutenção, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: A Locatária 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 pelo Locador;

Alínea "a". A locatária 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: 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, caso o Edifício 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, 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 **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 pelo Locador, ficará também obrigada a Locatária 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 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 a locatária, relativo à avença locatícia, e sendo alterada a garantia para fiador, ficará a cargo da locatária dar conhecimento deste ao fiador e a locatária 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, a Locatária, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias da comunicação, será obrigada a apresentar substituição da garantia, a juízo do Locador, e se não for à fiança substituída ou complementada 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 à 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 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 o Locador, nas mesmas condições que confessa recebê-lo. 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;

Alínea “a”. **Os defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega da posse do imóvel à Locatária, poderá ser denunciado por escrito pela Locatária ao Locador 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 da locatária da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;**

Alínea “b”. O locador não tem responsabilidade perante a Locatária 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 pela Locatária, obrigando-se a mesma 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 a mesma o prazo de 10(dez) dias contados da data da entrega das chaves do imóvel, para que notifique por escrito o locador 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 – A Locatária 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 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, juros de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada à 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;

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de infração ao estipulado no caput desta cláusula, que prevê uma obrigação de não fazer deste contrato, a locatária pagará ao locador 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 o locador 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;



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

16ª. VISTORIA: A Locatária faculta, desde já, ao Locador e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante aviso prévio;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar ao Locador 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 – A Locatária 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 ao Regulamento Interno do Condomínio;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou de futuro Fiador 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 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., a Locatária 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 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;

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

PARÁGRAFO SEGUNDO – O recebimento das chaves por parte do Locador, não exime a Locatária 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 o Locador um profissional do ramo para execução dos serviços, dentre os três orçamentos apresentados, obrigando-se a Locatária 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 pela locatária por mais de 90 (noventa) dias sem avisar ao Locador e concomitantemente não venha sendo pago os alugueres e nem os encargos mensais, ficará caracterizado o abandono do imóvel, ficando desde logo o Locador autorizado a ocupar o mesmo, independentemente de qualquer autorização judicial sem



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

qualquer possibilidade de contestação futura por parte da locatária e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de despejo forçado ou constatado judicialmente o abandono do imóvel, a Locatária autoriza o Locador a doar em nome da Locatária 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.

21ª. 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;

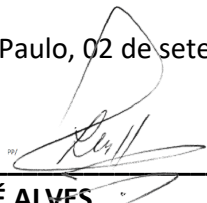
22ª. A CORRETAGEM: O locador desobriga a locatária do pagamento do primeiro mês do aluguel, tendo em vista que a mesma pagará o valor equivalente à **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, CRECI 6.454, no ato da assinatura do presente contrato, como substituição pelo pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

23ª. DECLARAÇÃO: A Locatária declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentada 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, 02 de setembro 2022.



JOSÉ ALVES
LOCADOR

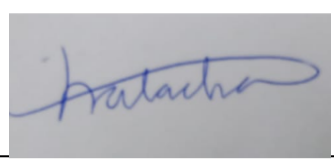


JON HI LEE
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:



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



Nome: Natacha Gonçalves da Silva
RG nº 36.403.279-0

14261_JON_HI_LEE.pdf

Documento número 580fe07f-9ab0-4f9a-97be-1f1a1cc0c0ef



Assinaturas



José Alves

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: 01 Setembro 2022, 17:51:15

E-mail: diretoria@larcon.com.br

Telefone: +5511974783181

Token: 8b089c98-****-****-****-b240f60c85eb

Assinatura de José Alves



Jon Hi Lee

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 177.172.26.100

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-A035M) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko)
SamsungBrowser/18.0 Chrome/99.0.4844.88 Mobile
Safari/537.36

Data e hora: 01 Setembro 2022, 16:46:41

E-mail: jonhi78@hotmail.com

Telefone: +5511942468108

Token: a2f1812a-****-****-****-f83940419799

Assinatura de Jon Hi Lee



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: 01 Setembro 2022, 17:54:59

E-mail: locacoes@larcon.com.br

Telefone: +5511976196167

Token: 05e20c8c-****-****-****-453da2a5394d

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/104.0.0.0

Safari/537.36

Data e hora: 01 Setembro 2022, 16:51:32

E-mail: larcon@larcon.com.br

Telefone: +5511976791746

Token: 5c2af200-****-****-****-cc2943873f66

Assinatura de Natacha Gonçalves da Silva



Hash do documento original (SHA256):

92392fd02a5d3800cdd1e5753b7a380c434b54241eb16be38325eb29ee77fa2f

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=580fe07f-9ab0-4f9a-97be-1f1a1cc0c0ef>

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 580fe07f-9ab0-4f9a-97be-1f1a1cc0c0ef, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br

