



LOCA: 1426/2-A.



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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

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

2ª. LOCATÁRIOS: JOÃO FRANCISCO AFONSO, Brasileiro, Casado, Promotor de Justiça, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 126.404 – SSP/Bela Vista/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 107.064.702-06 e DIMITRI CEZAR CHAGAS AFONSO, Brasileiro, Solteiro, Estudante, portador da cédula de identidade RG nº 001.042.789 SSP/Porto Velho/RO e inscrito no CPF/MF sob nº 002.446.752-95, solidários entre si;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua Artur Prado, nº,166- Apartamento nº 94 (noventa e quatro), com direito a uma vaga de garagem, no Condomínio do Edifício Oxford – Bairro- Bela Vista - São Paulo – SP, cadastrado na PMSP sob nº 009.057.0172-0;

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais dos locatários.

5ª. SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA: O Seguro desta Fiança Locatícia, contratada pelo Locador junto a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais, cuja vigência será de 12 (doze) meses a partir desta data, seguidas de renovações obrigatórias e automáticas a cada período anual, garantira esta locação, nos termos de inciso III, do artigo 37 da Lei 8245/91, mediante pagamento do prêmio;

PARAGRAFO PRIMEIRO - São do conhecimento do Locador e dos Locatários as condições gerais do Seguro Fiança locatícia, contratado neste ato;

PARAGRAFO SEGUNDO - Para efeito desta garantia, os prêmios das renovações anuais do Seguro desta Fiança Locatícia, serão cobrados no próprio recibo de aluguel do mês anterior ao da renovação, calculados conforme normas vigentes e serão pagos pelos Locatários de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei 8.245/91, sob pena de rescisão motivada desta Locação com o conseqüente despejo;

PARAGRAFO TERCEIRO - A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de Seguro aprovada pelas partes, cópia anexa o qual faz parte integrante do presente contrato, sendo: pagamentos do aluguel e dos encargos da locação (Despesas de Condomínio Ordinárias, Imposto Predial, consumo de energia elétrica, consumo de gás) e pintura interna;

PARAGRAFO QUARTO - Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários, após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao Crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo Locador, quer pela Seguradora, incluindo tais débitos todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis, sendo que os locatários declaram neste ato, expressamente, ter ciência e concordar com esta conduta;

PARAGRAFO QUINTO - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATARIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação;

PARAGRAFO SEXTO - Na qualidade de garantidora da Locação e pelo exercício antecipado do direito de sub-rogação, nos direitos de créditos decorrente das antecipações mensais da indenização ao Segurado/Locador, a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais poderá providenciar as medidas judiciais aplicáveis com intuito de promover o despejo dos Locatários, bem como a respectiva recuperação dos valores eventualmente devidos pelo mesmo, isentando o Segurado/Locador da Franquia Prevista nas condições gerais do Seguro.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARAGRAFO SETIMO: Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice deste seguro fiança locatícia, o locador autoriza a LARCON Imóveis e Administração Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 54.224.134/0001-15 a receber e dar quitação em seu nome, fazer acordos e firmar compromissos judiciais e extrajudiciais.

PARAGRAFO OITAVO: No caso de abertura de sinistro amparado e garantido ao locador pela apólice de seguro que garante a presente locação, fica a Porto Seguro – Cia. de Seguros Gerais, constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses do locador, representá-lo em Juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear Advogado, outorgar mandato, representá-lo perante o foro em geral e praticar todos os atos afins.

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 **22 de fevereiro de 2010** terminando, portanto em **21 de agosto de 2012**, data em que os locatários se comprometem a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplidos todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial as cláusulas: **11ª(décima primeira) § único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);**

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.100,00 (hum mil e cem 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 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 05 (cinco) 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 aos Locatários.

Alínea "a". Até a data limite do vencimento da obrigação, os Locatários poderão 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 ou por valor a menor do que o devido, 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, desde que pelo valor correto. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser de emissão dos Locatários, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARÁGRAFO TERCEIRO: Juntamente com o aluguel mensal e nas datas de seus vencimentos, qualquer que seja a forma de cobrança dos encargos, os locatários pagarão todos os 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: Os Locatários serão diretamente responsáveis 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: O Locador, se assim o desejar, fica expressamente autorizado pelos locatários 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, os Locatários suportarão 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 **15(quinze) dias**, ficará também sujeito ao pagamento da correção monetária com base na variação nominal do índice legal e juros de mora de **1% (um 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, ficarão também obrigados os Locatários 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 os locatários, relativo à avença locatícia, ficará a cargo do Locador dar conhecimento deste à Seguradora, para complementação do Seguro Fiança e conseqüente pagamento do prêmio complementar por parte dos Locatários;

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 FIANÇA: Sendo cancelada a apólice do Seguro Fiança Locatícia, ou não sendo aprovada sua renovação pela Seguradora, seja qual for o motivo, ficarão os Locatários obrigados no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação do Locador a apresentar substituição da garantia Locatícia, 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 a ação judicial cabível à espécie, podendo ainda, concomitantemente, mediante simples notificação aos Locatários, 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 aos Locatários podendo o Locador exigir, a seu exclusivo critério, que o imóvel lhe seja restituído nas mesmas condições do início da locação;

12ª. MANUTENÇÃO: Os Locatários declaram para todos os fins e efeitos de direito que recebem neste ato o imóvel locado em perfeito estado de uso e conservação, inclusive a pintura e com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos Locatários, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste Contrato, assinado por todos os Contratantes, obrigando-se



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

e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independente de qualquer aviso ou notificação previa, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os Locatários se obrigam a manter o imóvel em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa, inclusive da Pintura, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, chaves, janelas, esquadrias, vitraux, vidros, plafons, luminárias, e etc., de modo que, finda ou rescindida a locação, independente de aviso ou notificação prévia restitua o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade sem qualquer despesa para o Locador nas mesmas condições que confessa recebê-lo;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os materiais empregados nos consertos e reparos que os Locatários venham a efetuar deverão ser da mesma marca, qualidade e cores dos existentes no imóvel, sendo certo que conforme pactuado neste ato, quando da devolução do imóvel o mesmo seja restituído com a pintura nova na cor padrão do imóvel;

PARAGRAFO TERCEIRO - Declaram os locatários, para todos os fins e efeitos de direito, que recebem o imóvel locado com **pintura interna nova** e assim obrigam-se, ao final da locação a pintá-lo e devolve-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas nesse contrato e estipuladas em lei. Os locatários declaram ainda estar cientes de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago.

PARÁGRAFO QUARTO- Em caso de descumprimento ao disposto nesta cláusula e respectivos parágrafos, finda a locação subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade dos Locatários 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 aos Locatários qualquer direito à indenização por parte do Locador;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado aos Locatários, 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 o Locador demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: Os Locatários facultam, desde já, ao Locador e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação dos Locatários entregarem ao Locador, através de 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 – Os Locatários serão responsáveis 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;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou se for o caso de futuro Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado ao Locador, através de sua procuradora. Qualquer das partes co-obrigadas por este instrumento, não sendo encontradas nos endereços mencionados no presente contrato ou tendo mudado o domicílio para outra cidade, serão citados, notificados ou intimados, nos termos do artigo 58 parágrafo IV da Lei nº 8.245/91, na pessoa de qualquer das 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 nos escritórios da Administradora e Procuradora da locadora, **LARCON IMÓVEIS E ADM. S/C Ltda.**, os Locatários deverão fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, gás, e outros, e de que não



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

existe nenhum débito pendente nas repartições por estes serviços, inclusive com a Municipalidade (IPTU e outros), devendo ainda os Locatários 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 ao Locador 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;

20ª. CORRETAGEM: O locador desobriga os locatários do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que os mesmos pagarão o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediado na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro – São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

21ª. DECLARAÇÃO: Os Locatários declaram 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 04(quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010.

Locador:
José Alves

Locatário:
João Fransico Afonso

TESTEMUNHAS:

Locatário:

Dimitri Cezar Chagas Afonso

RECEBUE
1980

RECEBUE
1980

TABELIONATO CARVAJAL-2o. OFICIO DE
NOTAS
Rua Dom Pedro II, 637, Loja A - Centro
Fone: (0xx69) 3211-4002/3224-3353
PORTO VELHO - RO

Reconheço e dou fe por VERDADEIRA
a(s) firma(s) de:
[C3r91LHoD]-JOAO FRANCISCO AFONSO.....
[C3r9m3GUS]-DIMITRI CEZAR CHAGAS AFONSO

Em testemunho _____ da verdade.
PORTO VELHO, 19 de Fevereiro de 2010.

035-HERENICE PEREIRA DE SOUSA
ESCRIVÃO

Custas R\$-1,30 (V.Unitario)-Selo R\$-0,62
FUJU R\$-0,26 (V.Unitario)
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

