



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: MARIA AUTANICE ADERALDO, Brasileira, Solteira, Aposentada, portadora da cédula de identidade, RG. nº 2.670.462 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 057.608.108-63;

2ª. LOCATÁRIO: MILBURGENS NELSON DE MELLO JUNIOR, Brasileiro, Casado, Militar, portador da cédula de identidade, RG. nº 01.327.902-05 Ministério do Exército/Brasil e inscrito no CPF/MF sob o nº 001.132.807-00;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua João Moura nº 636 apto. 61 (sessenta e um) com direito a 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas objeto de sorteio periódico, integrantes do Condomínio Edifício San Paolo-Pinheiros - São Paulo - SP; cadastrado na PMSP sob nº 013.038.0234.1;

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

5ª. FIANÇA: Assina também o presente instrumento, na qualidade de fiadora do locatário, a Sra. **CHRISTINE PIRES NELSON DE MELLO**, Brasileira, Divorciada, Professora Universitária, portadora da cédula de identidade RG. nº 11.621.643-8 SSP/SP e inscrita no CPF/ MF. sob nº 134.354.458-07 residente e domiciliada nesta Capital na Rua Lisboa, nº 151- Apto. 22- Jardim América, cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel, com conseqüente distrato da locação, sendo que a fiadora renuncia integralmente aos benefícios dos artigos 827 e § único, 835, 837, 838 e incisos I, II, III e 839 do Código Civil Brasileiro, bem como, do § 2º do Artigo 12 da Lei 8245/91, sendo indicado o apartamento nº 119 situado na Rua Dr. Plínio Barreto nº 249, no Bairro Bela Vista, Edifício Santos Dumont, São Paulo, objeto da matrícula nº 21.344 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, livre e desimpedido de quaisquer gravames;

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 **10 de setembro de 2010** terminando, portanto em **09 de março de 2013**, data em que o locatário se compromete a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado de pessoas, coisas e bens, e ainda, adimplido 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, 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;

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 05 (cinco) 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 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.



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

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 - Fica 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, conforme vistoria com fotos nº 1449.1, 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 a Locadora, nas mesmas condições que **confessa recebê-lo, inclusive com a pintura nova na cor padrão, independente do prazo decorrido da locação.** 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 e os **defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel ao Locatário, poderá ser por este último, denunciado por escrito a Locadora, no prazo máximo de 20(vinte) 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 no imóvel, enquanto o imóvel não for repostado 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 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;

15ª. DIREITO DE PREFERÊNCIA E PRAZO DE VIGÊNCIA PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NO CASO DE 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 tal direito 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, ou seja, até 09 de março de 2013, sendo que o locatário deverá providenciar às suas expensas a necessária averbação deste, junto a matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da Capital;

16ª. VISTORIA: O Locatário faculta desde já, a 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 a Locadora, 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;

Handwritten signature: My Christine Mello



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

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 - Fica 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, conforme vistoria com fotos nº 1449.1, 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 a Locadora, nas mesmas condições que **confessa recebê-lo, inclusive com a pintura nova na cor padrão, independente do prazo decorrido da locação.** 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 e os **defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel ao Locatário, poderá ser por este último, denunciado por escrito a Locadora, no prazo máximo de 20(vinte) 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 no imóvel, 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 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;

15ª. DIREITO DE PREFERÊNCIA E PRAZO DE VIGÊNCIA PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NO CASO DE 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 tal direito 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, ou seja, até 09 de março de 2013, sendo que o locatário deverá providenciar às suas expensas a necessária averbação deste, junto a matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da Capital;

16ª. VISTORIA: O Locatário faculta desde já, a 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 a Locadora, 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;

Christine Mello



18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço do Locatário ou dos Fiadores deverá ser imediatamente comunicado a Locadora, 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, 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 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;

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;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando o LOCATÁRIO em mora com os alugueis e abandonando o imóvel, fica desde logo a LOCADORA autorizada 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 a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de a locadora poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

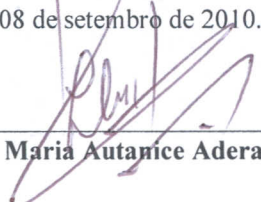
22ª. CORRETAGEM: A Locadora desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que a mesma pagará o equivalente a LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA., sediado na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

23ª. DECLARAÇÃO: O Locatário declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pela Locadora, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e nada tendo a opor com relação às mesmas, tendo sido discutida 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;

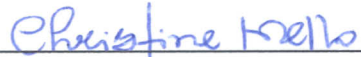
E, por estarem assim justos e contratados, assinam, o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 08 de setembro de 2010.

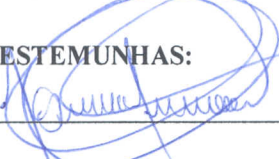

Locadora: Maria Autanice Aderaldo

4º Tab


Locatário: Milburgens Nelson de Mello Junior


Fiadora: Christine Pires Nelson de Mello

TESTEMUNHAS:





4^o TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comércio da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3804-9767
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO Tabelião Substituto: Bel. ANTONIO CANHEU FILHO

RECONHECO por semelhança 0001 firma(s) de:
MILBURGENS NELSON DE MELLO JUNIOR
21/09/2010 EM TEST. DA VERDADE
OSVALDO ESNERIA-ESCREVENTE
Car.: 2710784 Pago: *****5,00 DOC.C/VL ED.
Selo(s): AAN459022



"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E CONTRASSINOS"



CARTÓRIO DO 16º TABELIÃO DE NOTAS SAO PAULO - SP Rua Augusta, 1638/1642 Cep: 01304-001 Fabio Tadeu Bisognin - Tabelião	
RECONHECO POR SEMELHANÇA A(S) FIRMA(S) CHRISTINE PIRES NELSON DE MELLO(310437) Sao Paulo 17 de setembro de 2010. EM TEST. DA VERDADE.	
ATO COM VALOR ECONOMICO ICOD. SEG. 4955485750484948495448505154 1 VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE FIRMA R\$ 5,00 ** TOTAL R\$ 5,00 DIGITADOR: Andre 16:02:36	