

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORES: Os herdeiros da Alcídia Lopes Pensado, MARIA LIGIA PENSADO PELLEGRINI, Brasileira, Casada, Aposentada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 8.600.567-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 228.108.658-50, MARIA JOSE PENSADO FERRAZ, Brasileira, Viúva, Aposentada, portadora da cédula de identidade R.G nº 2.859.898 e inscrita no CPF/MF sob o nº 875.173.378-15, MARIA DE LOURDES PENSADO, Brasileira, Separada Judicialmente, Aposentada, portadora da cédula de identidade R.G nº 1.568.954-2 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 085.887.408-34, MARIA EUNICE PENSADO FELIPPE, Brasileira, Viúva, Aposentada, portadora da cédula de identidade R.G nº 3.636.868-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 151.139.538-70 e IZIDRO JOSE PENSADO, Brasileiro, Viúvo, Advogado, portador da cédula de identidade R.G nº 1.240.351 e inscrito no CPF/MF sob o nº 016.613.028-15;

2ª. LOCATÁRIA: THEREZINHA FERREIRA PAOLILLO, Brasileira, Viúva, Aposentada, portadora da Cédula de Identidade, RG. nº 5.339.784-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 277.354.608-30;

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital, na Rua Francisca Miquelina, nº 261, apto. 52 (cinquenta e dois), sem direito a vaga de garagem no Condomínio Edifício Araguaia – Bela Vista – SP, cadastrado na PMSP sob nº 005.034.0356-3;

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

5ª. FIANÇA: Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, a Locatária, por ser de seu interesse, dá neste ato, em Caução aos Locadores, o TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO no valor nominal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) subscrito pela PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S.A., CNPJ nº 16.551.758/0001-58 representado pela proposta/formulário nº 1509988-0, cópia anexa;

PARAGRAFO PRIMEIRO - São do conhecimento dos Locadores e da Locatária as condições gerais do Título de Capitalização Portocap Aluguel contratado neste ato;

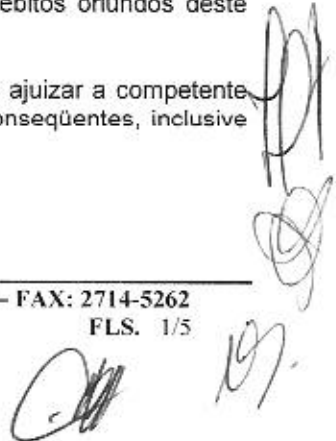
PARAGRAFO SEGUNDO - Para efeito desta garantia a LOCATÁRIA, ao término do prazo de vigência do Título de Capitalização nº 1509208-0, autoriza a Porto Seguro Capitalização S.A. a REAPLICAR o valor de resgate, sempre em meu nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução à locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves;

PARAGRAFO TERCEIRO - A locatária se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título;

PARAGRAFO QUARTO - Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pela LOCATÁRIA todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto a Porto Seguro Capitalização S.A. a caução do título apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelos LOCADORES e LOCATÁRIA, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização;

PARAGRAFO QUINTO - Se a LOCATÁRIA não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, os LOCADORES autorizados a resgatar o Título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização;

PARAGRAFO SEXTO - Se por acaso a LOCATÁRIA vier a contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta da mesma todas as despesas conseqüentes, inclusive custas e honorários advocatícios.





LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

PARAGRAFO SETIMO - Eventuais débitos, decorrentes do presente contrato não pagos pela Locatária, após regularmente instados a tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao Crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Empresa de Capitalização, incluindo tais débitos todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis, sendo que a locatária declara neste ato, expressamente, ter ciência e concorda com esta conduta;

PARAGRAFO OITAVO - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, a LOCATÁRIA declara-se solidária entre si e constitui reciprocamente PROCURADOR, 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 NONO: Na ocorrência de inadimplência garantida pelo título de capitalização nº 1509988-0, os locadores autorizam 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, transigir e firmar compromissos judiciais e extrajudiciais.

PARAGRAFO DECIMO: No caso de abertura de sinistro amparado e garantido aos locadores pelo título de capitalização nº 1509988-0 que garante a presente locação, fica a Porto Seguro Capitalização S.A. constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses dos locadores, representá-los 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-la 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 **23 de agosto de 2016** terminando, portanto em **22 de fevereiro de 2019**, 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) § único 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);**

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal inicial livremente ajustado é de **R\$ 1.000,00 (hum mil 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 desse 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 10 (dez) 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 indicada por escrito a Locatária.

Alinea "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 dos



Locadores, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma ou por valor a menor do que o devido, respondendo a locatária pela mora nos termos do Artigo 394 e 395 do Código Civil Brasileiro. Após o vencimento da obrigação o pagamento só poderá ser efetuado nos escritórios da Administradora com os acréscimos legais e contratuais;

Alinea "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.

Alinea "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 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, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUARTO: A locatária será diretamente responsável 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 pelos Locadores;

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

PARÁGRAFO QUINTO: Os Locadores, 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, em empresa seguradora de sua livre escolha e pelo valor real do imóvel, sempre com cláusula de atualização automática, devendo a Locatária 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, 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 10 (dez) 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 do débito atualizado, sendo certo que, tanto na fase de cobrança extrajudicial ou Judicial, através dos Advogados contratados pelos Locadores, ficará também obrigada a Locatária 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 SETIMO: Se, no curso do contrato de locação, celebrar as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficarão os Locadores inibidos, 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, ficará a cargo dos Locadores darem conhecimento deste à Empresa de Capitalização, para complementação do Título de Capitalização e conseqüente pagamento do prêmio complementar por parte da Locatária;

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 cancelado o Título de Capitalização, ou não sendo aprovada sua renovação pela Porto Seguro Capitalização S.A., seja qual for o motivo, ficará a Locatária obrigado no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação dos Locadores a apresentar substituição da garantia Locatícia, a juízo dos



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

Locadores, e se não for à fiança substituída no prazo concedido, ficarão os Locadores, 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;

11ª. BENFEITORIAS: Nenhuma benfeitoria seja qual for a sua espécie poderá ser realizada no imóvel sem o prévio e expresso consentimento dos Locadores;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização a Locatária podendo os Locadores 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, 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 conforme vistoria e fotos assinada pelas partes devendo devolvê-lo, inclusive com a pintura interna nova na cor padrão.** 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 do imóvel a Locatária, poderão ser por este última, 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 da locatária da inexistência de qualquer defeito ou falha;

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Locatária 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 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 e correção monetária;

13ª. DESAPROPRIAÇÃO: Em caso de desapropriação do imóvel, não assistirá a Locatária qualquer direito à indenização por parte dos Locadores;

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada a 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 lhe assistindo o direito de alegar consentimento tácito, quando os Locadores demorarem em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: A Locatária faculta, desde já, aos Locadores e a sua Administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante simples aviso prévio;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar aos Locadores, 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, prejuízos ou despesas a que possa dar causa;

PARÁGRAFO ÚNICO – A Locatária 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;



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS - LOCAÇÕES - VENDAS

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou se for o caso de futuro Fiadores, deverá ser imediatamente comunicado aos Locadores, 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, 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, poder 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 coobrigados;

18ª. RESTITUIÇÃO DAS CHAVES: No final da locação para restituição das chaves, o que deverá ocorrer nos escritórios da Administradora e Procuradora dos locadores, **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 perante as 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 dos Locadores, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

19ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a LOCATÁRIA em mora com os alugueis e encargos, e abandonando o imóvel, caracterizado por não utilizar o imóvel por mais de sessenta dias sem qualquer comunicação, fica desde logo, os LOCADORES autorizados a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte da locatária e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

20ª. 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 aos Locadores com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de os locadores poderem exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

21ª. CORRETAGEM: Os locadores desobrigam a locatária 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;

22ª. DECLARAÇÃO: A Locatária declara neste ato, haver lido todas as cláusulas deste contrato de locação apresentado pelos Locadores, 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, assina, o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 17 de agosto de 2016.

Izidro Jose Pensado
Maria de Lourdes Pensado
Maria Ligia Pensado Pellegrini
Maria Eunice Pensado Felipe
Maria Jose Pensado Ferraz
Locadores

Therézinha Ferreira Paolillo
Therézinha Ferreira Paolillo
Locatária

TESTEMUNHAS:

Maria Regina Pellegrini
[Assinatura]

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. 5/5

