



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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

LOCADORA: **MONICA LAUAND**, Brasileira, Divorciada, Promotora de Vendas, Proprietária, portadora da Cédula de Identidade, RG. nº 11.293.633 – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 129.157.878-16;

LOCATÁRIOS: **VICTOR MAZZONETTO TEOFILO DE MORAES**, Brasileiro, Solteiro, Analista de Investimentos, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 48.411.506-6 SSP/CAMPINAS/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 370.673.028-62 e **ALEXANDRE YOSHIO FRANÇA YAMADA**, Brasileiro, Solteiro, Analista de Dados, portador da Cédula de Identidade, RG. nº 36.825.245-0 SSP/S.J.CAMPOS/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 382.462.768-08, solidários entre si;

OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 859 Apartamento nº 53 (cinquenta e três) no 5º andar, com direito ao estacionamento de um veículo em vaga indeterminado na garagem coletiva a ser utilizada mediante sorteio periódico, no Edifício Pituba (bloco III) do Conjunto Alvorada – Vila Olímpia – São Paulo, registrado na matrícula nº 108.639 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo e cadastrado como contribuinte na PMSP sob nº 299.099.0222-0;

FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais dos locatários;

5ª. FIANÇA: Assina também, o presente instrumento, na qualidade de fiador dos locatários, o **SR. WILLIAM OTAVIO NEGRUCCI LUDERS**, Brasileiro, Casado pelo Regime Comunhão Universal de Bens, Empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 8.410.701-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 039.135.078-17, e sua Esposa, **KARINA FONSECA CANDIOTTO LUDERS**, Brasileira, Cirurgiã-Dentista, portadora do RG. nº 10.409.428-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 123.421.788-08, ambos residentes e domiciliados na Rua Doutor Aldo Machado Campos, nº 51 – Parque São Bento – Limeira – SP – CEP 13484-266; cuja responsabilidade e solidariedade por todas as cláusulas e condições do presente instrumento, perdurarão até a efetiva entrega das chaves do imóvel com consequente distrato, sendo que o fiador renuncia integralmente aos benefícios dos artigos 827 e § único, 835, 837, 838 e incisos I, II, III e o 839 do Código Civil Brasileiro;

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 01 de março de 2021 terminando, portanto em 31 de agosto de 2023, data em que os locatários se comprometem 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\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)** e será reajustado pela variação positiva do **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)** 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



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCACÕES – VENDAS

aluguel será corrigido pelo **IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado da Fundação Getulio 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, 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 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 da Locadora, ficando sem efeito e quitação o pagamento efetuado dessa forma, respondendo os locatários 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 dos Locatários, a quitação se dará após a devida compensação do cheque;

PARÁGRAFO QUARTO: 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, taxa de expediente e bancárias;

PARÁGRAFO QUINTO: 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 pela Locadora;



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

Alínea "a". Os locatários se obrigam no prazo de até 30 (trinta) dias do início da locação a transferir para o seu nome a conta de Energia Elétrica, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª (nona) com consequente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO SEXTO: A locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada 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 os Locatários efetuarem, juntamente com o pagamento dos aluguéis e demais encargos na data de seus vencimentos o reembolso do referido prêmio;

PARÁGRAFO SÉTIMO - Se o aluguel e encargos não forem pagos no prazo ajustado, os Locatários suportarão a título de multa, um acréscimo de **10% (dez 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% (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 pela Locadora, ficará também obrigado 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 OITAVO - 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 NONO - 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, que o fiador não tenha participação, ficará a cargo dos locatários darem conhecimento deste ao fiador, que 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** vigentes à época da infração, devida sempre por inteiro seja qual for o prazo decorrido do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual;

PARÁGRAFO ÚNICO – Decorrido 12(doze) meses do início da locação, os locatários ficarão isenta da multa desta cláusula na hipótese única para devolução do imóvel a locadora, devendo avisar a locadora ou procuradora da locadora com antecedência de 30(trinta) dias. A locadora após o período acima poderá pedir o imóvel ficando também isenta de qualquer multa ou penalidade pela rescisão antecipada desta locação;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Em caso de morte ou insolvência do Fiador e outros casos previstos no artigo 40 e incisos da Lei 8.245/91, ou ainda, caso a garantia oferecida venha a se mostrar inadequada, os Locatários, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, serão obrigados a apresentar substituto idôneo com a necessária garantia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída 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 aos



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

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 expresso consentimento da Locadora;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização aos Locatários, 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 dos Locatários os reparos de conservação e manutenção do imóvel e de seus acessórios;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, aos Locatários, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos Locatários e constante do laudo de vistoria com fotografias, 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. 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;

Alínea "a". Os defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega da posse do imóvel aos Locatários, poderão ser denunciados por escrito pelos Locatários a Locadora ou sua procuradora, no prazo máximo de 05(cinco) dias do início da locação, sendo que a falta desta denúncia importará em reconhecimento por parte dos locatários da inexistência de qualquer defeito ou falha no imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os Locatários responderam, 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 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 correção monetária;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedada 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 lhes assistindo o direito de alegar consentimento



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

tácito, quando a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

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: Os Locatários facultam, desde já, a Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante simples aviso prévio;

17ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação dos Locatários entregar a Locadora ou 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;

18ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço dos Locatários ou do Fiador deverá ser imediatamente comunicado a 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. MOBILIA – Faz parte da presente locação o móvel buffet grande, identificado na foto de vistoria, ficando a cargo dos Locatários sua conservação e manutenção durante o período da locação;

20ª. 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 pediram 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 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 da Locadora, para acerto de eventuais débitos de sua responsabilidade;

21ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando os LOCATÁRIOS em mora com os alugueis e abandonando o imóvel, caracterizado por estar desocupado por período maior que 60(sessenta) dias, e não tendo sido comunicado por escrito a LOCADORA ou a sua procuradora, fica desde logo a LOCADORA autorizada a ocupar o mesmo, independente de qualquer autorização judicial e sem qualquer possibilidade de

LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCACÕES – VENDAS

contestação futura por parte dos locatários e sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

22ª. AVISO PRÉVIO: Se por força da Lei, ou acordo entre as partes for o presente contrato prorrogado por prazo determinado ou indeterminado, os Locatários para a rescisão do mesmo, deverão notificar por escrito a Locadora ou sua procuradora 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;

23ª. CORRETAGEM: A Locadora desobriga o locatário do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, sediada na Av. Ipiranga, 1.100 – 12º andar – Centro - São Paulo – SP, CRECI 6.454-J no ato da assinatura do presente contrato, como pagamento da comissão pelos serviços prestados na intermediação da presente locação;

24ª. DECLARAÇÃO: Os Locatários declaram 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;

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, 22 de fevereiro de 2021.

Locadora: MONICA LAJANO

VICTOR MAZZONETTO TEOFILO DE MORAES
Locatário

WILLIAM OTAVIO NEGRUCCI LUDERS
Fiador

TETEMUNHAS

Ass.

Nome RODRIGO PRADO DA CUNHA
RG. 43.837.072-7

ALEXANDRE YOSHIO FRANÇA YAMADA
Locatário

KARINA FONSECA CANDIOTTO LUDERS
Esposa do Fiador.

Ass.

Nome: Karina Fonseca Candiotto Luders
RG. 36.403.279.0