



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: PAULINA DE MORAES PEREIRA, Brasileira, Viúva, Aposentada, Proprietária, portadora da cédula de identidade, RG. nº 4.250.366 - SSP/ SP e inscrita no CPF/MF sob. nº 133.592.728-03;

2ª. LOCATÁRIA: NATANNA QUEIROZ DE BRITO, Brasileira, Solteira, Comerciante, portadora da cédula de identidade RG. nº 46.835.109-7 - SSP/ SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 354.241.278-35.

3ª. OBJETO: O imóvel situado nesta Capital de São Paulo, na Rua José Antonio Coelho, nº 235 – Apartamento 24 (vinte e quatro), unidade integrante do Condomínio Edifício Cerejeiras – Vila Mariana – São Paulo- SP, cadastrado no contribuinte da PMSP sob nº 037.019.0046-9 ;

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

5ª. CAUÇÃO: Como garantia desta avença locatícia, neste ato a Locatária entrega a Locadora a importância de R\$ 4.950,00 (quatro mil, novecentos e cinquenta reais), correspondente a 03 (três) alugueres, como caução nos termos do artigo 38 § 2ª da Lei nº 8.245/91, devendo a Locadora prestar contas, quando da rescisão deste contrato;

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 **07 de janeiro de 2022** terminando, portanto em **06 de junho de 2024** 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 §§, 16ª(décima sexta) e § único e 18ª(décima oitava);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.650,00 (hum mil, seiscentos e cinquenta 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 desde contrato e até a efetiva e formal rescisão deste instrumento, sendo certo que, na falta deste índice, o aluguel será corrigido pelo **IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado)** 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 10(dez) 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 a 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 da Locadora, 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



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

CONDOMÍNIOS – LOCAÇÃO - VENDAS

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, tributos, impostos (IPTU e outros), despesas com correio, Xerox, taxas 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 exibí-los quando exigidos pela Locadora;

PARÁGRAFO QUINTO: A Locadora, se assim o desejar, fica expressamente autorizada 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 à 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 **25 (vinte e cinco) dias**, ficará também sujeita 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 pela Locadora, ficara também obrigada à 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 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 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 OITAVO: Se no curso da locação, mesmo no período do contrato por prazo indeterminado e tenha sido mudada a garantia locatícia para fiador, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo com a locatária relativo à avença locatícia, ficará a cargo da locatária dar conhecimento deste acordo ao futuro fiador;

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 – Após 15 (quinze) meses do início da locação, fica à Locatária isenta da multa para o fim específico de restituição do imóvel sem prejuízo das demais cláusulas do presente contrato;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Caso o valor da garantia da caução oferecida se torna insuficiente, ou seja, menor que dois alugueres mensais, à Locatária, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias da comunicação deverá complementar este valor, e se não for à fiança reforçada ou substituída a critério da Locadora no prazo concedido, ficará à 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 à 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 da Locadora;

PARÁGRAFO ÚNICO - As que se fizerem necessárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito de retenção ou indenização à Locatária, podendo à Locadora 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;



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

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O imóvel é entregue neste ato, à 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, conforme vistoria com fotos anexadas, 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 do imóvel.** Os materiais empregados nos consertos e reparos que à Locatária 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 à Locatária, poderá ser por esta última, denunciado por escrito à Locadora, 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;**

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 parágrafo, finda a locação subsistirá, ainda que restituída à posse, a responsabilidade do Locatário quanto ao pagamento do aluguel, encargos e danos apurados, enquanto o imóvel não for repostado no estado e condições declaradas neste contrato, incidindo, ainda, sobre este débito correção monetária com base no índice eleito neste contrato e juros de 1% (um por cento) ao mês;

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

14ª. TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO: É vedado 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 a Locadora demorar em propor a ação competente ou se manifestar formalmente a sua posição;

15ª. VISTORIA: A Locatária faculta, desde já, à Locadora e a sua administradora e procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante prévio aviso;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária entregar à 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 – 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;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou de futuros Fiadores deverá ser imediatamente comunicado à 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;

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., 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, devendo ainda à 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 da Locadora, 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, a Locatária para a rescisão do mesmo, deverá notificar por escrito à Locadora com antecedência mínima de



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

30 (trinta) dias, sob pena da locadora poder exigir a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão;

20ª. ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a LOCATÁRIA em mora com os aluguéis e não ocupando o imóvel por mais de 90 (noventa) dias sem comunicação à LOCADORA, fica caracterizado o abandono do imóvel e fica desde logo a LOCADORA autorizada 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;

21ª. DECLARAÇÃO: A Locatária 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 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;

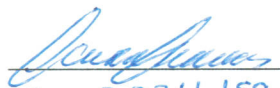
E, por estarem assim justos e contratados, assinam, o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

São Paulo, 07 de janeiro de 2022.

Locadora:
PAULINA DE MORAES PEREIRA

Locatária:
NATANNA QUEIROZ DE BRITO

TESTEMUNHAS:


RG 28.374.159-4


RG 23.600.134-1

