



4º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RUA DR. MIGUEL COUTO, 44 - CENTRO

TEL.: 239-0033 - CEP 01008-010 - SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO: DR. JOSÉ AUGUSTO MEDEIROS

op. 43 46.713 - 8/500
CONTRATO DE LOCAÇÃO

FORMULÁRIO ADEQUADO À LEI 8245/91

1 - LOCADOR(A) (QUALIFICAR COM RG, CPF, PROFISSÃO E ENDEREÇO E, SE REPRESENTADO, NOME DO PROCURADOR(A))

NOME: **DOMENICO MONACO, casado Italiano R.G. nº W 213.318 B - CIC**
Nº 000.359.398/34- Residente à Rua Jerusalem, 53-ap.41 - Capital

2 - LOCATÁRIO(A) (QUALIFICAR COM RG, CPF, PROFISSÃO E ENDEREÇO DO TRABALHO, TELEFONE E FAX)

NOME: **CARMELITA COSTA SANTAREM, divorciada, Brasileira R.G. nº**
37.372.972-8 SSP. e CPF nº 023.699.366-65

3 - IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO

ENDEREÇO: **Rua Francisca Miquelina, 80 - ap. 43**

TIPO: **Residencial**

FINALIDADE: **Moradia**

4 - VALOR DO ALUGUEL

ALUGUEL MENSAL DE RS **330,00 (trezentos e trinta reais), nesta data reajustável a cada 12 ~~XXXXXX~~ (doze) meses, na base do IGPM**

(FGV) ou qualquer outro índice oficial do Governo Federal que o substitua ou qualquer outro que reflita a inflação da moeda nacional corrente e a inflação do mes.

PERÍODO DE: **30 (trinta meses)** MESES.

INÍCIO **04-06.2005**

TÉRMINO **03-12-2007 data em que o (segue)**

LOCAL E DIA DE PAGAMENTO: **Banco Itaú, dia 05 (cinco) de cada mes, referente ao mes anterior de 01 a 30 do mes.**

6 - GARANTIA (NOME(S) DO(S) FIADOR(ES) - CIA E Nº DA APOLICE DE SEGURO - BENS DA CAUÇÃO)

Em garantia ao fiel cumprimento de todas e quaisquer obrigações, seja principal ou acessória decorrente deste contrato e de todas as suas cláusulas, o LOCATÁRIO, deposita neste ato, a importância de R\$..(segue)

AS PARTES ACIMA QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI JUSTO E CONTRATADO A LOCAÇÃO DO IMÓVEL AQUI MENCIONADO, MEDIANTE AS CLÁUSULAS ADIANTE ESTIPULADAS.

CLÁUSULA 1ª - O Locatário, exceto as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com todos os equipamentos e acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, para assim os restituir, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito à retenção ou indenização, por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao prédio, podendo as benfeitorias voluptuárias entretanto, ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA 2ª - Obriga-se, mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e não transferir seus direitos e deveres provenientes deste contrato, nem fazer modificações ou transformações no prédio, sem o consentimento prévio e escrito do locador.

CLÁUSULA 3ª - O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o prédio locado, sempre que o segundo entender conveniente, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, nos casos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento, uma vez que não tenha exercido direito de preferência para adquiri-lo.

CLÁUSULA 4ª - O locatário também não poderá ceder, sublocar nem emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do locador, assumindo a obrigação de no caso de ser dado o consentimento, providenciar devida a oportunidade sua completa desocupação no término ou rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA 5ª - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário a faculdade tão somente de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA 6ª - Nenhuma intimação dos serviços públicos, estaduais, ou municipais, será motivo para o locatário abandonar o prédio ou pedir rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que confirme estar o imóvel inabitável.

CLÁUSULA 7ª - Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

CLÁUSULA 8ª - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar o Processo Executivo, será cobrado pela ação judicial competente, ficando desde já, autorizado que a notificação será efetuada através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, sendo qualquer das partes pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile (fax), ou ainda, sendo necessário, pelas

demais formas previstas no Código de Processo Civil, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos, assim como as despesas judiciais e extra-judiciais que se verificarem.

CLÁUSULA 9ª - Fica estipulada a multa de **03 (tres) meses do valor do aluguel vigente na época.**

corrigida mensalmente pelos mesmos índices aplicáveis ao valor do aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservada à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação.

CLÁUSULA 10ª - Correrão por conta exclusiva do(s) locatário(s) os pagamentos dos impostos e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel ora locado, inclusive prêmio de seguro complementar contra fogo, pelo valor real do imóvel, bem como as despesas decorrentes dos consumos de água e esgoto, luz, força, gás, telefone, qualquer que venha a ser a forma de cobrança, e as despesas ordinárias no caso da locação ser de propriedade em condomínio.

CLÁUSULA 11ª - O locatário se obriga, a cumprir os regulamentos internos, a convenção de condomínios e as decisões aprovadas pela Assembléia Geral de Condôminos e as ordens do síndico quando dentro de suas atribuições, no caso de locação de propriedade em condomínio.

CLÁUSULA 12ª - Os fiadores e principais pagadores, identificados no preâmbulo renunciam ao benefício de ordem, sucessão e divisão, e respondem solidariamente com o locatário por todas as obrigações do presente contrato na qualidade de principais pagadores até a entrega real e efetiva do imóvel.

§ ÚNICO - No caso de morte, falência, insolvência ou mudança de domicílio dos fiadores identificados no preâmbulo deste, o locatário se obriga, no prazo de 30(trinta) dias, a oferecer novo fiador, com reputação ilibada e patrimônio livre, desembaraçado e desonerado, avaliado pelo locador em no mínimo duas vezes o valor total dos aluguéis ora ajustados, devidamente atualizados.

CLÁUSULA 13ª - O locatário se obriga a entregar ao locador os avisos de impostos, taxas, intimações, multas ou exigências de autoridade pública, que forem entregues no imóvel, sob pena, de não o fazendo em tempo, responder pelos prejuízos que causar ao locador.

CLÁUSULA 14ª - Findo o prazo da presente locação e não havendo acordo para sua renovação o locatário deverá devolver o imóvel locado livre e desocupado e em perfeito estado de conservação. Se o locatário permanecer no imóvel sem acordo de renovação do contrato deverá pagar novo aluguel estipulado de acordo com o valor de mercado, sem prejuízo do pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 9ª pelo descumprimento do prazo do contrato, exigível pela via executiva.

Continuação:

nº 5 - locatário se compromete a entregar o imóvel completamente livre e desocupado de objetos e pessoas independentemente de aviso ou notificação.

nº 6 - R\$ 1.000,00 (hum mil reais), que serão depositados em Caderneta de Poupança, depósito este que deverá ser sempre reajustado a cada majoração do aluguel, de maneira que sempre corresponda a 03 (três) alugueis vigente. Este depósito que não cobrirá a cobrança de alugueis em atraso nem qualquer função em infração cometida pelo LOCATÁRIO, ser-lhe-á devolvido no termo efetivo da locação.

Cláusula 10 - IPTU e Taxa do Lixo, a partir da data deste contrato, até a efetiva entrega do imóvel completamente desocupado.

Cláusula 15 - A falta de pagamento dos alugueis e encargos de Locação nos prazos convencionais, sujeitará o LOCATÁRIO, a multa de 10%(dez) por cento e correção monetária se o débito não for liquidado no local indicado pelo proprietário deste contrato.

Cláusula 16 - Fica esclarecido que o imóvel ora locado encontra-se em perfeitas condições de conservação e assim deverá ser o mesmo restituído.

Cláusula 17 - Faz parte do presente contrato o regulamento interno do prédio, que é respeitar o silencio a partir das 22 horas até às 06 horas.

Cláusula 18 - O locatário obriga-se a avisar por escrito o locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, quando pretender fazer a entrega do imóvel, seja por vencimento do prazo contratual, seja por qualquer outro motivo, o que jamais o eximirá das obrigações contratuais. Deverá também apresentar a última conta de luz, paga, referente ao mes da saída.

E, por estarem ajustados assinam o presente contrato, que é regido pela legislação em vigor, especialmente a LEI nº 8245 de 18.10.91. em vias, ante as duas testemunhas abaixo, contrato que a seguir, será registrado de acordo com o art. 135 do CÓDIGO CIVIL e a exigência do art. 129, 1º combinado como o art. 130 da LEI nº 6.015 de 31.12.73.

SÃO PAULO, 02 de Junho de 2005

Testemunhas:

Locador(a), Procurador(a), ou Administrador(a)
DOMENICO MONACO

Locatário(a)
CARMELITA COSTA SANTAREM

Fiador(a)

Mulher do Fiador

6.º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL - Bel. Suzete Costa Santos
Rua Santo Amaro, 482 - CEP 01344-000 - Bela Vista - São Paulo - SP
Reconheço por semelhança a firma de CARMELITA COSTA SANTAREM em documento com valor econômico, sou fé.
São Paulo, 02 de Junho de 2005.
Em testemunho da verdade.
ROGERIO GIACHINI PASSI - ESCRIVÃO AUTORIZADO
Válido somente com selo de autenticidade
Firma 4.051 1 2006171017163400160326



Este contrato deverá ser registrado logo depois de assinado pelas partes - Faltando a assinatura e o carimbo do 4º OFICIAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA o contrato não estará registrado.