



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

1ª. LOCADORA: GIOVANINA CETRANGOLO, Brasileira, Divorciada, Aposentada, portadora da cédula de identidade, RG. nº 10.407.060-2 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 176.113.398-50;

2ª. LOCATÁRIO: CRISTIANE CAETANO DA SILVA, Brasileira, Casada, Coordenadora de Ouvidoria, portadora da cédula de identidade RG. nº 45.336.180-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 356.135.278-22;

3ª. OBJETO: O imóvel, casa assobradada com 03(três) dormitórios, sala, cozinha, 02(dois) banheiros, dispensa, área de serviço e quintal com churrasqueira, situado na **Rua Ana Maria, nº 35, na Vila Santa Luzia – São Bernardo do Campo – SP. O imóvel esta descrito na matrícula 53422 do 1º Oficial de Registro de imóveis de São Bernardo do Campo – São Paulo e cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo sob nº 020.065.068.000;**

4ª. FINALIDADE: A presente locação será destinada para fins exclusivamente residenciais da locatária, seu esposo Danilo Bernardo Dias, portador da cédula de identidade, RG nº 41.128.399-6 SSP/SP e CPF nº 336.425.238-62 e seu filho menor;

5ª FIANÇA: O Seguro desta Fiança Locatícia, contratada pela Locadora junto a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais, cuja vigência será de 30 (trinta) meses a partir desta data, sem a necessidade de renovações obrigatórias e automáticas a cada período anual, garantirá esta locação, nos termos de inciso III, do artigo 37 da Lei 8245/91, mediante pagamento do prêmio;

PARAGRAFO PRIMEIRO - São do conhecimento da Locadora e da Locatária as condições gerais do Seguro Fiança locatícia, contratado neste ato;

PARAGRAFO SEGUNDO - Para efeito desta garantia, as parcelas do prêmio do Seguro desta Fiança Locatícia, serão cobradas juntamente com o aluguel e encargos, no próprio recibo de aluguel e serão pagos pela Locatária de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei 8.245/91, sob pena de rescisão motivada desta Locação com o consequente despejo;

PARAGRAFO TERCEIRO - A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de Seguro aprovada pelas partes, cópia anexa, sendo o pagamento dos aluguéis.

PARAGRAFO QUARTO - 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 Credito (Serasa, SPC, etc.), quer pela Locadora, quer pela Seguradora, 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; Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas à locatária, via e-mail;

PARAGRAFO QUINTO - Na qualidade de garantidora da Locação e pelo exercício antecipado do direito de sub-rogação, nos direitos de créditos decorrente das antecipações mensais da indenização ao Segurado/Locador, a Porto Seguro - Cia de Seguros Gerais poderá providenciar as



medidas judiciais aplicáveis com intuito de promover o despejo da Locatária, bem como a respectiva recuperação dos valores eventualmente devidos pela mesma, isentando a Seguradora/Locadora da Franquia Prevista nas condições gerais do Seguro.

PARAGRAFO SEXTO: Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice deste seguro fiança locatícia, a Locadora autoriza 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 e firmar compromissos judiciais e extrajudiciais.

PARAGRAFO SETIMO: No caso de abertura de sinistro amparado e garantido à Locadora pela apólice de seguro que garante a presente locação, fica a Porto Seguro – Cia. de Seguros Gerais, constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses da Locadora, representá-la 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-lo 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 **08 de outubro de 2021**, terminando, portanto, em **07 de abril 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 parágrafo único, 12ª(décima segunda) e §§, 16ª(décima sexta) e parágrafo único, 18ª(décima oitava) e 19ª (décima nona);

8ª. PREÇO E REAJUSTE: O aluguel mensal livremente ajustado é de **R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos 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 **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 à 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 internet. Quando do pagamento com cheque, que só poderá ser da 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, seguro fiança, 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, água 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;

Alínea "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 água, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 9ª (nona) com consequente rescisão deste contrato;

PARÁGRAFO QUINTO: A locatária deverá efetuar 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 o pagamento do prêmio diretamente a seguradora, enviando a apólice para a Locadora e guardando os comprovantes de pagamentos para exibi-los quando solicitado pela Locadora;

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 **20 (vinte) dias do início do mês da referência**, 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 a Locatária o pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado, 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, vier a ser realizado qualquer tipo de acordo, com a locatária, relativo à avença locatícia, ficará a cargo da Locadora dar conhecimento deste à Seguradora, para complementação do Seguro Fiança e consequente 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, observado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91;

10ª. SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA: Sendo cancelada a apólice do Seguro Fiança Locatícia, ou não sendo aprovada sua renovação pela Seguradora, seja qual for o motivo, ficará a Locatária obrigada no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação da Locadora a apresentar substituição da garantia Locatícia, a juízo da Locadora, e se não for à fiança substituída ou reforçada 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 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 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 da Locatária os reparos de conservação e manutenção no imóvel e de seus acessórios;



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, conforme vistoria anexa com as fotos dos ambientes, e 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 nova interna e externa, 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, **incluindo a pintura nova, interna e externa, independente do prazo decorrido da locação.** 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 e os **defeitos porventura existentes, não detectados no momento da entrega do imóvel à Locatária, poderão ser por esta última denunciado por escrito à Locadora através de sua procuradora, 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;**

Alínea "a". A locatária declara estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente e externamente, aceita neste ato que indenizará à Locadora pelo ônus da pintura, que será contratada pela Locadora mediante o orçamento de melhor qualidade e menor preço.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Locatária responde, 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 repostado ao estado e condições declarados 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 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, a Locadora e à sua Administradora e Procuradora, vistoriarem o imóvel quando entenderem conveniente, mediante aviso prévio;

16ª. ENTREGAS DE AVISOS DE VENCIMENTO: É obrigação da Locatária 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 – A Locatária será responsável por qualquer multa a que der causa por desrespeito as Leis Federais, Estaduais, municipais ou das Autarquias;

17ª. ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO: Qualquer mudança de endereço da Locatária ou se for o caso de futuro Fiador, deverá ser imediatamente comunicado à 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, 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., o Locatário deverá fornecer prova escrita de que pediu o desligamento do fornecimento de luz, água 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;

19ª. 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;

20ª ABANDONO DO IMÓVEL: Estando a LOCATÁRIA em mora com os aluguéis e encargos e ausente do imóvel por mais de sessenta dias sem comunicação à Locadora ou a sua procuradora, estará caracterizado o abandono do imóvel, ficando desde logo a Locadora autorizada a ocupar o imóvel, independente de qualquer notificação judicial ou extra judicial e sem qualquer possibilidade de contestação futura por parte da locatária, ainda, sem prejuízo das demais cláusulas do presente instrumento e das disposições legais;

21ª. CORRETAGEM: A Locadora desobriga a Locatária do pagamento do primeiro mês de aluguel, tendo em vista que o mesmo pagará o equivalente a **LARCON IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.**, CRECI 6.454/SP, 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 pela Locadora, concordando ainda com todas as cláusulas nele exaradas e



LARCON - IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO S/C LTDA.

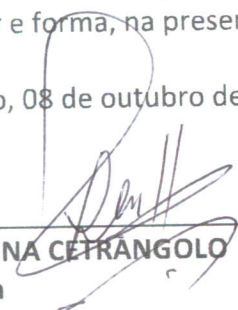
CONDOMÍNIOS – LOCAÇÕES – VENDAS

nada tendo a opor com relação às mesmas, tendo sido discutida exaustivamente a avença locatícia para os seus exatos termos;

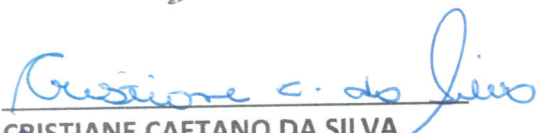
Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões relativas ao presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja;

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

São Paulo, 08 de outubro de 2021.



GIOVANINA CETRANGOLO
Locadora



CRISTIANE CAETANO DA SILVA
Locatária

TESTEMUNHAS:

Nome

RG. 37.733.934-9

Nome
RG

12366/34-1