

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Residencial e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: CARLOS ROBERTO BARBOSA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 6.849.352 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 020.969.168-95, residente e domiciliado na Avenida Afonso Vergueiro, n.º 1.860, 14º andar - Santa Terezinha - de Sorocaba/SP, e, de outro lado, como **LOCATÁRIA: HELOISA FATIMA TEIXEIRA GIUSTI**, brasileira, advogada, portadora do RG n.º 16.849.360 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 124.478.378-10, casada sob o regime da Separação Total de Bens, na vigência da lei 8.515/77, com o **Sr. DIVAIR DOS SANTOS**, brasileiro, professor, portador do RG n.º 13.998.456-2 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 289.685.968-32, ambos residentes e domiciliados na Rua Porto Alegre n.º 110 - Jardim Paulistano - Sorocaba/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

O **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: unidade autônoma designada por casa designada pelo número 292, localizado na Rua Doutor Virgílio de Mello Franco n.º 292 - Villa Trujillo - Sorocaba/SP.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** a **LOCATÁRIA**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 30 (trinta) meses a iniciar-se em **18 de Março de 2008** e a terminar em **17 de Setembro de 2010**, data esta em que a **LOCATÁRIA** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de asseio, uso e conservação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de assim não procedendo, incorrer na multa estabelecida neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal para os primeiros 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** que a **LOCATÁRIA** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido a **LOCATÁRIA** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade da mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e "doc" em conta bancária para a quitação dos alugueres, sob pena de não ser reconhecido como quitado o aluguel, ou qualquer outra taxa ou imposto creditado; e fica pactuado neste ato que o não recebimento em tempo hábil pela **LOCATÁRIA** do "boleto bancário" para pagamento dos alugueres não será motivo de escusa das obrigações aqui pactuadas, bem como isenção da multa por atraso de pagamento sob alegação de não ter recebido o documento para pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O aluguel mensal inicial será reajustado a cada doze (12) meses de acordo com o "IGP-M (FVG)", e no caso da extinção e ou proibição deste, pelo índice que vier a substituí-lo.

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18035-085 • Fone: (15) 2101-6161



PARÁGRAFO TERCEIRO:

O primeiro aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** será calculado a partir do dia **18 de Março de 2008 até o dia 09 de Abril de 2008**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Abril de 2008**, o qual será proporcional a 23 (vinte e três) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a **Cláusula Oitava** deste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

Os aluguéis serão pagos no mês subsequente ao vencido. Assim, o mês quitado através do recibo de aluguel será do dia 10 ao dia 09 do mês seguinte.

PARÁGRAFO QUINTO:

O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa de **10%** (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa de **10%** (dez por cento) pagará, ainda, a **LOCATÁRIA** correção monetária calculada de acordo com a variação da TR, e no caso da extinção deste, pelo índice oficial que o substituir e juros mensal, além dos juros moratórios de **1%** (hum por cento) **ao mês**.

PARÁGRAFO SEXTO:

A forma de reajuste acima referida será de comum acordo alterada para **mensal ou pela menor periodicidade** possível, se por lei superveniente à legislação em vigor, puder se fazer o reajuste do valor locativo em período inferior a doze meses, observado o mesmo índice eleito no parágrafo supra.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais, bem as taxas condominiais incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, todas as despesas com consumo de água, luz e força, bem como taxas condominiais, cabendo-lhe efetuar os pagamentos quando dos respectivos vencimentos nas repartições competentes, exibindo os documentos de quitação ao **LOCADOR**, quando solicitados.

PARÁGRAFO OITAVO:

Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO NONO:

Decorrido o prazo de 30 (trinta) meses deste contrato e havendo interesse das partes em renovar a locação por mais um período, será feita nova avaliação referente ao valor locativo a ser dado ao imóvel objeto deste instrumento, mesmo que o contrato seja prorrogado por prazo indeterminado.

CLAUSULA QUARTA:

Em razão de acordo entre as partes, gozará a **LOCATÁRIA**, nos primeiros 06 (seis) meses de vigência deste instrumento, ou seja, do aluguel vencível em **10 de abril de 2008 até 10 de setembro de 2009**, de um bônus no valor de **R\$ 100,00** (cem reais) mensais a serem abatidos do valor do aluguel, para pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Não sendo o aluguel pago na data de seu vencimento, perderá a **LOCATÁRIA** o desconto estabelecido no "caput" desta cláusula, devendo pagar o aluguel integral no valor de **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais), acrescido das multas e penalidades previstas neste instrumento.



CLÁUSULA QUINTA:

Por todas as benfeitorias e obras que a **LOCATÁRIA** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento do **LOCADOR**, ficará a **LOCATÁRIA** sem direito a retenção, indenização ou mesmo compensação, renunciando expressamente neste ato os benefícios contidos nos artigos 35 e 36 da Lei n.º 8.245/91, ficando todas as benfeitorias incorporadas desde logo ao imóvel em seu todo, o que expressa sob o regime de irrevocabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, e em ótimas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhado, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, e a realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares e/ou visitantes. (artigo 23, inciso IV e V da Lei 8.245/91).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Incluem-se também na presente locação, os seguintes acessórios, todos em perfeito estado de conservação e uso, devendo, portanto, serem na mesma forma restituídos, ao final da locação: **todos os acessórios descritos no laudo de vistoria, que se torna parte integrante deste contrato.**

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Quaisquer obras ou modificações, ou mesmo perfurações a serem feitas nas paredes, bem como nas azulejadas, desejadas pela **LOCATÁRIA**, somente poderão ser executadas com prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção do imóvel, revisando ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

PARÁGRAFO QUINTO:

Obriga-se a **LOCATÁRIA** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada **seis meses**, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulado com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado no término do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar **juntamente com o primeiro aluguel o valor de R\$ 214,49** (duzentos e quatorze reais e quarenta e nove centavos), referente a uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor



de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguros, sendo o seguro renovado anualmente enquanto perdurar a relação "ex-locato", sempre constando o nome do **LOCADOR** como o único beneficiário na apólice.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro de que trata esta cláusula, deverá ser renovado anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo a **LOCATÁRIA**, após a efetivação e pagamento do prêmio que for estipulado, entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (hum) aluguel vigente à época, a título de multa, que será cobrada juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar outra companhia seguradora, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO:

PARÁGRAFO QUARTO: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigar-se-á a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA NONA:

CLÁUSULA NONA: Obriga-se mais a **LOCATÁRIA** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele indicados, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA DEZ:

CLÁUSULA DEZ: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA ONZE:

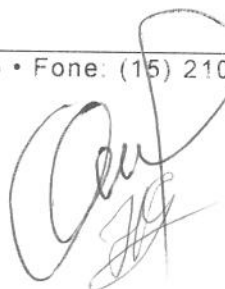
CLÁUSULA ONZE: A **LOCATÁRIA** autoriza a inclusão de seus nomes em bancos de dados de proteção ao crédito (S.C.P.C., SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, não pagos pela locatária após regularmente instados a tanto será comunicado as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

CLÁUSULA DOZE:

CLAUSULA DOZE: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, ou qualquer outro órgão de nível municipal, estadual e federal, será motivo para a **LOCATÁRIA** abandonar o imóvel e pedir a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial, que apure a construção estar ameaçando ruína.

CLÁUSULA TREZE:

CLÁUSULA TREZE: Fica estabelecida a multa correspondente a **03 (três) meses de aluguel**, vigente na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido deste contrato.



PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Fica acordado e estabelecido entre as partes que decorrido o período inicial de 12 (doze) meses de vigência do presente instrumento, o **LOCADOR** isenta a **LOCATÁRIA** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que a **LOCATÁRIA** notifique o **LOCADOR** com antecedência de 30 (trinta) dias da sua intenção de desocupação e ou rescisão deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que os proprietários forem obrigados por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA QUATORZE:

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente pelas partes contratantes, nos escritórios de seus procuradores, independente de procedimento judicial.

CLÁUSULA QUINZE:

Firmam também este contrato, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **Sr. ANTONIO GIUSTI**, brasileiro, industrial, portador do RG n.º 2.440.396 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 072.186.488 e sua esposa, a **Sra. HÉLIA TEIXEIRA GIUSTI**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 2.609.842-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 283.320.588-05, casados sob o regime da Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da lei 8.515/77, residentes e domiciliados na Rua João de Souza Dias n.º 43 apto. 31 – Campo Bello – São Paulo/SP, responsabilidade esta que, subsistirá até o pagamento total de tudo o que for devido, ou seja, aluguéis vencidos, multa contratual, além dos acessórios da locação, como água, luz, e demais taxas lançadas sobre o imóvel, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARAGRAFO PRIMEIRO:

Declaram os **FIADORES** serem legítimos possuidores do seguinte imóvel: **a)** apartamento n.º 31, localizado no 3º andar do "Edifício Spazio", situado na rua João de Souza Dias n.º 43, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área privativa de 132,17 metros quadrados, mais a área comum real de divisão proporcional de 78,128 metros quadrados, perfazendo a área total de 210,298 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 3,2530% ou 0,032530. Referido imóvel está registrado na matrícula n.º 119.026 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e tem a inscrição cadastral sob o n.º 086.215.0134-1, o qual é dado como garantia de fiança para este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com a **LOCATÁRIA**, mesmo depois do vencimento deste contrato, a responsabilidade dos mesmos é por prazo indeterminado, renunciando, nesta oportunidade, o Benefício de Ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como os benefícios do artigo 835 do mesmo Código.

CLÁUSULA DEZESSEIS:

Fica, desde já, o **LOCADOR** autorizado pelo **LOCATÁRIO**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18035-085 • Fone: (15) 2101-6161



CLÁUSULA DEZESSETE:

A **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DEZOITO:

Quando do término ou da rescisão deste contrato, a **LOCATÁRIA**, obriga-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seus representantes, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula quinta e seus parágrafos.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Salvo acordo escrito, o simples recebimento das chaves do imóvel não implicará em quitação das obrigações assumidas, tanto no que diga respeito a aluguéis, despesas e encargos, quanto em relação a ressarcimento por eventuais danos no imóvel ou honorários advocatícios ocasionados pela **LOCATÁRIA**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZENOVE:

Autoriza a **LOCATÁRIA**, quando se fizer necessário pelo **LOCADOR**, a sua citação e ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento (Carta "AR").

CLÁUSULA VINTE:

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, que é o da situação do imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrentes deste contrato, ao qual obrigam-se às partes contratantes, assim como eventuais herdeiros e ou sucessores.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 18 de Março de 2008.

LOCADOR:

CARLOS ROBERTO BARBOSA

LOCATÁRIO:

CARTÓRIO DO EDEN

HELOISA FATIMA TEIXEIRA GIUSTI

FIADORES:

ANTONIO GIUSTI

TESTEMUNHAS:

1.-

2.-

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18035-085 • Fone: (15) 2101-8168

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DE EDEN

Av. Independência, 4.674 - CEP. 18103-000 - Fone: Tiro de Chave (15) 3225-2897 - Fax: (15) 3325-2275 - Sorocaba/SP

Reconheço, por semelhança, a firma de: **HELOISA FATIMA TEIXEIRA GIUSTI**

Distr. de Eden, 18 de março de 2008.
Em testemunha da verdade.

REGINALDO DE PAULA SILVA - Escrevente Autorizado

113AA057868