

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 **LOCADORA: ELENICE DE ALMEIDA NAZARO**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG n.º 7.794.050 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 156.601.798-00, residente e domiciliada na Rua Ponta Grossa n.º 95 – Jardim São Paulo - Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIOS: ELIZABETH ABRÃO RODRIGUES COSTA**, brasileira, professora, portadora do RG n.º 4.785.395-5 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 667.578.518-49 e, seu esposo o **Sr. EDESIO RODRIGUES COSTA JUNIOR**, brasileiro, administrador, portador do RG n.º 4.434.918-X e inscrito no CPF/MF sob o n.º 565.983.788-34, residente e domiciliado na Rua Carlos Eugênio Siqueira Salerno n.º 208 apto. 111 – Parque Campolim – Sorocaba/SP têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

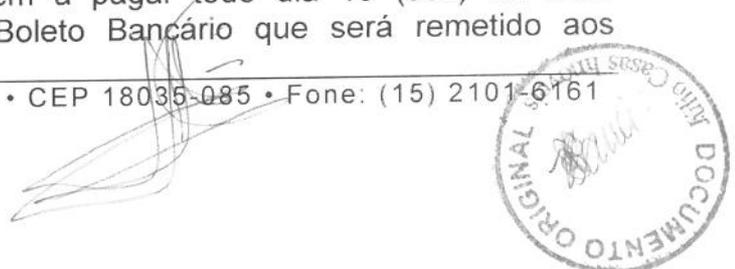
A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por apartamento designado pelo n.º 901, localizado na Rua Capitão Augusto Franco n.º 83 – Centro – Sorocaba/SP.**

CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá a **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 30 (trinta) meses a iniciar-se em **12 de Maio de 2009** e a terminar em **11 de Novembro de 2011**, data esta em que os **LOCATÁRIOS** se comprometem 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\$600,00 (seiscentos reais)** que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido aos



LOCATÁRIOS com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade dos mesmos.

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 pelos **LOCATÁRIOS** 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.

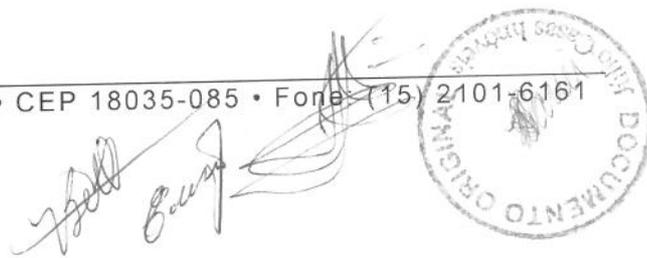
PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel a ser pago pelos **LOCATÁRIOS** será calculado a partir do dia **12 de Maio de 2009 até o dia 09 de Junho de 2009**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Junho de 2009**, o qual será proporcional a 29 (vinte e nove) dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima 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 aos **LOCATÁRIOS 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) pagarão, ainda, os **LOCATÁRIOS** 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, os **LOCATÁRIOS** pagarão, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais, bem como as taxas condominiais incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, 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 a **LOCADORA**, 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.

CLÁUSULA QUARTA:

Por todas as benfeitorias e obras que os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento da **LOCADORA**, ficarão os **LOCATÁRIOS** 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 irretratabilidade e irrevogabilidade.

CLÁUSULA QUINTA:

Os **LOCATÁRIOS** declaram ter recebido o imóvel no estado em que se encontra, em 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:

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este 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 pelos **LOCATÁRIOS**, somente poderá ser executadas com prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, sob pena de incorrer na multa prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO:

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

PARÁGRAFO QUINTO:

Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** 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.

Handwritten signatures

Handwritten signature



CLÁUSULA SEXTA: Os **LOCATÁRIOS** destinarão o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser mudada a sua destinação sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente contrato, cumulada com a multa contratual estabelecida neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato; não poderá sublocar ou ceder o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito da **LOCADORA**, 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 SÉTIMA: Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a pagar juntamente com o primeiro aluguel o valor de R\$89,37 (oitenta e nove reais e trinta e sete centavos), referente a uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$80.000,00** (oitenta 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 da **LOCADORA** como a única beneficiária na apólice.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se os **LOCATÁRIOS**, no tempo devido, não cumprirem a obrigação de renovar o seguro do imóvel locado na forma estabelecida, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta dos **LOCATÁRIOS**, 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: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar outra companhia seguradora, obrigam-se a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do primeiro aluguel, a respectiva apólice.

PARÁGRAFO QUARTO: Se os **LOCATÁRIOS** vierem a contratar com a companhia seguradora o pagamento parcelado do seguro, obrigam-se a apresentar a **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

CLÁUSULA OITAVA: Obrigam-se mais os **LOCATÁRIOS** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que a **LOCADORA** ou terceiros por ela indicado, vistorem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

CLÁUSULA NONA: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato.



ressalvado aos **LOCATÁRIOS**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

CLÁUSULA DEZ: Os **LOCATÁRIOS** autorizam 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 pelo locatário após regularmente instados a tanto serão comunicado as entidades supracitadas quer pelo locador quer pela administradora.

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

CLÁUSULA DOZE: 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, a **LOCADORA** isenta os **LOCATÁRIOS** da multa citada no "caput" desta cláusula, desde que os **LOCATÁRIOS** notifiquem a **LOCADORA** 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 o proprietário for obrigado por eventuais modificações introduzidas no imóvel, sem o seu consentimento, pelos **LOCATÁRIOS**, não ficam compreendidas na multa estabelecida nesta cláusula, mas serão pagas à parte.

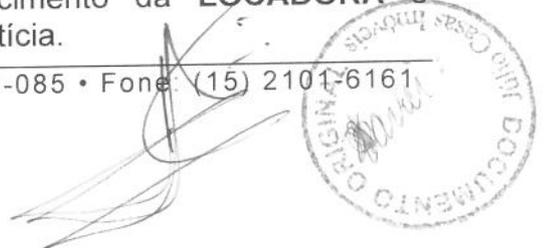
CLÁUSULA TREZE: Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo de execução será cobrado em ação competente, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. 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 QUATORZE: Segundo o disposto no artigo 37, III da Lei n.º 8.245/91, a **LOCADORA** exige que os **LOCATÁRIOS** contratem um seguro fiança junto a Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais, mediante pagamento de prêmio, cuja vigência será de 12 (doze) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período anual, garantindo, assim, esta locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É de conhecimento da **LOCADORA** e **LOCATÁRIOS** as Condições Gerais do Seguro Fiança Locatícia.

Rua Rodrigues Pacheco, 330 • Sorocaba • SP • CEP 18035-085 • Fone: (15) 2104-6161





PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do Seguro da Fiança Locatícia, calculados conforme **NORMAS VIGENTES**, serão pagos pelos **LOCATÁRIOS**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23, da Lei n.º8.245/91, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em não havendo renovação e ou apresentação da nova apólice de seguro renovada pelo novo período, pelos **LOCATÁRIOS**, fica autorizado, a **LOCADORA**, neste ato, a proceder a renovação do referido seguro, repassando os seus custos imediatamente aos **LOCATÁRIOS** mediante boleto bancário.

PARÁGRAFO QUARTO: A apólice garantirá, exclusivamente, as coberturas básicas, tais como: aluguel, luz, IPTU, danos ao imóvel e multas contratuais. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO: Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos **LOCATÁRIOS** após regularmente instados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.), quer pela **LOCADORA**, quer pela **SEGURADORA**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO SEXTO: Para exercer os direitos e dar cumprimento as obrigações desse contrato, os **LOCATÁRIOS** declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente **PROCURADORES**, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, o assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Na ocorrência de inadimplência garantia pela apólice de seguro, a **LOCADORA** autoriza **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no C.G.C. n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede nesta cidade à Rua: Rodrigues Pacheco n.º 330, Vila Amélia, a receber e dar quitação para os valores apurados pela Seguradora.

PARÁGRAFO OITAVO: No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **PORTO SEGURO CIA. E 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 responde-las, nomear advogado, outorgar mandato, representa-lo perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

CLÁUSULA QUINZE: Fica, desde já, a **LOCADORA** autorizada pelos **LOCATÁRIOS**, independente da ação de despejo, imissão de posse ou qualquer outra formalidade legal e sem prejuízo das demais cláusulas e condições legais, a tomar

Beib
Garip

[Assinatura]



posse do imóvel locado, caso o mesmo venha a ser abandonado pelos **LOCATÁRIOS**, estando estes em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS: Os **LOCATÁRIOS** declaram 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 DEZESSETE: Declaram os **LOCATÁRIOS** para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pinta-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em Lei. Os **LOCATÁRIOS** declaram ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará a **LOCADORA** pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Segurado deverá comunicar o sinistro a **PORTO SEGURO** no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DEZOITO: Quando do término ou da rescisão deste contrato, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-se com antecedência mínima de 03 (três) dias da desocupação, a solicitar da **LOCADORA** 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 pelos **LOCATÁRIOS**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

CLÁUSULA DEZENOVE: Autorizam os **LOCATÁRIOS**, quando se fizer necessário pela **LOCADORA**, 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 três vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 12 de Maio de 2009.

LOCADORA: _____
ELENICE DE ALMEIDA NAZARO

1º

LOCATÁRIOS: _____
ELIZABETH ABRÃO RODRIGUES COSTA

1º

_____ **EDESIO RODRIGUES COSTA JUNIOR**

FIADOR: _____
PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS

TESTEMUNHAS:

1.- _____ 2.- _____
RG.: _____ RG.: _____

I:\Juridico\Contratos de Locação\Residencial\Augusto Franco nº 83 apto. 901 (12.05.2009).doc

1.º TABELIÃO DE NOTAS
MUNICÍPIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Emygdio Carlos Paschoalotti: Tabelião

Rua Dr. Arthur Martins, 101 - Centro
CEP 18035-250 - Sorocaba - SP
Fone/Fax (15) 3231-1014

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de EDESIO RODRIGUES COSTA JUNIOR, selo: 049978 e ELIZABETH ABRÃO RODRIGUES COSTA, selo: 049978 *****

Em Testemunho da verdade 18/05/2009
Eu, ROSANA BARRAGLON LLAMAS - Escrevente. Valor R\$ 4,80

ARRELIANO DE NOVAIS DE SOROCABA
CANTONIO ROLIM - SOROCABA - SP
Escritório de Notas Llamas
Economico 2 ESCREVENTE
Estado de São Paulo
1140AA049978

