

# CONTRATO DE LOCACÃO

## 01-DAS PARTES CONTRATANTES

**01.1- LOCADOR - JOSÉ LANARO**, brasileiro, solteiro, estabelecido nesta cidade de Sorocaba, na Rua Coronel Benedito Pires, 151, portador(a) do CPF. nº 029.155.298-68 e do RG. nº 3.408.979 SSP.SP., neste ato representado por seu bastante procurador DR. WILLIAM CAMARGO LIMA;

**01.2- LOCATÁRIO (A) - CÉLIA TIMPANARI** brasileira, divorciada, gestora de negócio, portador (a) do CPF. nº 753.501.658-87 e o RG. nº 8.423.019 SSP.SP.

## 02- DO IMÓVEL LOCADO.

**02.1-** É objeto do presente Contrato de Locação, o(a) APARTAMENTO Nº 31 DO 3º ANDAR DO "EDIFÍCIO BERLIM", sítio(a) nesta cidade, na rua Alemanha, nº 22;

**02.2-** Em se tratando de locação de apartamento, fica o(a) Locador(a) isento(a) de qualquer responsabilidade no tocante a danos, arrombamentos e furtos em carros guardados na garagem.

## 03- DO PRAZO CONTRATUAL.

**03.1-** O presente contrato tem o prazo de trinta meses, ou seja, de 01 DE MARÇO DE 2006 A 31 DE AGOSTO DE 2008, ficando estabelecido que a data de vencimento será sempre o último dia de cada mês.

## 04- DO ALUGUEL MENSAL.

**04.1-** O aluguel mensal será de R\$ 660,00 (seiscentos e sessenta reais) no período de 01 DE MARÇO DE 2006 A 28 DE FEVEREIRO DE 2007 para pagamento até o dia 10 (DEZ) do mês seguinte ao vencido, ficando estabelecido que o Locatário terá uma bonificação de R\$ 60,00 (sessenta reais), se pagar os alugueis até o dia 05 (CINCO) do mês seguinte ao vencido. No aluguel acima mencionado está incluído o valor de condomínio;

**04.2-** No período restante de vigência do contrato, o aluguel e a bonificação terão reajustes, na mesma proporção, com base no I.G.P.M. da Fundação Getúlio Vargas;

**04.3-** Os recibos dos alugueis da presente locação, até ordem em contrário, terão de ser pagos na agência local do Banco Mercantil do Brasil S/A sita nesta cidade de Sorocaba no Largo São Bento, nº 11, a favor de William Camargo Lima, ficando estabelecido que os pagamentos não poderão ser feitos com cheques de terceiros. Os recibos estarão na agência mencionada à disposição dos Locatários, a partir do dia 1º (primeiro) de cada mês, não sendo remetidos boletos de pagamentos;

**04.4-** A quitação outorgada a cada mês não elide débitos anteriores, quer em relação aos alugues, quer em relação aos demais encargos estipulados no contrato;

**04.5-** Os encargos lançados nos recibos e não pagos até o primeiro prazo terão um acréscimo de 10% (dez por cento) a título de mora;

**04.6-** Passando do segundo prazo, sem o efetivo pagamento do recibo, será cobrado juros de 2% (dois por cento) ao mês, mais correção monetária com base em índice legal de atualização.

## 05- DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

**05.1-** O Locatário que declara receber em ordem e em perfeito estado o imóvel locado, obriga-se, sob pena de cometer infração de natureza grave, a trazer o imóvel locado em perfeitas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, de iluminação, pintura, vidraças, fechos, torneiras, pias, ralos e demais assessorios, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido o presente contrato, sem direito a retenção ou

indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais, desde logo, ficarão incorporadas ao imóvel locado.

05.2- Obriga-se o Locatário a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem a prévia autorização, por escrito, do Locador;

05.3- O Locatário(a) desde já facilita ao(a) Locador(a) a examinar e vistoriar o imóvel locado, quando entender o(a) mesmo(a) ser necessário;

05.4- da Obriga-se o(a) Locatário(a), independente do estado de conservação pintura, a pintar o imóvel loção com tinta látex, quando da restituição do mesmo. Em caso do não atendimento desta exigência, fica o(a) Locador(a) autorizado(a) a pintar o imóvel entregue, cobrando posteriormente dos fiadores os gastos despendidos com a pintura.

#### 06- DA SUBLOCACÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO.

06.1- Não poderá o(a) Locatário(a) sublocar ou emprestar o todo ou parte do imóvel locado, nem transferir o presente contrato, sem a prévia autorização, por escrito, do(a) Locador(a).

#### 07- DAS DESPESAS.

07.1- O(a) Locatário(a) se obriga a pagar, a partir do início do prazo contratual, todas as despesas relativas a condomínio, consumo de água e manutenção de esgotos, luz, fornecimento de gás, imposto predial e taxas imobiliárias que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel locado, entregando os comprovantes dos pagamentos efetuados ao(a) Locador(a) quando solicitados.

#### 08- DA MULTA CONTRATUAL.

08.1- Fica estabelecida uma multa contratual correspondente ao valor de três alugueis que estiverem vigorando por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas do presente contrato, ficando reservado à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a presente locação, independente e qualquer formalidade;

08.2- Quaisquer estragos ocasionados no imóvel locado, bem como em suas instalações em geral, não ficam compreendidas na multa prevista;

08.3- Fica a Locatária dispensada do pagamento da multa contratual, apenas no tocante a desocupação antecipada, se esta vier a ocorrer depois de decorridos os primeiros doze meses de vigência do contrato.

#### 09- DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO.

09.1- O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente **FIM RESIDENCIAL**, não podendo ser mudada a sua destinação, sem o prévio consentimento, por escrito do(a) Locador(a).

#### 10- DA ENTREGA DO IMÓVEL LOCADO.

10.1- No caso de entrega do imóvel locado, obriga-se o(a) Locatário(a) a comunicar, por escrito, a sua decisão ao Locador(a), com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, antes da efetiva desocupação;

10.2- Dentro do prazo supra, o Locador(a) fará a competente vistoria no imóvel, comunicando o(a) Locatário(a) as irregularidades por ventura constatadas, a fim de que o(a) mesmo(a) tome as providências necessárias;

10.3- Somente depois da vistoria efetuada, bem como de realizados os reparos de todas as irregularidades constatadas é que será liberada a responsabilidade contratual do (a) Locatário (a) e dos Fiadores:

10.4- Se a entrega do imóvel não for feita no último dia do mês, o (a) Locatário (a) ficará obrigado (a) ao pagamento do aluguel dos dias do mês subsequente ao da desocupação.

### 11- DA FIANÇA.

11.1- A Fiança da presente locação é assinada em “Carta de Fiança” em separado.

### 12 - DO FORO PARA DIRIMIR DÚVIDAS DO CONTRATO.

12.1- Para todas as questões resultantes do presente contrato, será competente o foro aa Comarca de Sorocaba, podendo, entretanto, o (a) Locador (a) prepor a competente Ação de Execução contra os Fiadores para recebimento de possíveis débitos deixados pelo (a) Locatário (a), na Comarca do domicilio dos mesmos;

12.2- As citações, intimações ou notificações far-se-ão nos termos do inciso V do art. 58 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.710/93.

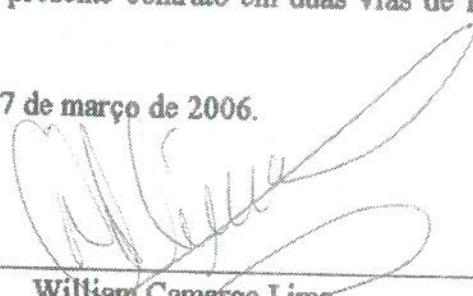
### 13- DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO.

13.1- Findo o prazo do presente contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, reputar-se-ão prorrogadas todas as cláusulas e condições pactuadas regulando as relações entre as partes e seus fiadores, até a entrega real e efetiva desocupação do imóvel e devolução das chaves do mesmo.

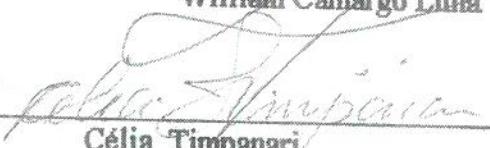
E por assim terem contratado assinam o presente contrato em duas vias de igual teor na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 07 de março de 2006.

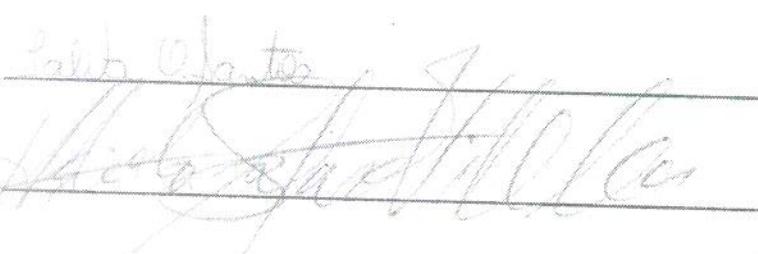
Pelo (a) Locador (a)

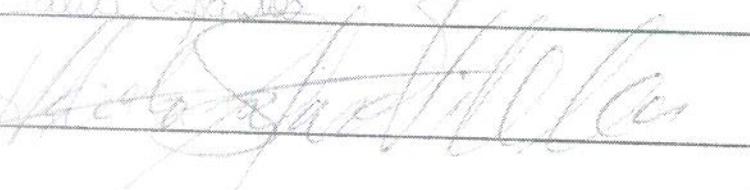
  
William Camargo Lima

Locatário (a)

  
Célia Timpanari

### TESTEMUNHAS

  
Luis Roberto

  
Hélio Sartorius