

## 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: JOSÉ LANARO**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 3.408.979 e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.155.298-68, residente e domiciliado na Rua Coronel Benedito Pires nº 151- Centro – Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIO: SILVANO DE ANDREIS**, italiano, casado, aposentado, portador do RNE nº W220262 DIREXEX e inscrito no CPF/MF sob o nº 022.153.228-53, residente e domiciliado na Rua Sylvio Campolim nº 480 apto. 12 – Jardim América – Sorocaba/SP; têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLÁUSULA PRIMEIRA:

O **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do seguinte imóvel: **unidade autônoma denominada por casa designada pelo nº 409 fundos, localizada na Rua Comendador Hermelino Matarazzo – Vila Santa Rita - Sorocaba/SP.**

### CLÁUSULA SEGUNDA:

Que pela melhor forma de direito, dá o **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, em locação, o imóvel referido na cláusula primeira supra, pelo prazo certo e determinado de 30 (trinta) meses a iniciar-se em **27 de Dezembro de 2012** e a terminar em **26 de Junho de 2015**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de aseio, 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\$ 300,00 (trezentos reais)** que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido mediante Boleto Bancário que será remetido ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 05 (cinco) dias, sendo as despesas com tal emissão e baixa bancária de total responsabilidade do mesmo.

### 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 pelo **LOCATÁRIO** 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 pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **27 de Dezembro de 2012 até o dia 09 de Janeiro de 2013**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Janeiro de 2013**, o qual será proporcional 45 (quarenta e cinco) 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 (dez) ao dia 09 (nove) do mês seguinte.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

O pagamento dos aluguéis após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará ao **LOCATÁRIO 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, o **LOCATÁRIO** 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, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial e Taxas municipais, bem como as taxas incidentes sobre o imóvel locado, ou que venham a ser lançados sobre o mesmo. São, também, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, todas as despesas com consumo de água e luz, 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.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Por todas as benfeitorias e obras que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais devem ser realizadas com expresse consentimento do **LOCADOR**, ficará o **LOCATÁRIO** 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:**

O **LOCATÁRIO** declara 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:**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** 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 pelo **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO** a manutenção do imóvel, revisando as calhas e telhado, ralos de esgoto, fechos, fechaduras, torneiras, trincos, registros, devendo permanecer tudo na mais perfeita ordem de uso e conservação.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer a manutenção periódica, no mínimo a cada seis meses, das calhas e telhado, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel, depósito de folhas nas calhas e ou telhas que tenham deslizado. Obrigando-se, ainda, o **LOCATÁRIO** a fazer a limpeza periódica, no mínimo a cada doze meses, da caixa d'água do imóvel ora locado.

**CLÁUSULA SEXTA:**

O **LOCATÁRIO** 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:**

O **LOCATÁRIO** 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 SÉTIMA:**

O **LOCATÁRIO** obriga-se a contratar uma apólice de seguro contra incêndio, raio e explosão e vendaval no valor de **R\$30.000,00** (trinta 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:**

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Se o **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO**, 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 o **LOCATÁRIO** 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:**

Se o **LOCATÁRIO** 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 OITAVA:**

Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por eles indicado, vistoriem periodicamente o imóvel locado, desde que este proceda com prévio agendamento.

**CLÁUSULA NONA:**

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

**CLÁUSULA DEZ:**

O **LOCATÁRIO** 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 pelos locatários 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 o



5  
**LOCATÁRIO** 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 paga proporcionalmente ao tempo decorrido deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

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, pelo **LOCATÁRIO**, 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:**

Firmam também este contrato, solidariamente com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **FAUSTO DE ANDREIS**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 19.178.016SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 138.919.308-01 e, **RENATA APARECIDA OLIVEIRA DE ANDREIS**, brasileira, professora, portadora do RG nº 24.704.642SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 141.638.988-16, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Rua Antonio Soares nº 343 - Jardim Paulistano - Sorocaba/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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:**

Declaram os **FIADORES** serem legítimos possuidores dos seguintes imóveis: **A)** unidade autônoma designada por casa nº 259, da Rua João Pessoa, desta cidade, medindo 5,50 metros por 30,00 metros, ou 165,00 metros quadrados, confrontando de um lado com Jair Benedito Ferraz, de outro lado com Antonio Costa e nos fundos com sucessores de Anibal de Costa Dias. Referido imóvel está registrado na matrícula nº 16.680 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP e está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 44.54.54.0040.01.000 e; **b)** a unidade autônoma designada por loja nº 6, localizada no andar térreo do Conjunto Santa Clara, situado na cidade de Sorocaba, com área de 66,377 m², sendo 740,600 m² de área útil e 25,777 m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5451% no terreno, confrontando pela frente com a circulação da galeria, de um lado com a Loja nº8, de outro lado com a Loja nº 4, e, nos fundos, a parte



térrea da loja, com a rampa de garagem e a parte do mezanino com o prédio nº 55 da Rua Padre Luiz e o poço para ventilação. O terreno onde foi edificado o prédio tem as seguintes medidas e confrontações: "composto dos lotes nº 19, 20, 15 e 16, do Jardim Santa Clara, mede 24,00m. de frente para a Rua Padre Luiz; 45,50m do lado esquerdo, confrontando com os lotes 17 e 18; 55,10m de outro lado, confrontando com o lote nº 14 e o prédio nº 55 da Rua Padre Luiz; e, 25,00 nos fundos, confrontando com a Rua Mosteiro de Santa Clara. Referido imóvel está registrado na matrícula 22.260 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuando solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, 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 QUINZE:**

Obrigam-se os **FIADORES** e/ou o **LOCATÁRIO**, a apresentarem, **anualmente**, as matrículas atualizadas dos imóveis descritos no parágrafo primeiro da cláusula quatorze supra, no primeiro dia útil do mês de **Dezembro**, para constatar que referido imóveis estão livres de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Na eventual hipótese do **LOCATÁRIO** e/ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentarem a matrícula atualizada do imóvel do fiador, na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá efetivar o pedido da matrícula atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta do **LOCATÁRIO** e será cobrado juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

**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 pelo **LOCATÁRIO**, estando este em mora com os aluguéis ou demais encargos exarados neste instrumento.

**CLÁUSULA DEZESSETE:**

O **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, os **LOCATÁRIOS**, obrigam-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 pelo **LOCATÁRIO**, devendo ainda a fiança cobrir integralmente aos ônus mencionados.

**CLÁUSULA DEZENOVE:**

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

O **LOCATÁRIO** autoriza a Julio Casas Imóveis Consultoria e Vendas LTDA., a fazer a mudança de titularidade da conta de energia elétrica (CPFL) para seu nome a partir desta data.

**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, 27 de Dezembro de 2012.

LOCADOR:

JOSÉ LANARO

LOCATÁRIO:

SILVANO DE ANDREIS

FIADORES:

FAUSTO DE ANDREIS

RENATA APARECIDA OLIVEIRA DE ANDREIS

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

010Documentos\CONTRATOS EM GERAL\Locação Residencial\Comendador Hermelino Mattarazzo nº 409 fundos (19.12.2012).doc

Rua Clodomiro Paschoal nº 167 • Jardim Paulistano • Sorocaba/SP • CEP 18040-740 • Fone: (15) 2101-6161

COPIA DE NOTAS

COPIA DE NOTAS  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO  
1136AA150874

Sorocaba (SP) 25 JAN 2013

Bruna Frer  
RG: 42.8  
Dep: