

IMOBILIÁRIA SÃO BENTO

RUA SÃO BENTO, N.º 91, FONE 211-6065

INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado **JOSÉ LANARO**, brasileiro, casado, empresário, estabelecido nesta cidade de **Sorocaba / São Paulo**, à Rua Coronel Benedito Pires, n.º 151, Centro, portador da cédula de identidade de n.º 3.408.979 SSP/SP, e do CPF/MF. de n.º 029.155.298-68 e, de outro lado **LEÔNCIO PIMENTEL NETO**, brasileiro, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade de n.º 5.247.864, e do CPF/MF de n.º 589.026.68-68, residente e domiciliado nesta cidade, tem justo e contratado o seguinte que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

O primeiro nomeado, aqui chamado de "locador", sendo proprietário de um imóvel residencial sito na cidade de Sorocaba / São Paulo, à **Praça Berlim, n.º 22, apto 04, 1º andar, jardim Europa**, que loca-o ao segundo, aqui designado "locatário", mediante as cláusulas e condições adiantes estipuladas, ou sejam:

1) - O prazo de locação é de **30 (trinta) meses**, a partir de **15 de junho de 2003** e a terminar em **15 de dezembro de 2005**, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independente de Notificação, ou de Interpelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fazer por escrito.

Parágrafo único: Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual pagará enquanto estiver na posse do mesmo o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Décima Oitava até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

2) - O aluguel mensal incluindo o condomínio é de **R\$ 550,00 (Quinhentos e Cinquenta Reais)**, incluindo o condomínio, que o locatário se compromete a pagar até o dia **15 (quinze) de cada mês** na residência do Locador ou de seu representante, após o quinto dia de vencimento será cobrada uma multa de **10% sobre o valor total do aluguel**.

3) - O locatário salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e iluminação, fogão, papéis, pinturas, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restitui-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

4) - Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador;

5) - O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

6) - O locatário também não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte sem preceder consentimento por escrito do locador, devendo no caso deste ser dado agir oportunamente, junto aos ocupantes a fim de que esteja desimpedido no término do presente contrato;

50
50
00
35
35
90

7) - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvadas ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito;

8) - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apurê estar a construção ameaçando ruína;

9) - Para todas as questões resultantes deste contrato, ser competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

10) - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, ser cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

11) - No caso de morte, falência ou insolência do fiador, o locatário será obrigado dentro de 30 dias a dar substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer na cláusula seguinte:

12) - Fica estipulada a multa de três aluguéis vigentes, na qual incorrerá parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locatário independentemente de qualquer formalidade;

13) - Assina também o presente contrato, solidariamente com o locatário por todas as obrigações acima exaradas, **MANUEL JOAQUIM PIMENTEL**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade de n.º 067.437.95-4, e do CPF/MF de n.º 248.194.500-00, e sua esposa **ROSEMARIE HEMMIG PIMENTEL**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade de n.º 06.511.497-7, e do CPF/MF de n.º 276.4686820-20, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS, à Rua Doutor Flores, n.º 237, centro, e assina também solidária com os fiadores a Sra. **ERCILIA ROCHA PIMENTEL**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da cédula de identidade de n.º 4.816.107, e do CPF/MF de n.º 142.472.838-04, cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado; concordando desde já em receber avisos, citações e intimações que forem necessárias, em sua residência em qualquer horário e dia.

14) - Quaisquer estragos ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário não ficam compreendidas na multa da cláusula 12, mas serão pagas à parte;

15) - Em caso de falecimento de qualquer contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até a sua terminação;

16) - Estabelecem as partes contratantes que, para reformar ou renovação deste contrato as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a cento e vinte dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao locador; impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;

17) - O imóvel, destina-se a **residência**, não podendo ser mudada a sua destinação, sem o consentimento expresso do locador;

18) - O valor locatício expresso na cláusula 2, será reajustado aa cada doze meses, de conformidade com a variação do índice fornecido pelo governo, ou outro índice que vier oficialmente a substituí-lo inclusive na hipótese de ocorrência de prorrogação do presente contrato.

19) - Todos os impostos e taxas inclusive o IPTU, que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão da inteira responsabilidade do locatário, que se obriga a pagá-los ao locador, para que este os liquide em seus respectivos vencimentos. Serão ainda

Parágrafo Único: O locatário será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, objeto da presente locação, e os impostos de água e luz.

20) - A falta de pagamento nas épocas supra determinadas, dos alugueis e encargos, por si só constituirá o locatário em mora independentemente de qualquer Notificação, Interpelação, ou aviso Extra Judicial;

21) - Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dar ensejo à invocação do Artigo 1.503 - Inciso I do Código Civil Brasileiro, na parte do fiador, pois se constituir em ato de mera liberalidade do locador;

22) - Os pagamentos dos impostos e taxas de água, luz, e IPTU, serão de inteira e total responsabilidade do locatário, que se compromete em apresentar todos os meses, os comprovantes de pagamentos quitados ao locador.

23) - O locatário se responsabiliza em entregar o imóvel locado no estado em que o encontrou no início, em perfeito estado de conservação.

E por assim terem contratado, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo:

Sorocaba SP, 12 de junho de 2003.

JOSÉ LANARO

~~LEÔNICIO PIMENTEL NETO~~

MANUEL JOAQUIM PIMENTEL

ROSEMARIE HEMMIG PIMENTEL

ERCILIA ROCHA PIMENTEL

72 Tabelionato

RUA MOSTARDEIRO, 375

TABELA DO MARQUES

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) do(s) Responder(s)

Em Testamento da Verdade,

~~Excmo. Sr. D. Juan de 2003~~

~~Francisco de Assis Marques de Abreu~~
~~Luiz Carlos da Silva~~

Paulo Ricardo Santos Fortes - Escrivente Autógrafo