

## 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, solteiro, portador do RG nº 3.408.979-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.155.298-68, residente e domiciliado na Avenida Afonso Vergueiro nº 1860, Apartamento nº 41 – Sorocaba/SP, neste ato representado por seu procurador: **LUCIANO LANARO**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 24.705.664-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 314.876.328-94, residente e domiciliado na Avenida Afonso Vergueiro nº 1860, Apartamento nº 41 – Sorocaba/SP; conforme procuração lavrada sob o livro nº 1.158, página 221 do 3º Tabelionato de Notas de Sorocaba/SP e; de outro lado, como **LOCATÁRIO: PEDRO EDSON MAXIMO DIAS**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 22.455.681-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.148.028-30, residente e domiciliado na Rua Pará nº 221 – Centro – Sorocaba/SP; e, como **FIADORES e principais pagadores: ELI SILVEIRA CAMPOS**, brasileiro, dentista, portador do RG nº 10.698.405-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 890.015.088-04 casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com **MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS**, brasileira, secretária, portadora do RG nº 9.832.987-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 020.702.408-19, ambos residentes e domiciliados na Rua Alexandre Francisco Dallava, nº 19 – Jardim Tivoli Park – Votorantim/SP, têm entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da matrícula nº 14.693 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, o **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel sito à **Rua Professor Frontino Brasil, nº 55 – Vila São João – Sorocaba/SP**. Imóvel este com Inscrição Cadastral nº 44.34.72.0384.01.000 da Prefeitura Municipal de 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 **24 (vinte e quatro) meses** a iniciar-se em **06 de Setembro de 2016** e a terminar em **05 de Setembro de 2018**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de azeio, 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\$1.000,00 (um mil 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:**

O **LOCATÁRIO** está plenamente ciente de que o valor do aluguel foi estimado tendo em vista o estado em que se encontra o imóvel, que é de conhecimento e aceitação dos mesmos, conforme laudo de vistoria inicial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

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 TERCEIRO:**

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

**PARÁGRAFO QUARTO:**

O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **06 de Setembro de 2016** até o dia **09 de Outubro de 2016**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de Outubro de 2016**, o qual será proporcional a **34 (trinta e quatro)** dias, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

**PARÁGRAFO QUINTO:**

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 SEXTO:**

O pagamento dos aluguéis e encargos após a data estabelecida no "caput" desta cláusula sujeitará o **LOCATÁRIO** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do aluguel bem como dos encargos (energia elétrica, água, IPTU, condomínio, gás, e outros que possam incidir nesta locação). 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 01% (um por cento) ao mês, ou fração *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.



*[Handwritten signature]*



**PARÁGRAFO SÉTIMO:**

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 OITAVO:**

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

**PARÁGRAFO NONO:**

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 DÉCIMO:**

Decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) 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 expresso 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).

*[Handwritten signature]*

**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:**

São de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, a manutenção do imóvel, revisando ralos de esgoto, feches, 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, de ralos e esgoto do imóvel ora locado, para reparar quaisquer entupimentos gerados pelo uso do imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA:**

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel locado única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser alterada 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 poderão 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\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, tendo como objeto o imóvel locado, com validade de 01 (um) ano, através da Porto Seguro, 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 o **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



*[Handwritten signature]*



acrescentará ao custo do prêmio à quantia equivalente a 01 (um) 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 derem causa e permitir que o **LOCADOR** ou terceiros por ele 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, ressalvados ao **LOCATÁRIO**, tão somente, o direito de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura lhe for devida.

**CLÁUSULA DÉCIMA:**

O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome 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 comunicadas 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 **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 alugueis**, vigentes 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 ÚNICO:**

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, bem como as despesas a que a proprietária for obrigado 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:**

Firma este contrato, solidariamente com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações aqui exaradas, como **FIADORES** e principais pagadores: **ELI SILVEIRA CAMPOS**, brasileiro, dentista, portador do RG n.º 10.698.405-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 890.015.088-04 casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77 com **MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS**, brasileira, secretária, portadora do RG n.º 9.832.987-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 020.702.408-19, ambos residentes e domiciliados na Rua Alexandre Francisco Dallava, n.º 19 – Jardim Tivoli Park – Votorantim/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 do seguinte imóvel: *“Terreno situado nesta cidade, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Albertina Nascimento onde mede 12,00 metros, igual metragem na linha dos fundos, onde confronta com a Prefeitura Municipal de Votorantim e a Sociedade Anônima Indústrias de Votorantim; da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 40,00 metros, onde confronta do lado direito com a casa 187 e do lado esquerdo com o Vicente Gianelli. Edificação: prédio n.º 191 da Rua Albertina Nascimento”*. Imóvel este devidamente matriculado sob o n.º 7.668 do Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim/SP e inscrito na Prefeitura de Votorantim/SP sob o n.º 02.67.59.0045.00.000.1.05.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Declaram, outrossim, os **FIADORES**, que continuam solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, mesmo depois do vencimento deste contrato, sendo suas responsabilidades 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

Obrigam-se os **FIADORES** e ou o **LOCATÁRIO**, a apresentarem, anualmente, a matrícula atualizada do imóvel descrito no contrato de locação já citado, no primeiro dia útil do mês de **setembro**, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.

**PARÁGRAFO QUARTO:**

Na eventual hipótese do **LOCATÁRIO** e ou **FIADORES** não cumprirem a obrigação de apresentar a matrícula atualizada do imóvel dos **FIADORES**, na data acima elencada, o **LOCADOR** poderá efetivar o pedido da matrícula





atualizada do imóvel, cujos custos correrão por conta do **LOCATÁRIO** e será cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

**CLÁUSULA QUINZE:**

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 DEZESSEIS:**

O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebem 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:**

Quando do término ou da rescisão deste contrato, o **LOCATÁRIO**, obriga-se com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da desocupação, a solicitar do **LOCADOR** ou de seu representante, a vistoria do imóvel para aquilatar as suas condições, conforme disposição constante na cláusula sexta 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 DEZOITO:**

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**

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

**CLÁUSULA DEZENOVE:**

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba/SP, 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 se obrigam as 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, 06 de Setembro de 2016.

LOCADOR:

**JOSÉ LANARO**

Neste ato representado por **LUCIANO LANARO**

LOCATÁRIO:

**PEDRO EDSON MAXIMO DIAS**

FIADOR:

**ELI SILVEIRA CAMPOS**

FIADORA:

**MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS**

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

2.-

RG.:

End.:

**1.º TABELIÃO DE NOTAS**

MUNICÍPIO DE SOROCABA ESTADO DE SÃO PAULO

Emygdio Carlos Paschoalotti Tabelião  
Rua Dr. Vitor Martins, 143 - Centro - CEP 18045-200  
Sorocaba - SP - Fone/Fax (15) 3032-2727

RECONHECIDO por SEMELHANÇA 1 firma(s) de:\*\*\*\*\*

(402911) PEDRO EDSON MAXIMO DIAS\*\*\*\*\*

Sorocaba, 06 de setembro de 2016.

Em test. da Verdade. P: 252

ROSANA BATILIN LLANAS - Escrevente Autorizado

Vlr: R\$ 8,05. C: 781812 Selo(s): 338166-1140AA\*\*\*\*\*

Valido somente com o selo de Autenticidade, C/ VALOR ECONOMICO DE: R\$ 1,00

**1.º TABELIÃO DE NOTAS DE SOROCABA**

**CARTÓRIO ROLIM - SOROCABA - SP**

Rosana Batilín Llanas

FIRMA VALOR ECONOMICO 1

1140AA0338166

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE VOTORANTIM  
LEONARDO BELLOTTO CAUCHIOLI - Tabelião | R. Antônio Fernandes, 97 - Centro - Votorantim/SP  
CEP: 18.110-170 - Tel.: (15) 3243-2788 - E-mail: cartoriovotorantim@hotmail.com

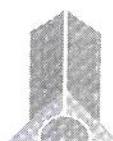
RECONHECIDO P/ SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:\*\*\*\*\*  
( ELI SILVEIRA CAMPOS E MARIA ELISABETE NUNES MARTINS CAMPOS)\*\*\*\*\*  
VOTORANTIM, 08/09/2016. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado(s) - Cartas R\$ 16,00  
CNPJ: 06.537.473 - Valido somente com o selo de  
Autenticidade. Selo(s): 74247-1233AA\*\*\*\*\*

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMBR.

125211  
FIRMA  
VALOR ECONOMICO 2  
1233AA0074247

Rua Clodomiro Paschoal, 187 - Jardim Paulistano  
Sorocaba - SP - CEP 18040-740  
Fone: (15) 2101-6161  
www.juliocasas.com.br  
juliocasas@juliocasas.com.br



**ABMI**  
Associação Brasileira  
do Mercado Imobiliário



**PQE**  
PROGRAMA  
QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL