

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, de um lado como **LOCADOR: MARCO ANTONIO FERREIRA DEL GROSSI**, brasileiro, solteiro, agropecuarista, portador do RG nº 33.940.451-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.068.558-30; de outro lado, como **LOCATÁRIO: JOÃO ISRAEL DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, técnico de segurança, portador do RG nº 55.571.047-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.563.016-42, residente e domiciliado na Rua Dom Amaury Castanho, nº 07 – casa 07, Ipiranga – Sorocaba/SP, e como **FIADORES e principais pagadores: MANOEL BORGES DOS REIS FERREIRA**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 15.840.716-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.811.258-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77 com **MARIA IZABEL FERREIRA**, brasileira, empresária, portadora do RG.M 4.634.045SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 718.069.116-04, residentes e domiciliados na Rua Rui Barbosa nº 146 – João Aranha – Paulínia/SP, vêm pelo presente **ADITAR** o Instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, datado e assinado em **31 de janeiro de 2017**, que tem por objeto o imóvel situado **Rua Dom Amaury Castanho, nº 07 – casa 07 – Ipiranga – Sorocaba/SP**, nos seguintes termos, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Por este instrumento particular, as partes renovam o Contrato de Locação Residencial supra, pelo prazo certo e determinado de **12 (doze) meses**, a iniciar-se em **14 de agosto de 2019** e a terminar em **13 de agosto de 2020**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O aluguel mensal inicial continuará a ser reajustado a cada 12 (doze) 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 SEGUNDO: 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, *pro rata die*, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica expressamente convencionado entre as partes que não serão aceitos, em nenhuma hipótese, créditos, depósitos e “doc” em conta bancária para a quitação dos aluguéis, 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 aluguéis 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 QUARTO: 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. O **LOCATÁRIO** fica ainda ciente e concorda que na hipótese de inadimplência fica facultada ao **LOCADOR** promover o protesto dos aluguéis e encargos no cartório competente, sendo que as partes convencionam que a **praça de pagamento será a situação do imóvel locado**, independente do domicílio das partes.

PARÁGRAFO QUINTO: 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 SEXTO: Juntamente com o aluguel mensal previsto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** pagará, ainda, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) 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 SETIMO: 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.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que deste modo e por esta forma, aditam o contrato citado, continuando a figurar como **FIADORES e principais pagadores**, solidariamente responsáveis com o **LOCATÁRIO**, em todas as obrigações exaradas no citado instrumento de locação o **Sr. MANOEL BORGES DOS REIS FERREIRA e MARIA IZABEL FERREIRA**, já qualificados acima, 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, reposição do imóvel no estado da vistoria inicial, mesmo depois de vencido o prazo deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: 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 e seguintes, bem como os benefícios dos artigos 835 e 837 do mesmo código.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 agosto, para constatar que referido imóvel está livre de alienação ou qualquer tipo de gravame.



Júlio Casas Imóveis

CRECI J.142173

Cuidando bem do seu bem

3

PARÁGRAFO TERCEIRO:

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 serão cobrados juntamente com o aluguel posterior a data do pedido da matrícula atualizada.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Declaram os FIADORES que são solidariamente responsáveis em todos os termos da locação citada, assinando e anuindo em tempo a vistoria efetuada no imóvel em sua data inicial para ter ciência total do estado em que se encontrava o imóvel no início da locação, vez que por este motivo de aditamento de contrato os FIADORES declaram ser condecorados do estado do imóvel, bem como declaram ser solidários e dão como efeito retroativo à responsabilidade sobre a vistoria realizada naquela data.

CLÁUSULA QUARTA:

Ficam revogadas todas as disposições contrárias a este aditamento e ratificadas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação Residencial datado e assinado em **31 de janeiro de 2017**, bem como as disposições inerentes à responsabilidade civil do LOCATÁRIO e FIADORES no tocante ao imóvel dado em locação.

E por estarem justos e avençados, firmam o presente Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Locação Residencial, em duas vias de igual teor e conteúdo, na presença de duas testemunhas, a todo ato presentes.

Sorocaba, 23 de setembro de 2019.

LOCADOR:

MARCO ANTONIO FERREIRA DEL GROSSI

LOCATÁRIO:

JOÃO ISRAEL DA SILVA JUNIOR

FIADOR:

MANOEL BORGES DOS REIS FERREIRA

FIADORA:

MARIA IZABEL FERREIRA

TESTEMUNHAS:

1.- _____

RG.: _____

End.: _____

2.- _____

RG.: _____

End.: _____

