

CONTRATO PARTICULAR PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ref 1486.

LOCADORA	ELISABETE APARECIDA ARANTES SILVA RG: 16.877.275-SSP/SP CPF: 077.828.348-80
LOCATÁRIA	JULIANA PRADO RG: 30.426.388-6 CPF: 276.246.498-61
IMÓVEL	RUA LUIZ GONZAGA DE CAMARGO FLEURY Nº 347 – TÉRREO - JD CAPITÃO SOROCABA/SP
PRAZO	30 (TRINTA) MESES INÍCIO: 20/04/2016 TÉRMINO: 20/10/2018
FINALIDADE	EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL
ALUGUEL	R\$ 1.100,00 (HUM MIL E CEM REAIS) MENSAIS
REAJUSTE	ANUAL DE ACORDO COM A VARIAÇÃO DO IGPM PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
VENCIMENTO	TODO DIA 10 (DEZ) DE CADA MÊS VENCIDO.
CAUÇÃO	CAUÇÃO NO VALOR DE (03) TRÊS ALUGUÉIS
DATA	SOROCABA, 18 DE ABRIL DE 2016.

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO

Pelo presente Instrumento Particular, de um lado como locadora, **Elisabete Aparecida Arantes Silva**, brasileira, viúva, comerciante, portadora do RG: 16.877.275 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 077.828.348-80, e de outro lado como locatária: **Juliana Prado**, brasileira, solteira, designer de interior, portadora do RG: 30.426.388-6 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 276.246.498-61; residente e domiciliada à Alameda dos Antúrios nº 261 – Bairro Jardim Simus - Sorocaba/SP, ora chamada simplesmente de "locatária", têm entre si, justo e acordado o que se segue:


1. A locadora é senhora e legítima possuidora de um imóvel residencial sito à **Rua Luiz Gonzaga de Camargo Fleury nº 347 – Bairro Jd Capitão - Sorocaba – SP**, e resolve de comum acordo, ALUGÁ-LO como de fato e na verdade, LOCADO o tem, ao ora locatária, para fins **exclusivamente comerciais**, mediante as seguintes condições:
2. O prazo da locação será de **30 (trinta) meses**, a iniciar no dia **20 de abril de 2016 e a terminar no dia 20 de outubro de 2018**, data em que a Locatária se obriga a restituir o imóvel livre de pessoas e coisas, independentemente de qualquer notificação seja judicial ou extrajudicial, no estado em que recebeu, **conforme Laudo de Vistoria de Entrada em anexo, acatado e ajustado junto ao locatário anterior**, que já havia sublocado parte do imóvel à locatária aqui mencionada, sem o prévio consentimento da Locadora.
3. O valor do aluguel será de **R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais)**, mensais, a vencer todo dia **10 (dez)** de cada mês vencido. Os pagamentos deverão ser feitos através de boleto bancário.
4. A cada período de 12 (doze) meses haverá a correção do valor do aluguel com base na variação do IGPM publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Fica desde já convencionado e de comum acordo estabelecido pelos contratantes, que na eventualidade de ser permitido por lei, período menor ao aqui convencionado, para o reajuste do aluguel, independentemente de estar em vigência este Contrato, o valor do aluguel passará a ser reajustado sempre pelo índice de menor periodicidade legalmente permitido, porém limitado a mensal.
5. Havendo atraso no pagamento dos aluguéis estes sofrerão uma multa aqui convencionada de 10% (dez por cento), além de correção monetária calculada pela variação do IGPM publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e juros de 1% (um por cento) ao mês. O atraso no pagamento do aluguel já dará direito a rescisão da locação, independentemente de aviso ou notificação, ficando desde já considerado tal falta como descumprimento contratual.
6. Os consumos de **Água, Luz, Gás e IPTU**, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, além de conservação, **seguro contra incêndio, raio e explosão**, e outras decorrentes da lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo da Locatária e seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato.
7. Não é permitida a transferência deste Contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito da Locadora. Igualmente não será permitido fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita da Locadora.
8. A Locatária desde já faculta a Locadora ou sua Administradora a examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, bem como exigir os comprovantes de pagamentos dos tributos e encargos previstos na cláusula 6ª acima, de responsabilidade da Locatária.
9. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a Locadora desobrigada por todas as cláusulas deste Contrato, ressalvado a Locatária, tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que tiverem direito.
10. Fica pactuada uma multa de 03(três) aluguéis vigentes à parte que infringir qualquer das cláusulas deste Contrato. Caso após o (12º) décimo segundo mês de locação, Locatária queira rescindir este Contrato, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui ajustadas, ficará isenta desta multa contratual, devendo notificar com 30 (trinta) dias de

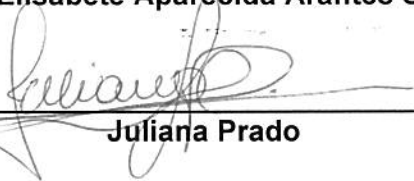
antecedência por escrito a Locadora, igualmente a qualquer tempo durante a vigência deste Contrato, sob pena da incidência de mais 1(UM) aluguel.

11. A presente locação destina-se exclusivamente para fins comerciais, não podendo, sob pena de rescisão deste Contrato, qualquer outra atividade, a não ser com o expreso consentimento da Locadora.
12. Para garantir o fiel e total cumprimento deste Contrato, a Locatária deposita neste ato, junto a Locadora/Administradora a título de Caução, o valor de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, referente a 03 (três) aluguéis, a título de fiança locatícia, cujo recibo ficará fazendo parte integrante deste. No término da locação, estando a Locatária totalmente em dia com suas obrigações, após a elaboração da Vistoria Final para entrega do imóvel, não sendo constatado qualquer dano ao mesmo, o valor inicialmente creditado junto a Locadora serão inteiramente restituídas pela mesma, acrescidos de todos os juros e correções do período. Caso haja alguma pendência, esta será apurada e debitada do montante, sendo simplesmente restituído a Locatária, o saldo entre os débitos ou danos causados e a quantia creditada, devidamente atualizada.
- &- Parágrafo Único-** Caso não haja acordo entre Locadora e Locatária ao final do Contrato, o valor creditado junto à Empresa Intermediadora como caução locatícia será depositado com as devidas correções, em juízo.
13. Faz parte deste Instrumento o Laudo de Vistoria para Entrada no Imóvel. A Locatária, a partir desta data, terá 07 (sete) dias para comunicar a Locadora, sempre por escrito, possíveis danos que o imóvel apresente e que não puderam ser constatados na vistoria inicial.
14. Havendo necessidade de um dos contratantes em recorrer aos meios legais, a fim de fazer garantir os seus direitos, o infrator pagará à parte inocente, além dos honorários advocatícios aqui ajustados em 20% (vinte por cento), custas do processo. Caso haja acordo amigável, extrajudicial, para a liquidação dos débitos, será devido honorário advocatício à base de 10% (dez por cento).
15. Para todas as questões deste Contrato elegem o foro de Sorocaba, SP.

Nada mais. Por estarem de comum acordo, assinam o presente contrato em três vias de igual teor, para que produza os fins de direito desejados.

Sorocaba/SP, 18 de abril de 2016.


Elisabete Aparecida Arantes Silva


Juliana Prado

TESTEMUNHAS

Nome: 
Juliana Prado

CPF: 
345286518

Nome: 
Paulo Roberto

CPF: 
352190.507-10

LAUDO DE VISTORIA PARA ENTRADA NO IMÓVEL

IMÓVEL: Rua Luiz Gonzaga de Camargo Fleury, nº 347, salão piso térreo – Jd Capitão – Sorocaba/SP.

LOCADORA: Elisabete Aparecida Arantes Silva

LOCATÁRIA: Juliana Prado

Caução

Em conjunto, de comum acordo, Locadora ou seu representante legal, juntamente com a Locatária, vistoriam o imóvel acima citado e concordam que o mesmo apresenta o seguinte estado de conservação:

Fachada

Calçada: Revestimento cinza e branco.

Portão: Grade de ferro deslizante com pintura na cor branca.

Portão social: De ferro com pintura na cor branca.

Parede: Com pintura nova na cor branca e 1 revestida de tijolo na cor cinza.

Piso: Pedra ardósia na cor verde.

Teto: Laje com pintura na cor branca.

Parte elétrica: 2 luminárias com 2 lâmpadas queimadas.

Parte Hidráulica: Registro de água.

Obs: Tudo em perfeito estado de uso e conservação, exceto a calçada com 3 pisos faltando e 1 quebrado, portão deslizante com ferrugem e faltando pedaço, piso garagem 1 quebrado próximo ao portão, interfone quebrado, portão elétrico sem motor, luminária faltando espelho, 1 caixa de saída de energia sem ligação aberta.

Salão

Porta: De ferro com pintura na cor amarela com 11 vidros cancelados com chaves.

Portão: Deslizante de ferro fechado com pintura na cor amarela.

Piso: Contra piso irregular.

Parede: 3 paredes com pintura amarela e 1 com pintura verde.

Janela: 2 de ferro com pintura na cor branca com 11 vidros cancelados cada.

Teto: Laje com pintura regular na cor verde com um pedaço pintado na cor branca.

Parte elétrica: 1 disjuntor, 9 caixas de saída de energia sem ligação aberta, 4 interruptores sendo 3 duplos simples com espelhos, 7 luminárias com 2 lâmpadas cada, 1 saída Tv, 2 eletrodutos para tomada alta, com 2 tomadas sendo 1 tomada trifásica, 2 descidas de eletroduto para chave de partida direta para rede trifásica com aterramento, com 8 lâmpadas.

Obs: Tudo em perfeito estado de uso e conservação, exceto a parede com pintura regular, disjuntor sem tampa, porta com pintura regular, portão deslizante com pintura regular com manchas, piso com buraco e cano de água exposto próximo ao portão, 1 espelho de luz faltando, 1 solto e 1 pintado, saída Tv sem espelho, 12 lâmpadas queimadas, 2 saídas para luminárias com fio exposto, 2 partes separadas de madeira com a parte elétrica exposta, 1 interruptor e 1 lâmpada.

Edícula - fundo

Porta: Ferro fechado com pintura na cor cinza.

Piso: Frio na cor vermelha com rodapés.


Parede: Com pintura na cor amarela e revestimento próximo ao tanque.

Teto: Laje com pintura na cor amarela.

Parte Elétrica: 2 interruptores duplos, 2 soquetes, sendo 1 com lâmpada, 1 extensão.

Parte hidráulica: 3 torneiras, pia e tanque de concreto.

Obs: Tudo em perfeito estado de uso e conservação, exceto a parede com pintura regular e descascada, laje com pintura regular, 1 lâmpada queimada, portão com ferrugem em algumas partes, piso faltando 3 e tampado com cimento, lâmpada queimada, tanque faltando alguns revestimentos, torneira quebrada.



Banheiro da edícula

Porta: Madeira envernizada sem chaves.

Piso: Frio na cor vermelha.

Parede: Azulejos até o teto.

Janela: Basculante com pintura na cor marrom e 2 vidros cancelados.

Teto: Laje com pintura na cor verde em uso.

Parte elétrica: 1 interruptor, 1 soquete com lâmpada, 1 caixa de saída de força sem espelho.

Parte Hidráulica: 1 registro, 1 torneira, 1 pia, 1 válvula hidra, 1 vaso sanitário com manchas e sem tampa, 1 cano para chuveiro.

Acessórios: 1 suporte de papel higiênico, 1 saboneteira de louça, 1 suporte de toalha, 1 espelho com armário embutido.

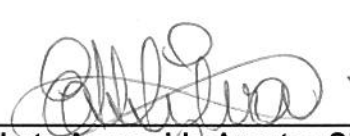
Obs: Tudo em perfeito estado de uso e conservação, exceto a porta com manchas e trinco quebrado, ralo sem tampa.

Esse Laudo de Vistoria foi aceito e acatado pela Locatária que já se utilizava do imóvel em acordo com o locatário anterior, como sublocatária.

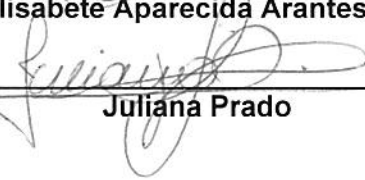
Declaramos para os devidos fins de direito e na melhor forma da Lei, que as informações aqui prestadas correspondem ao real estado do imóvel nesta data.

Elaborado em duas vias de igual teor e forma, assinado na presença de duas testemunhas, este Laudo de Vistoria Inicial para entrada no Imóvel faz parte integrante do Contrato de Locação firmado.

Sorocaba/SP, 18 de abril de 2016.



Elisabete Aparecida Arantes Silva



Juliana Prado

TESTEMUNHAS

Nome: 

Nome: 

CPF: 

CPF: 

Nome: 

CPF: 





