

# **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CL 01103202**

Os signatários desde instrumento, de um lado a Sr(a). **PERSEU ROSA FILHO**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG. 9.006.152-6 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 009.963.509-77, denominado LOCADOR, que neste ato é representado na forma do Contrato de Administração por **OTMA ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-ME** CNPJ 22.896.263/0001-63, por seu corretor e responsável, Otavio Ernesto Moeckel Amaral, Corretor de Imóveis, brasileiro, casado, detentor do CRECI nº 58.606, com escritório a Rua Profª Isaura Brito de Oliveira Seabra, 30 – Vila Hortênsia – Sorocaba/SP e de outro lado **ANA CLAUDIA BUENO BENINI**, brasileira, solteira, funcionária pública, portadora do RG 18.445.070-6 SSP/SP e CPF 099.267.498-01, residente a Rua Floriano Peixoto, 167 – Vila Carvalho - Sorocaba/SP, simplesmente designado LOCATÁRIO, têm entre si justo e acertado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

## **CAPÍTULO I – DO IMÓVEL LOCADO**

Cláusula 1ª - A LOCADORA se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, situado a Rua Álvaro Teixeira de Souza Leite, 237 – Apto 54 – Centro, nesta cidade de Sorocaba/SP CEP 18035-530.

## **CAPÍTULO II – DO PRAZO E DO REAJUSTE DOS ALUGUEIS**

Cláusula 2ª - O prazo do presente contrato de locação será de 30 (trinta) meses, a iniciar no dia **03 de Novembro de 2016**, para terminar no dia **02 de Maio de 2019**.

§ 1º. O reajuste do aluguel será realizado a cada 12 (doze) meses, com base na variação acumulada do IPC / FIPE e, na falta deste, o IPC/IBGE ou outro índice que venha a substituí-los.

§ 2º. Caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel, findo o prazo estipulado na cláusula em referência, ficará obrigado, juntamente com o FIADOR, a renovar o presente contrato de locação, cujo prazo e forma de reajuste serão livremente negociados entre as partes.

## **CAPÍTULO III – DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL**

Cláusula 3ª - O aluguel mensal será de **R\$ 800,00** (Oitocentos reais), a ser pago, pontualmente, no dia **primeiro** de cada mês civil, no endereço do Administrador ou em outro previamente pactuado entre as partes.

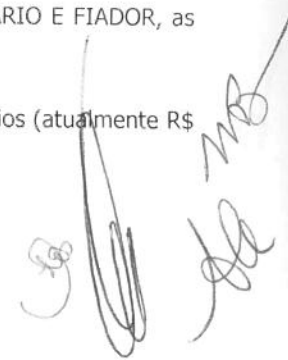
§ 1º. Fica estipulado, por mera conveniência da LOCADORA, que o LOCATÁRIO poderá efetuar o pagamento do aluguel até o **dia 01 (hum)** ou o 1º (primeiro) dia útil posterior caso este seja final de semana ou feriado, por meio de boleto bancário, emitido e enviado, oportunamente, pelo Administrador, respeitadas as normas de pagamento das Instituições Bancárias.

§ 2º. Caso o LOCATÁRIO não receba o referido boleto bancário até o dia **30 (trinta)** antes do vencimento, deverá dirigir-se até a sede do Administrador na a Rua Profª Isaura Brito de Oliveira Seabra, 30 – Vila Hortênsia – Sorocaba/SP e efetuar, diretamente, o pagamento, ou retirar o mencionado boleto bancário, respeitando o prazo mencionado no parágrafo anterior.

§ 3º - O atraso no pagamento dos aluguéis na data acima ajustada implicará na cobrança de multa de 10% (dez) por cento e juros de mora de 1% (um) por cento ao mês e correção monetária, independentemente, de o LOCATÁRIO ter recebido ou não o boleto bancário de pagamento no prazo mencionado no parágrafo anterior.

§ 4º. Na hipótese de atraso do pagamento além do prazo estipulado no parágrafo primeiro da presente cláusula, ficará sujeito, o LOCATÁRIO, às penas impostas contratualmente, bem como fica o Administrador autorizado a enviar os recibos de aluguéis e encargos da locação para cobrança por meio de advogado, respondendo, o LOCATÁRIO E FIADOR, pelos honorários do referido advogado, mesmo que a cobrança seja extrajudicial. No caso de cobrança judicial pagará, também, o LOCATÁRIO E FIADOR, as custas decorrentes do processo.

§ 5º. : Serão debitados do LOCATÁRIO os encargos referentes ao pagamento de despesas como boletos bancários (atualmente R\$ 3,92), xerox, correios, segunda via de documentos, bem como outras da mesma natureza.



#### CAPÍTULO IV – DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

Cláusula 4ª - Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato e, especialmente, do pagamento dos aluguéis, assinam o presente instrumento na qualidade de FIADOR, **MARIA APARECIDA BUENO BENINI**, brasileira, aposentada, viúva, portadora do RG 3.185.675 SSP/SP e CPF 752.084.078-68, residente à Rua Professor Osório Maia, 212 – Vila Carvalho – Sorocaba/SP, que assina o presente instrumento na qualidade de principal(is) pagador(es) do LOCATÁRIO, obrigando-se, inclusive, solidariamente com seu patrimônio no cumprimento das cláusulas e condições desta avenca e que renunciam, expressamente, os FIADORES, ao disposto nos artigos 827 e 835 e 838, incisos I, II e III, todos do novo Código Civil, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo à hipótese prevista na Cláusula 10ª do presente contrato e é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes.

Como prova de capacidade econômica, informa(m) ser(em) proprietário(s) do imóvel situado na Avenida General Carneiro, 1427 – Apto 01 - Cerrado, Sorocaba/SP, matriculado sob o nº 30970 respectivamente no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba SP. Os proprietários (fiadores) do referido imóvel ainda declara, possui-lo livre e desembaraçado.

§ 1º / Parágrafo único - No caso de morte, falência ou insolvência do fiador ou sua mudança para outra cidade, o LOCATÁRIO deverá, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, substituí-lo por pessoa idônea, a juízo da LOCADORA, sob pena de ficar obrigado à realização da caução, ou devolução do imóvel, conforme determina a lei.

§ 2º Pactuam as partes e fiadores que, em caso de propositura de ação judicial, as citações judiciais serão feitas por meio de Carta AR (Aviso de Recebimento) por mão própria.

#### CAPÍTULO V – DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS

Cláusula 5ª - O LOCATÁRIO, durante o período de locação, arcará, sob pena de rescisão contratual, com:

§ 1º - todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel;

§ 2º - todas as despesas de conservação do prédio, de seguro, de consumo de água, luz, gás, taxas condominiais e outras ligadas ao uso do imóvel;

§ 3º - todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento das quantias sob sua responsabilidade, assim como honorários advocatícios extrajudiciais e judiciais.

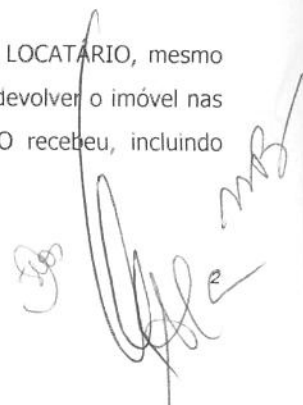
#### CAPÍTULO VI – DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cláusula 6ª - O LOCATÁRIO declara, neste ato, que o imóvel objeto do presente contrato de locação foi devidamente vistoriado, conforme vistoria anexa, onde constatou e conferiu encontrar-se nas condições apresentadas atualmente

§ 1º. Fica o LOCATÁRIO obrigado a manter o imóvel, objeto deste contrato, no mais perfeito estado e limpeza, bem como todas as instalações e serventias sem o menor dano ou falta, inclusive fechaduras, chaves, trincos, vidros torneiras, pintura, instalações sanitárias, pisos, azulejos e outros acessórios, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também sua pintura renovada nos mesmos padrões quando da sua ocupação, as multas a que der causa por inobservância de quaisquer leis, decretos ou regulamentos.

§ 2º. **A introdução de qualquer benfeitoria ou modificação no imóvel locado dependerá de prévio e escrito consenso do LOCADOR**, que, contudo, não terá o dever de concedê-lo, bem como não caberá, ao LOCATÁRIO, o direito de retenção, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

§ 3º. Caso não convenha a LOCADORA à permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias ou consentidas, deverá este, uma vez finda a locação, removê-la às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições e padrões registrados e identificados na vistoria inicial anexa em que o LOCATÁRIO recebeu, incluindo pequenas alterações e características de cores e pintura.



presente locação destina-se a fins **exclusivamente RESIDENCIAIS** sendo vedado ao LOCATÁRIO transferir este contrato, sublocar, ceder, emprestar ou alterar a sua destinação, sob qualquer pretexto.

§ 5º. O LOCATÁRIO se obriga a fazer chegar as mãos da LOCADORA todo tipo de aviso e comunicação, notificação, etc, que forem entregues no imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar com sua omissão.

§ 6º. O LOCATÁRIO se obriga a respeitar o direito de vizinhança, responsabilizando-se ainda pelos atos daqueles a quem permitir o ingresso no imóvel objeto desta locação.

Parágrafo único: A infração das obrigações consignadas nesta cláusula, sem prejuízo de qualquer outra prevista neste contrato e na lei, por parte do LOCATÁRIO, será considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

## **CAPÍTULO VII – DA VISTORIA DO IMÓVEL LOCADO**

Cláusula 7ª - O LOCATÁRIO terá o prazo de 03 (três) dias úteis, após a assinatura do Laudo de Vistoria, para analisar e ou acrescentar itens referentes a eventuais irregularidades não constatadas no ato da vistoria.

§ 1º. Especificamente quanto ao telhado, terá o Locatário o prazo de 05 (cinco) dias após a primeira chuva para comunicar ao Administrador eventuais defeitos existentes. Após os eventuais reparos a serem realizados pela Locadora, será de responsabilidade do Locatário a sua manutenção, não permitindo que sobre o mesmo se acumulem sujeiras capazes de comprometer-lhe, mesmo que sejam provenientes do prédio vizinho.

Cláusula 8ª - O mesmo laudo de vistoria poderá ser mantido caso seja confeccionado novo contrato.

Cláusula 9ª - O LOCATÁRIO faculta a LOCADORA ou ao seu Representante Legal, o exame e vistoria do imóvel locado, quando se julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

§ 1º. Se pela vistoria que se efetuar for constatado qualquer dano no imóvel, em seus aparelhos, instalações e nos demais pertencentes do imóvel, o Administrador notificará, por escrito, o Locatário, para que no prazo máximo de 05 (cinco) dias, proceda por sua conta os consertos e reparos necessários, sob pena de cometer infração contratual passível de rescisão contratual, bem como ao pagamento de multa prevista no Capítulo IX do presente contrato e nas demais disposições legais cabíveis.

§ 2º. Fica facultado, a Locadora, que na hipótese de não atendimento da notificação prevista no parágrafo primeiro da presente cláusula, pelo Locatário, rescindir o contrato com as cominações ali previstas ou determinar a execução dos consertos e reparos por profissional de sua livre escolha, ficando o Locatário obrigado ao pagamento de todas as despesas incorridas, acrescidas de juros e demais encargos ou correção vigentes na época.

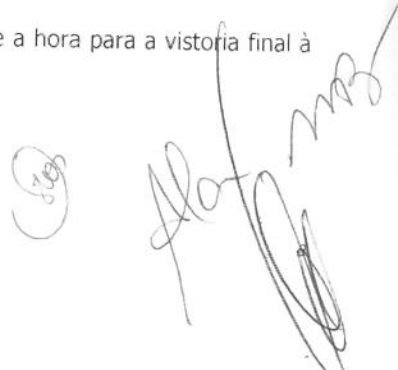
Parágrafo único: O presente contrato de locação somente se resolverá após a vistoria no imóvel, a ser efetuada, pelo Administrador, antes da entrega das chaves, de forma que o imóvel locado seja restituído no estado em que se encontrava no início do contrato.

## **CAPÍTULO VIII – DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO**

Cláusula 10ª - Cessarão de pleno direito todos os deveres e obrigações decorrentes do presente contrato de locação somente após obedecidas e preenchidas as seguintes condições:

§ 1º. O Locatário, 03 (três) dias antes da desocupação do imóvel, deverá dirigir-se à sede do Administrador, comunicando, por escrito, a sua intenção, apresentando, nesta ocasião, todos os recibos de pagamentos de taxas, impostos, tributos etc, ou certidão emitida pelos respectivos órgãos públicos dando ciência de que os referidos impostos foram devidamente quitados.

§ 2º. Com a comunicação da desocupação do imóvel pelo Locatário, o Administrador marcará o dia e a hora para a vistoria final à qual deverá ser acompanhada pelo Locatário e ou seu representante legal.



Realizada a vistoria final, receberá o Locatário ou seu representante legal, cópia do termo, a fim de providenciar os eventuais reparos, consertos etc., que deu causa, usando material da mesma qualidade anteriormente existente e mão de obra qualificada de modo que os reparos sejam condizentes aos padrões do imóvel.

§ 4º. Independentemente dos procedimentos adotados pelo Locatário, providenciará o Administrador, dentro do prazo de 02 (dois) dias, a contar da assinatura do termo, orçamento próprio que ficará a disposição do Locatário e a este será facultado o pagamento do valor orçado, transferindo, nesta hipótese, a Locadora, a incumbência de realizar os devidos reparos.

§ 5º. Caso o Locatário opte por executar os serviços de reparos, deverá informar, a Locadora, os dias necessários à execução das obras, permanecendo nestas condições, inalteradas as obrigações contratuais, sejam relativas aos aluguéis e demais encargos da locação ou a qualquer outra obrigação decorrente do presente contrato. A responsabilidade do Locatário, nesta hipótese, só findará com a entrega efetiva das chaves e cessação do contrato.

Parágrafo único: obedecidas às condições impostas na presente cláusula e respectivos parágrafos, dar-se-á por encerrado o vínculo contratual e, por conseguinte, liberado o Locatário.

#### **CAPÍTULO IX – DA CLÁUSULA PENAL**

Cláusula 11ª - À parte que infringir qualquer disposição do presente contrato ou mesmo qualquer disposição legal atinente à presente locação, incorrerá na multa igual a 03 (três) aluguéis que serão pagos, integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido.

§ 1º. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

§ 2º. Caso seja solicitada, formalmente, a rescisão do contrato antes do seu vencimento, a multa prevista no *caput* da presente cláusula será devida proporcionalmente.

Parágrafo único: O valor da referida multa será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade. O reajustamento será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado.

#### **CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Cláusula 12ª - A eventual tolerância da LOCADORA para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o LOCATÁRIO alegue novação.

Cláusula 13ª - Se a LOCADORA manifestar intenção de vender o imóvel locado, o LOCATÁRIO poderá exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros.

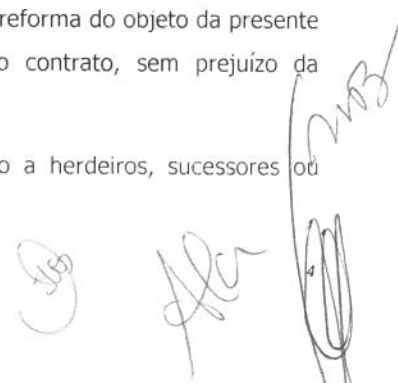
Parágrafo único: Na hipótese do LOCATÁRIO não exercer o seu direito de preferência na compra do imóvel locado, no prazo estipulado pela LOCADORA, se obrigará a permitir que pessoas interessadas na compra visitem, em dias previamente agendados, o imóvel locado.

Cláusula 14ª - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato será rescindido de pleno direito, ficando a LOCADORA exonerada de quaisquer responsabilidades.

Cláusula 15ª - A locação está sujeita ao Regime do Código Civil e da Lei 8245/91, ficando assegurado, a LOCADORA, todos os direitos conferidos pela referida legislação, bem como pela eventual legislação que vier a ser promulgada durante a mencionada locação.

Cláusula 16ª - Na eventualidade de ocorrência de qualquer acidente que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da presente locação e que não esteja acobertado pelo seguro, previsto na cláusula 18ª, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

Cláusula 17ª - Os deveres e obrigações decorrentes do presente contrato de locação obrigarão a herdeiros, sucessores ou cessionários do LOCATÁRIO.



Cláusula 18ª - Para maior garantia do imóvel locado será feito um seguro, com importância segurada para o imóvel no valor de **R\$ 400.000,00** (Quatrocentos Mil Reais), renovado a cada 12 (doze) meses, pago pelo Locatário..

Cláusula 19ª - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito.

**Cláusula Única** - Decorrido 12 (doze) meses do início deste contrato, fica o locatário dispensado ao pagamento da multa contratual, que desejando rescindi-lo, deverá fazê-lo protocolando um comunicado formal ao proprietário ou a seu PROCURADOR, 30 (trinta) dias antecedentes à sua saída, do imóvel.


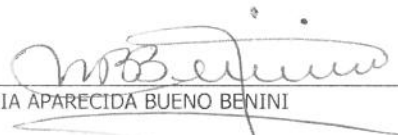
Cláusula 21ª - As partes elegem o foro da Comarca de Sorocaba/SP, que é o da situação do imóvel, sempre que forem obrigadas a se valerem de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste contrato, ficando estipulado o valor dos honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com os fiadores e duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Sorocaba/SP, 02 de Novembro de 2016

  
OTMA ADM. E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-ME

  
  
Locatário: ANA CLAUDIA BUENO BENINI


  
  
Fiadores: MARIA APARECIDA BUENO BENINI

  
Testemunha: 30.245.927-3

Testemunha:

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do  
2º SUBDISTRITO DE SOROCABA/SP  
Gerson Maia da Silva - Oficial

Rua Comendador Oesterer, nº 1089,  
Vila Carvalho, CEP 18060-070  
Sorocaba/SP - Fone/Fax: (15) 3231-1230

Reconheço por semelhança de firma com Valor  
econômico de ANA CLAUDIA BUENO BENINI e MARIA  
APARECIDA BUENO BENINI e dou fe.   
Sorocaba - SP, 04 de novembro de 2016  
Em testemunho da verdade.  
IVAN MARTINEZ DE OLIVEIRA - Escrevente - 14  
Valor 16,10 Cart 1137 Guia: 44 Hr: 13:22

