

CONTRATO DE LOCAÇÃO

01-DAS PARTES CONTRATANTES

01.1- LOCADOR(A) – JOSÉ LANARO, brasileiro, solteiro, empresário estabelecido nesta cidade de Sorocaba, na Rua Cel. Benedito Pires, 151, portador(a) do CPF. nº 029.155.298-68 e do RG. nº 3.408.979 SSP.SP., neste ato representado por seu bastante procurador Dr. William Camargo Lima;

01.2- LOCATÁRIO (A) – LAUDICEIA DE PAULA, brasileira, solteira, doméstica, portador(a) do CPF. nº 071.983.565-26 e o RG. nº 21.648.226 SSP.SP.

02- DO IMÓVEL LOCADO.

02.1- É objeto do presente Contrato de Locação, o(a) **CASA RESIDENCIAL** sito(a) nesta cidade, no DISTRITO DE Brigadeiro Tobias, na **AVENIDA BANDEIRANTES, 3.852**;

03- DO PRAZO CONTRATUAL.

03.1- O presente contrato tem o prazo de trinta meses, ou seja, de **01 DE dezembro de 2007 a 31 de maio de 2010**, ficando estabelecido que a data de vencimento será sempre o último dia de cada mês.

04- DO ALUGUEL MENSAL.

04.1- O aluguel mensal será de R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) no período de **01 DE DEZEMBRO DE 2007 Q 30 DE NOVEMBRO DE 2008** para pagamento até o dia 15 (QUINZE) do mês seguinte ao vencido, ficando estabelecido que o Locatário terá uma bonificação de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), se pagar os alugueis até o dia 10 (DEZ) do mês seguinte ao vencido. No mês de dezembro de 2007 a locatária pagará o aluguel de somente vinte dias.

04.2- No período restante de vigência do contrato, o aluguel e a bonificação terão reajustes, na mesma proporção, com base no I.G.P.M. da Fundação Getúlio Vargas;

04.3- Os recibos dos alugueis da presente locação, até ordem em contrário, terão de ser pagos na agência local do **Banco Mercantil do Brasil S/A** sita nesta cidade de Sorocaba no **Largo São Bento, nº 11**, a favor de William Camargo Lima, ficando estabelecido que os pagamentos não poderão ser feitos com cheques de terceiros. Os recibos estarão na agência mencionada à disposição dos Locatários, a partir do dia 1º (primeiro) de cada mês, não sendo remetidos boletos de pagamento;

04.4- A quitação outorgada a cada mês não elide débitos anteriores, quer em relação aos alugueis, quer em relação aos demais encargos estipulados no contrato;

04.5- Os encargos lançados nos recibos e não pagos até o primeiro prazo terão um acréscimo de 10% (dez por cento) a título de mora;

04.6- Passando do segundo prazo, sem o efetivo pagamento do recibo, será cobrado juros de 2% (dois por cento) ao mês, mais correção monetária com base em índice legal de atualização.

05- DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

05.1- O(A) Locatário(a) que declara receber em ordem e em perfeito estado o imóvel locado, obriga-se, sob pena de cometer infração de natureza grave, a trazer o imóvel locado em perfeitas condições de higiene e limpeza, com aparelhos sanitários, de iluminação, pintura, vidraças,

fechos, torneiras, pias, ralos e demais acessórios, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido o presente contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais, desde logo, ficarão incorporadas ao imóvel locado.

05.2- Obriga-se o(a) Locatário(a) a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem a prévia autorização, por escrito, do(a) Locador(a);

05.3- O(A) Locatário(a) desde já faculta ao(a) Locador(a) a examinar e vistoriar o imóvel locado, quando entender o(a) mesmo(a) ser necessário;

05.4- da Obriga-se o(a) Locatário(a), independente do estado de conservação pintura, a pintar o imóvel locado com tinta látex, quando da restituição do mesmo. Em caso de não atendimento desta exigência, fica o(a) Locador(a) autorizado(a) a pintar o imóvel entregue, cobrando posteriormente dos fiadores os gastos despendidos com a pintura.

06- DA SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO.

06.1- Não poderá o(a) Locatário(a) sublocar, emprestar ou ceder o todo ou parte do imóvel locado, nem transferir o presente contrato, sem a prévia autorização, por escrito, do(a) Locador(a).

07- DAS DESPESAS.

07.1- O(a) Locatário(a) se obriga a pagar, a partir do início do prazo contratual, todas as despesas relativas a condomínio, consumo de água e manutenção de esgotos, luz, fornecimento de gás, imposto predial e taxas imobiliárias que recaem ou vierem a recair sobre o imóvel locado, entregando os comprovantes dos pagamentos efetuados ao(a) Locador(a) quando solicitados.

08- DA MULTA CONTRATUAL.

08.1- Fica estabelecida uma multa contratual correspondente ao valor de três alugueis que estiverem vigorando por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas do presente contrato, ficando reservado a parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a presente locação, independente e qualquer formalidade;

08.2- Quaisquer estragos ocasionados no imóvel locado, bem como em suas instalações em geral, não ficam compreendidas na multa prevista;

08.3- Fica o(a) Locatário(a) dispensado(a) do pagamento da multa contratual, apenas em caso de desocupação antecipada do imóvel locado, se esta vier a ocorrer depois de decorridos os primeiros quinze meses de vigência do contrato.

09- DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO.

09.1- O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente **FIM RESIDENCIAL**, não podendo ser mudada a sua destinação, sem o prévio consentimento, por escrito, do(a) Locador(a).

10- DA ENTREGA DO IMÓVEL LOCADO.

10.1- No caso de entrega do imóvel locado, obriga-se o(a) Locatário(a) a comunicar, por escrito, a sua decisão ao(a) Locador(a), com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, antes da efetiva desocupação;

10.2- Dentro do prazo supra, o(a) Locador(a) fará a competente vistoria no imóvel, comunicando o(a) Locatário(a) as irregularidades porventura constatadas, a fim de que o(a) mesmo(a) tome as providências necessárias;

10.3- Somente depois da vistoria efetuada, bem como de realizados os reparos de todas as irregularidades constatadas é que será liberada a responsabilidade contratual do(a) Locatário (a) e dos Fiadores;

10.4- Se a entrega do imóvel não for feita no último dia do mês, o(a) Locatário(a) ficará obrigado(a) ao pagamento do aluguel dos dias do mês subsequente ao da desocupação.

11- DA FIANÇA.

11.1- A fiança da presente locação é assinada em Carta de Fiança em separado.

12 - DO FORO PARA DIRIMIR DÚVIDAS DO CONTRATO.

12.1- Para todas as questões resultantes do presente contrato, será competente o foro da Comarca de Sorocaba, podendo, entretanto, o(a) Locador(a) propor a competente Ação de Execução contra os Fiadores para recebimento de possíveis débitos deixados pelo(a) Locatário(a), na Comarca do domicílio dos mesmos;

12.2- As citações, intimações ou notificações far-se-ão nos termos do inciso V do art. 58 da Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.710/93.

13- DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO.

13.1- Findo o prazo do presente contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, reputar-se-ão prorrogadas todas as cláusulas e condições pactuadas regulando as relações entre as partes e seus fiadores, até a entrega real e efetiva desocupação do imóvel e devolução das chaves do mesmo.

E por assim terem contratado assinam o presente contrato em duas vias de igual teor na presença de duas testemunhas.

Sorocaba, 12 de dezembro de 2007.

Pelo (a) Locador(a) _____

William Camargo Lima

Locatário (a) _____

Laudicéia de Paula

TESTEMUNHAS

Daniel C. Laure

[Assinatura]

CARTA DE FIANÇA

Ilmo.(a). Sr.(a).

José Lanaro

Rua Cel. Benedito Pires, 151

SOROCABA - S.P.

CLAUDIA CÂNDIDO DA SILVA, brasileiro(a), casada, proprietário(a), residente e domiciliado(a) nesta cidade de Sorocaba, no Condomínio "Granja Olga 01", na Rua Salvador Altomare, nº 70, portador(a) do CPF. nº 115.061.198-75 e do RG. nº. 18.840.073, infra-assinado(a), como **FIADOR(A) E PRINCIPAL PAGADOR(A)**, responsabilizo-me pelos alugueis e encargos do(a) casa, sito(a) no Distrito de Brigadeiro Tobias, na cidade de Sorocaba, na **AVENIDA BANDEIRANTES, 3.852**, locado por V.S. a @, pelo aluguel inicial no valor de R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais), conforme o estabelecido na cláusula "4.1" do Contrato de Locação firmado pelo Locatário(a), subsistindo a presente fiança para os reajustes futuros, alugueis estes que terão de ser pagos ao seu bastante procurador DR. WILLIAM CAMARGO LIMA, em local e forma estabelecido no contrato.

Declaro que a minha responsabilidade será solidária com a do meu (minha) **AFIANÇADO(A)**, pelo exato e pontual cumprimento de todas as obrigações pelo(a) mesmo(a) assumidas no contrato, nos termos do artigo 39 da Lei nº 8.245 de 18/10/91 c. c. o artigo 2.036 do Código Civil.

Declaro mais, que o foro para serem dirimidas as questões resultantes da presente Fiança, dependendo da vontade de V.S., poderá ser o da Comarca de Sorocaba ou do domicílio do Fiador se este for outro.

Declaro, finalmente, que a minha responsabilidade como **FIADOR(A) E PRINCIPAL PAGADOR(A)**, começa a vigorar a partir do início do prazo contratual e irá até o dia em que as chaves do imóvel locado forem **DEVOLVIDAS E ACEITAS** por V.S.

Sorocaba, 12 de dezembro de 2007

Registral e Notarial Lúcio Lázaro Diniz

Rua Pedro Bava, 100 - Brigadeiro Tobias

F. (16) 3336-0385 CEP: 13.108-110 Sorocaba/SP

Assinado em _____ em _____

Cândido da Silva

Brigadeiro Tobias, 12/12/07

Em testemunha

NEIDIA MARIA ELAMIA D. Escr

CHESLEIA MARIA D. Subst. L. 16

FELICIANO D. S. Escriv. A.

Valido em _____ atencioso

1142AA004159

FIADOR(A) - Claudia Cândido de Silva