

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: DANTE SOARES CATUZZO**, brasileiro, advogado, casado, portador do RG nº 3.212.574 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 165.636.978-87, residente e domiciliado na Rua Mooca nº 235 – Jardim Paulistano, Sorocaba/SP, e de outro lado, como **LOCATÁRIO: EDMILSON JOSÉ CHELES**, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do RG nº 35.634.82 SSP/SP, inscrito no CPF nº 035.421.908-10, com endereço atual na Rua Luiz Matilde Sanches, nº 211, Bairro dos Morros, na cidade de Sorocaba-SP, e como **FIADORA e principal pagadora: PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS LTDA**; tem entre si justo e avençado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA:

Que, por força da por força da transcrição nº 18.766 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, o **LOCADOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel sito à **Praça Nove de Julho nº 36 – casa 10, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18.010-020**. Imóvel este cadastrado, respectivamente, na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob nº 44.61.66.0076.01.000.

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 **30 (trinta) meses** a iniciar-se em **23 de março de 2021** e a terminar em **22 de setembro de 2023**, data esta em que o **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado de bens e coisas e, em perfeito estado de asseio, 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:

Fica determinado entre as partes que, no período de **30 (trinta) meses**, a serem contados do vencimento de aluguel em **10 de maio de 2021** ao vencimento de aluguel em **10 de outubro de 2023**, o valor do aluguel terá um abono de **R\$ 100,00 (cem reais)**, sendo que, abono será concedido quando houver o pagamento pontual do aluguel, sem prejuízo do reajuste anual previsto no parágrafo sétimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

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 da mesma, conforme laudo de vistoria inicial.

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 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 QUARTO:

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 QUINTO:

O primeiro aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** será calculado a partir do dia **23 de março de 2021** até o dia **09 de maio de 2021**, devendo ser pago o aluguel no dia **10 de maio de 2021**, o qual será proporcional a **48 (quarenta e oito) dias**, além da parcela do IPTU e do Seguro Obrigatório do imóvel, conforme dispõe a Cláusula Sétima deste instrumento.

PARÁGRAFO SEXTO:

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 SÉTIMO:

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, sobre os aluguéis e encargos.

PARÁGRAFO OITAVO:

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 NONO:

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 DÉCIMO:

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 PRIMEIRO:

Decorrido o prazo de 30 (trinta) 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 expresse 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).

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\$100.000,00 (cem 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 ao **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 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. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

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 DÉCIMA SEGUNDA:

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 referida multa será paga proporcionalmente ao prazo final do contrato em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo **LOCATÁRIO**.

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 DÉCIMA TERCEIRA:

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 DECIMA QUARTA:

O seguro de fiança locatícia contratado pelo **LOCATÁRIO** junto a **PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS**, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

São de conhecimento do **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** as Condições Gerais do Seguro Fiança Locatícia.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do Seguro da Fiança Locatícia, calculados conforme **NORMAS VIGENTES**, será pago pelo **LOCATÁRIO**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23, da Lei do Inquilinato (n.º 8.245/91), sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

E não havendo renovação e ou apresentação da nova apólice de seguro renovada pelo novo período, pelo **LOCATÁRIO**, fica autorizado o **LOCADOR**, neste ato, a proceder à renovação do referido seguro, repassando os seus custos imediatamente ao **LOCATÁRIO** mediante boleto bancário.

PARÁGRAFO QUARTO:

A apólice garantirá, exclusivamente, as coberturas especificadas na proposta de seguro. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO:

Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pago pelo **LOCATÁRIO** após regularmente instados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.), quer pelo **LOCADOR**, quer pela **SEGURADORA**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO SEXTO:

Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o **LOCADOR** autoriza a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal n.º 187 – Jardim Paulistano – Sorocaba/SP, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

PARÁGRAFO SÉTIMO:

No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguros que garante a presente locação, fica a **PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS** constituída mandatária, com poderes para defender os direitos e interesses do **LOCADOR**, representá-lo em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar



Julio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-la perante o foro em geral, e praticar todos os atos afins.

PARÁGRAFO OITAVO:

Declara o **LOCATÁRIO**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com **Pintura Interna NOVA**, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O **LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o **LOCADOR** pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que ver sido pago. O segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

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 DÉCIMA SEXTA:

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 DÉCIMA SÉTIMA:

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 ~~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 DÉCIMA OITAVA:

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

PARÁGRAFO ÚNICO:

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 DÉCIMA NONA:

Fica expressamente eleito o foro da comarca de Sorocaba, 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-SP, 23 de março de 2021.

3º Tabelião de Notas de Sorocaba - Tabelião: Sofia Nóbrega Reato
Barão de Tatui, nº 975 - CEP: 18030-000 - Jd. Vergueiro - Sorocaba/SP - Tel.: (15) 3331-2100

TABELIAO DE NOTAS
SOROCABA-SP
Suzi Alexandra de Pinho
ESCREVENTE

LOCADOR:

DANTE SOARES CATUZZO

LOCATÁRIO:

EDMILSON JOSÉ CHELES

TESTEMUNHAS:

1.-

RG.:

End.:

LILIAN SUZUKI
RG: 26.453.757-9

2.-

RG.: 34.846.753-9

End.: