



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### I- DAS PARTES CONTRATANTES.

**Locador:** Angelina Crude Gonngora, Viúva, Brasileira, Portadora do RG 20.333.313-5 SSP/SP, e escrito no CPF/MT sob N: 752.300.388/53, com residência na Rua Júlio Capitani 252, cond. Santa Maria, Votorantim, cep: 18119-308.- Sorocaba-São Paulo, neste ato representada por sua bastante procuradora - MABIO LEAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS VENDAS E ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA, e escrita no CNPJ: sob N: 31.998.417/0001-19, com inscrição no CRECI: 192728- Pelo Telefone: (15) 3300- 7899- com sede própria a Rua Arthur Martins, 63- Oitavo Andar-Centro- Sorocaba.

**II-LOCATÁRIO:** Valdeci Agripino, brasileiro, casado, profissão Treinador de Cavalos, portador da cédula de identidade RG nº 35.143.382-x -SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.808.988/76.

**III- IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO**-Tipo: Casa – Rua Alameda dos Crisântemos, 420- Jardim Simos, CEP-18055-150- Sorocaba- São Paulo- Sorocaba/SP. Uso ou finalidade residencial e destina-se para moradia da Locatária e Família.

**V- CLAUSULAS E CONDIÇOES-** Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes acima nomeadas e qualificadas ajustam, outorgam e aceitam o seguinte: VI-PRAZO, ALUGUEL E ENCARGOS.

Clausula 1- O “LOCADOR” e senhor legítimo possuidor do imóvel acima nomeado e qualificado e localizado pagará a Administradora o valor equivalente a 100% do primeiro aluguel, tendo em vista que os demais alugueis será descontado o valor de 10% sobre o valor do aluguel estipulado com a cálculo de locação.

**Clausula 2-** Por força deste instrumento, o LOCADOR aluga o imóvel referido ao LOCATARIO para a finalidade supra mencionada.

**Clausula- 3-** O prazo desta Locação é de 30 (trinta) meses, a começar em 15/06/2021.

Paragrafo Primeiro:- Caso o locatário não restitua no fim do prazo convencionado, pagará enquanto estiver na posse do mesmo. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM), reajuste com a periodicidade mínima permitida por lei, de acordo com a variação de um indexador vigente.



**Clausula 4-** O Valor do aluguel mensal e de R\$ 1.335,00 (Mil e Trezentos e Trinta e Cinco Reais),

+ taxa de IPTU pelo valor aproximado de R\$ 38,00(Trinta e Oito Reais) vigente na data do pagamento, que o LOCATARIO se obriga a pagar pontualmente ates o dia 10 (Dez) de cada mês vencido, pelo boleto Bancário registrado em cartório que irá receber através de e-mail, WhatsApp e correios.

**Parágrafo Primero:** - Todo pagamento de aluguel efetuado na conta Bancaria: Banco do Brasil S/A, Maria Aparecida Viera, CPF/MT sob N: 144.788.698-47-Ag: 9662-0-C/C: 42.063-8 havendo atraso será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do debito, mais despesas de cobranças do período.

**Parágrafo Segundo:** - A falta de pagamento do aluguel e encargos dentro do prazo estipulado constituirá, por si só, em mora o LOCATARIO, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

**Clausula 5-** Além do aluguel estipulado na clausula Quarta, correrão por conta do Locatário as taxas, apólice se seguro incêndio, IPTU, e outros que venham a incidir, sob pena de incorrer na multa prevista no item 18 desse instrumento.

**Parágrafo primeiro:** - O LOCATARIO estará obrigado, quando solicitado, a apresentar os últimos recibos de taxas acima referidas, sob pena de incorrer na multa prevista no item 18 deste instrumento.

**Paragrafo segundo:** - Fica entendido que de responsabilidade exclusiva do Locatário, a fiscalização do carne do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), sendo que eventuais multas, correção monetária, juros e qualquer outra despesa adicional devida por inobservância desta obrigação será de competência do LOCATARIO, que deverá pagar tal imposto juntamente com aluguel. Neste caso, quando o carne for entregue no imóvel locado, será recebido pelo LOCATARIO, que se obriga a entrega-lo no escritório da Administradora.

**Parágrafo terceiro:** -O pagamento do I.P.T.U. e demais encargos locatícos deverão ser efetuados até o seu vencimento em parcelas ou de uma só vez a critério do LOCATARIO, na sede da Administradora ou onde lhe for indicado expressamente, sendo que a correção de tais encargos será de acordo com o indexador pelo órgão lançador, sendo que a liquidação fora do prazo incidira em multa de até 20% (vinte por cento) sobre o debito corrigido, ale, de outras

*Assinatura*  
**MABIO LEAL**  
IMOBILIÁRIOS

Mabio Leal Negócios Imobiliários - Creci: 192728-J  
CNPJ: 319984190001/ 19 -  
[www.grupomljimobiliaria.com.br](http://www.grupomljimobiliaria.com.br)

Implicações legais pertinentes.

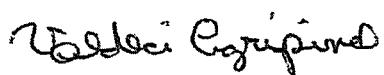
**Parágrafo quarto:** - O LOCATARIO se compromete a realizar a todas as exigência deste mesmo imóvel apor os 30 (trinta) de vigência deste contrato pelo valor atual de R\$ 1.335,00(Mil e Trezentos e Trinta e Cinco Reais) O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM). Locatário e obrigo a conservar o imóvel objeto desta locação, e seus acessórios e pertencentes, sempre em perfeitas condições de uso, higiene e limpeza, não lhe cabendo ao termino desta locação, qualquer que seja o motivo, nenhum direito de indenização ou retenção por benfeitoria de qualquer natureza, as quais ficarão incorporadas no imóvel.

**Parágrafo Quinto:** - Fica fazendo parte integrante deste contrato o MEMORIAL DESCRIPTIVO, em anexo, certo qualquer alteração no estado do imóvel, bem como eventuais estragos constatados na vistoria final, serão cobradas a partes. Deverá o LOCATARIO no prazo de 5 (cinco) dias a contar da assinatura do presente contrato, comunicar por escrito administradora, qualquer defeito ou avaria existente no imóvel e não constante no Memorial Descritivo.

**Parágrafo Sexto:** - Relativamente terá o prazo de 5 (cinco) dias para relatar a Administradora eventuais defeitos existentes, sendo que após este prazo toda e manutenção será por sua responsabilidade, inclusive aquela relacionada a limpeza.

**Parágrafo Sétimo:** - Recebe o LOCATARIO, o imóvel na forma descrita no MEMORIAL DESCRIPTIVO, se comprometendo em caráter irrevogável e irretratável e devolvê-lo pintado novamente, tanto paredes como portas, batentes, janelas e demais partes de madeira da casa, teto e demais locais com as mesmas cores originais, sendo as paredes com tinta látex e as portas com verniz ou esmalte, conforme for o caso.

**Parágrafo Oitavo:** - Sendo constatada na vistoria final, alteração, estragos ou avarias no imóvel que necessitem ser reparados pelo LOCADOR, será cobrado do LOCATARIO ou CAUCIONANTES





amigável ou judicialmente, aceitando desde já como validos, três orçamentos elaborados por profissional idôneos para apuração dos valores dos danos, dispensando desta forma qualquer media cautelar judicial para constatação dos reparos.

**Parágrafo Nono:** - Recusara o LOCADOR e/ou seu representante, a receber as chaves em caráter definitivo deste que os serviços de pintura estejam mal executados e/ou feitos com tintas de qualidade e características diferente das constantes no Parágrafo Terceiro da clausula 6 deste contrato. Enquanto o Locatário não repuser o imóvel pintado novamente, permanecera responsável pelo mesmo, correndo por sua exclusiva responsabilidade os alugueis, impostos, taxas, condomínios e demais encargos de locação até que satisfaça plenamente as condições contratuais.

**Parágrafo decimo:** - Fica vedado ao LOCATARIO reformar, modificar mesmo que em parcialmente, o colocar placas, letreiros, faixas, etc., no imóvel, sem o prévio consentimento do LOCADOR.

**Clausula 6** – O LOCATARIO obriga-se ainda deste já, a satisfazer a sua custa, sem direito a qualquer indenização pelo LOCADOR, todas as intimações dos poderes públicos, a que der causa. **Parágrafo Único:** - Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para rescisão deste contrato, salvo previa vistoria judicial que prove estar o imóvel ameaçado ruir ou em perigo iminente.

**Clausula 7** – Tudo quanto for devido em razão deste contrato ou da locação de que faz o seu objeto, e não for pago voluntariamente será cobrado por meio de processo judicial próprio no foro da situação do imóvel, correndo por conta do devedor, além do principal juros de 1% (um por cento) ao mês, atualizado monetária, multa contratual. Em como todos as despesas de cobranças, custas judiciais, extra judiciais e os honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação.

**Paragrafo Primeiro:-** Os Honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) e as custas processuais serão devidos deste que tenha sido distribuído o processo respectivo, ou no caso das custas, que as mesmas já tenham sido pagas.

**Paragrafo Segundo:-** Quando o pagamento da liquidação do débito for concretizado antes da distribuição do processo os honorários advocatícios serão reduzidos a taxa de 10% (Dez por cento) sobre o valor da dívida e encargos.

*Valdeci Engripino*  
**MABIO LEAL**  
IMOBILIÁRIOS

Mabio Leal Negócios Imobiliários - Creci: 192728-J  
CNPJ: 319984190001 / 19 -  
[www.grupomljimobiliaria.com.br](http://www.grupomljimobiliaria.com.br)

**Clausula 8** – É expressamente vedado ao Locatário, sublocar, ceder, no todo em partes quer seja a título gratuito oneroso, transferir o contrato ou dar destino diverso do uso finalidade previsto, sem previa anuênciia por escrito ao LOCADOR.

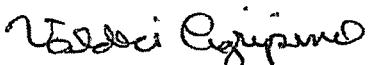
**Parágrafo Único:** - Qualquer infração desta clausula, será motivo para rescisão deste contrato e da locação incorrendo ainda o LOCATARIO na multa contratual estipulada na clausula 18, a título de indenização por perdas e danos, deste já fixadas em 3(três)Alugueis vigentes incluído neste ato.

#### **A) DA RECISAO CONTRATUAL E VISTORIA FINAL**

**Clausula 9** – Na data e hora determinada, se fara presente a ADMINISTRADORA que em conjunto com o LOCATARIO, procederam a VISTORIA FINAL, fazendo constar no termo e próprio, os reparos, consertos e demais atos necessários, a fim de ser reposto o imóvel na forma constante de VISTORIA FINAL. Caso o LOCATARIO não queira acompanhar a Vistoria e não apresentar procurador, a ADMINISTRADORA realizara a mesma, dando como aceito todos os reparos a serem procedidos.

**Clausula 10** – Feita a Vistoria, as divergências apuradas entre os termos da vistoria inicial a final, serão relatadas no “MEMORIAL DESCRIPTIVO”, do qual recebera o LOCATARIO, uma via para que seja possível providenciar pessoalmente os reparos e por sua conta de custo sem desconto nos alugueis seguintes.

**Clausula 11** – O LOCATARIO compromete-se a comparecer na administradora para receber suas vias do MEMORIAL DESCRIPTIVO, conforme clausula 12 e, caso sejam constatados estrago no imóvel de sua responsabilidade, Em caso do não comparecimento do LOCATARIO, na data determinada ADMINISTRADORA, a data para devolução das chaves, ciente dos compromissos da clausula.





**Clausula 12** – Independente da atitude do LOCATARIO, a AADMINISTRADORA providenciará seu orçamento, cujo ficara por conta do mesmo, sendo-lhe facultado, se assim julgar, conveniente. Optar pelas seguintes alternativas.

- a) Não irá Transferir ao proprietário LOCADOR os ônus, encargos e responsabilidade dos reparos, sendo neste caso, pago pelo LOCATARIO, valor orçado pela AADMINISTRADORA, dando-lhe assim por quitado todas as obrigações contratuais.
- b) Executar os serviços por conta e risco próprios.

**Clausula 13** – Optando o LOCATARIO pela forma prevista na clausula 14 item B, deverá o mesmo determinar os dias necessários a execução dos serviços, permanecendo nestas datas circunstancias, inalteradas as obrigações contratuais, sejam elas relativas aos alugueis e demais encargos da locação como impostos, taxas, consumo de agua e energia, até a efetiva entrega das chaves, bem como e inclusive a responsabilidade por depredações, roubos e vandalismos que possam ocorrer no imóvel desabitado, de acordo com as disposições do Código Civil. Os reparos a serem feitos deverão ser executados com esmero, usado mão-de-obra qualificada, aplicando material da mesma cor e qualidade ao já existente, a fim de ser mantida a mesma harmonia do acabamento.

**Clausula 14** – Procedimento os reparos pelo LOCATARIO, deverá o mesmo agendar junto a AADMINISTRADORA novo dia e hora para averiguações dos serviços foram mal executados, usando-se material de má qualidade e mão-de-obra desqualificada.

#### **B) INSPEÇÃO E VISTORIAS**

**Clausula 15** – O LOCADOR poderá inspecionar o imóvel locado pessoalmente ou através da AADMINISTRADORA, quando lhe julgar necessário e conveniente.

**Parágrafo Único:-** No caso do proprietário manifestar o seu interesse para a venda do imóvel locado, sem prejuízo do direito de preferência, não poderá o LOCATARIO opor-se ou impedir que os interessados o visitem, fixando-se porém o honorário das 10:00 as 14:00 horas todos os dias, devendo a visita ser precedida de aviso prévio de 24(vinte e quatro) horas.

#### **D) CLAUSULA PENAL**

**Clausula 16** – Fica expressamente estipulado e convencionado a multa de 3(três) alugueis mensais vigentes por ocasião da infração, na qual incorrerá a parte infringir qualquer clausula ou disposição contratual, que será paga proporcionalmente, no caso de entrega das chaves, Mabio Leal Negócios Imobiliários - Creci: 192728-J

antes do prazo convencionado e nos demais casos por inteiro, tantas vezes quantas incorrer mesmo que a locação tenha sido prorrogada por tempo indeterminado.

**Parágrafo Único:** - Fica convencionado que após 12(doze) meses, a locatária e locador ficara dispensada da multa contratual.

**Clausula 17** – Na Hipótese de desapropriação do imóvel ficara as partes, locador, locatário, mutuamente desobrigados em relação as cláusulas deste contrato, ressalvados no entanto, os direitos que dele já houverem adquiridos até o tempo da efetivação do ato expropriatório pelo Poder Público.

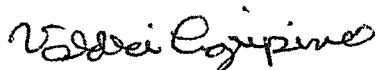
**Clausula 18** – Dentro de 15(quinze) dias de vigência deste contrato o locatário e obrigado a providenciar a transferência da ligação da eletricidade, da agua e do gás natural, se houver na casa para seu nome, sob pena responder por débitos anteriores, ficando ainda facultado ao locador solicitar o desligamento do fornecimento da energia junto a CPFL.

**Clausula 19** – Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados a entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao credito (Serasa, SPC, ETC,) quer pelos locadores, quer pela administradora.

#### **B) PROCURAÇÃO.**

**Clausula 20**– Os Locatários e/ou ocupantes do imóvel declaram-se solidários entre si, concedendo uns outros poderes para recebimento de citação.

**Paragrafo Primeiro:** - Qualquer notificação ou citação, inclusive as iniciais poderão ser feitas na pessoa do esposo do, locatário, que desde já para fins especiais e para tudo quanto se relate com o presente contrato, ficam constituídos, isolado e independente um do outro através do presente instrumento, mandatários com pleno e irrevogáveis poderes “adjudicia”, podendo inclusive confessar, transigir, desistir, renunciar, receber e dar quitação.



**Parágrafo Segundo:** - Fica livremente convencionado que as contratantes que toda citação, notificação, intimação ou interpelação judicial ou extrajudicial decorrentes desta locação, poderão ser efetuadas na forma do Artigo 58, inciso 4 da lei 8.245 de 18/10/1991. D)

#### **CLAUSULAS ESPECIAIS.**

**Clausula 21** – O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM). Clausula- 23 – O presente contrato foi firmado conforme as normas da Lei n.9.069 de 29 de junho de 1991, sendo que, qualquer lateral substancial futura na economia ou nas regras da locações, as partes desde já se comprometem acertar novas bases desta locação, para adequá-la ao seu real valor de mercado.

**Clausula 22** – Os caucionantes qualificados neste contrato dão como caução, na forma do artigo 37.1 da lei 8.254/91. A apólice de seguro equivalente a 3(vezes) o valor de alugueis pela quantia de R\$ 4.005,00(Quatro Mil e Cinco Reais), pago à administradora em conta jurídica, em uma única parcela ao decorrer deste contrato para de todo e quaisquer débitos decorrentes desta locação, sejam eles de alugueis, multas, despesas com reparos no imóvel etc.

**Parágrafo Primeiro:** - O valor acima aponta se revertera em benefício dos LOCATARIOS, corrigido monetariamente pelo índice da carteira de poupança, descontados os eventuais débitos existentes, por ocasião do levantamento, na forma do art. 38, parágrafo segundo, da lei de locação de Imóvel Urbanos.

**Parágrafo Segundo:-** Se o valor do aluguel sofre majoração legal ou convencional, ficarão os locatários obrigados a apresentar a diferença correspondente, em dinheiro.

**Parágrafo Terceiro:** - Não poderão os locatários requerem a compensação dos valores depositados pelos respectivos alugueis, ensejando o não pagamento dos mesmos, a medida judicial cabível.

*Valdeci R. Lopes*



Mabio Leal Negócios Imobiliários  
Unidade Centro: Rua Arthur Martins, nº 63, centro, Sorocaba  
Tel: (15) 3500.7899 / Cel: (15) 981890811  
E-mail: mabioleal@outlook.com / Site:  
[www.grupomlijimobiliaria.com.br](http://www.grupomlijimobiliaria.com.br)

**Clausula 23** – As partes elegem o foro da comarca de Sorocaba, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento. As partes por si, e seus herdeiros e sucessores, assinam este instrumento em 03(três)vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Sorocaba, 26 de Maio de 2021.

Locador: Angelina Grude Gongora

CPF/MF sob o nº 752.300.388/53

LOCATÁRIO: Valdeci Agripino

CPF/MF sob o nº 273.808.998/76

Administradora: Mabio Leal Negócios Imobiliários Vendas e Administração de Imóveis

CNPJ: sob N: 31.998.417/0001-19

CPF: 173.528.138-

A handwritten signature in cursive ink that reads 'Valdeci Agripino'.



Mabio Leal Negócios Imobiliários - Creci: 192728-J  
CNPJ: 319984190001/19 -  
[www.grupomlijimobiliaria.com.br](http://www.grupomlijimobiliaria.com.br)