

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Contrato N:46.032023

LOCADOR: L. SORUCO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 19.394.199/0001-08, com sede à Rua Riachuelo 436, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP, neste ato representado por seu sócio Sr. Marcelo Pinheiro Soruco, CPF 164.339.738-92

LOCATÁRIO: Marielza Mendonca Sanches, Brasileiro(a), Empresaria, nascido em 11/setembro/1970, portador do RG N.MG7579409 SSPMG, CPF:026.896.586-23 residente R. Belarmino Moraes de Arruda, 109, Vila Jardini CEP 18044-080 Sorocaba/SP, tendo como contato eletrônico <Mari.sanches@leedsay.com.BR>

### DAS PARTES

Por este instrumento particular, as partes acima qualificadas, resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas á saber:

### OBJETO DA LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O imóvel objeto deste contrato é um imóvel residencial localizado Avenida Adolpho Massaglia 600 ap 492 Sorocaba 18052-572, com suas benfeitorias e instalações;

CLÁUSULA SEGUNDA: O LOCADOR na qualidade de proprietário do imóvel, via do presente e na melhor forma de direito, cede o imóvel acima referido em locação ao LOCATÁRIO(A,S), "ad corpus" (no estado em que se encontra), pelo preço e prazo certos e ajustados, estando as partes obrigadas, durante a vigência do presente contrato, a cumprirem as condições acordadas no presente instrumento.

§1º - O LOCATÁRIO atesta ter conhecimento do atual estado do imóvel dado em locação, uma vez que vistoriaram o imóvel e firmaram ciência no Laudo de Vistoria Inicialbem como, do QUADRO RESUMO que é parte integrante deste contrato.

§2º - Caso o LOCATÁRIO, seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado para uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada NÃO RESIDENCIAL (art. 55 da Lei 8.245/91).

§3º -O LOCATÁRIO deve obrigatoriamente estacionar o carro na vaga designada ao seu apartamento, sendo proibido estacionar em outra vaga

### PRAZO

CLÁUSULA TERCEIRA: O Prazo do contrato é de 30 meses. O LOCADOR desfrutará do imóvel a partir de 13 de março de 2023 , até 12 de setembro de 2025, sendo a data do vencimento do aluguel, todo o dia 9, data esta que será utilizada

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


como base para os cálculos no dia em que se findar o contrato independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel na forma prevista na cláusula DÉCIMA QUINTA e sob as penas previstas na cláusula VIGÉSIMA QUARTA

§1º Na hipótese de qualquer dos contratantes (Locador ou Locatário), virem rescindir (solicitar/devolver) o imóvel, decorridos 2 meses de locação, ficarão isentos da multa por desocupação, isso se dá a partir de segunda-feira, 13 de março de 2023

§2º- Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, sem que qualquer das partes tenham convencionado prorrogação ou renovação contratual, obriga-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel objeto deste instrumento, independente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, completamente desocupado de pessoas e bens pessoais e, no estado em que recebeu, conforme apresentado no Laudo de Vistoria Inicial, com todos os itens constantes no quadro resumo conforme descrito na CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.

§3º - Caso o inquilino NÃO tenha realizado o pagamento do aluguel, bem como demais responsabilidades apresentadas nesse contrato, no dia do vencimento, apresentado na CLAUSULA QUARTA, se o mesmo não responder ao contato, telefônico, ou qualquer outro meio eletrônico existente ou que venha a existir, contados num período de 5 dias corridos após a data da última cobrança, o imóvel, será considerado abandonado pelo LOCATÁRIO, ficando desde já convencionado que, o LOCADOR está autorizado a ocupar o imóvel ora locado, independente de ação de imissão da posse, sem qualquer formalidade e ainda, sem prejuízo das demais cláusulas deste instrumento.

§4º -Se for de comum acordo entre as partes e, se não existir manifestação contrária por escrito até 30 (trinta) dias antes da data do término, este contrato será automaticamente renovado, porém regendo-se por prazo indeterminado.

§5º- A parte que optar por rescindir este contrato deverá necessariamente avisar a outra com antecedência de 30 (trinta) dias, onde o não cumprimento deste aviso prévio, implica que quebra do contrato. Esta cláusula NÃO SE APLICA a locações por temporada com período de contrato igual ou inferiores a 3 meses, uma vez que em hipótese alguma a locação ocorrerá por período inferior a 3 meses.

§6º-- Esta locação trata-se de uma locação residencial, onde o morador será o Sr. Marcos Wellington Mendonca Sanches, portador do Rg.7579403 SSP/MG, CPF N.822.776.216-68, o qual se compromete a não habitar no imóvel um número maior que 4 pessoas, sendo, de mais um adulto e duas crianças.

#### ALUGUEL

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal será no valor de R\$ 2.100,00 ( dois mil e cem reais ) que será pago da seguinte forma:

O aluguel deverá ser pago no dia 6, de cada mês, lembrando que será uma locação conforme estipulado na Clausula VIGÉSIMA SEGUNDA, ou seja, sendo o aluguel pago adiantado devido a sua falta de garantia. Em referido valor será acrescido ainda e deverá ser pago na mesma data, condomínio e o IPTU. Tais valores serão depositados para Marcelo Pinheiro Soruco, Banco BTG Pactual(208), Ag 0020, CC370236-9, CPF: 164.339.738-92,Chave Pix:marcelo.mgsm@gmail.com

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBE

DS  


§1º- O LOCATARIO terá 5 (cinco) dias para transferir a conta de luz para seu nome, no momento da troca de titularidade junto a CPFL, deverá ser solicitado alteração para o apartamento (apto 82-Bloco D) uma vez que há uma diferença entre a numeração do condomínio e da CPFL.

§2º- o vencimento será SEMPRE no dia apresentado na CLAUSULA QUARTA de cada mês, devendo esta ser a data usada para calcular os dias de uso do imóvel no momento da saída do LOCATÁRIO.

§4º- No valor do aluguel acima descrito, os locatários deverão também efetivar no mesmo dia de vencimento, o valor do condomínio e o valor do IPTU, que serão repassados ao locatário, porém, referidos valores de condomínio e IPTU são pagos no mês corrente de uso, sendo o CONDOMINIO devido pelo LOCATÁRIO, do dia 1, até o dia que efetivamente fizer uso do imóvel DENTRO DO MÊS, Desta forma, o primeiro valor a ser pago referente ao condomínio e IPTU serão pagos na data de vencimento do aluguel, declarando assim, os LOCATÁRIOS a sua ciência. O comprovante deste pagamento único deverá ser enviado para o e-mail LSorucoEmpreendimentos@gmail.com, para comprovação do mesmo.

§5º-A falta do pagamento do aluguel e dos demais encargos descritos no caput desta clausula, no prazo fixado ou, o descumprimento pelo LOCATÁRIO de quaisquer obrigações assumidas neste contrato, importarão em qualquer caso, na rescisão da presente locação de pleno direito, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando desde logo, sujeito ao imediato despejo e, ainda multa na importância igual á 03 (três) meses de aluguel, de acordo com o vigente á época, cobrável como dívida líquida e certa, por ação executiva, independente de indenização por perdas e danos, se houver, por conta do LOCATÁRIO, todas as despesas e honorários advocatícios.

§6º- O aluguel correrá por conta do LOCATÁRIO no período de reforma que anteceda a entrega do imóvel e rescisão do contrato.

§7º- No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelo LOCATÁRIO em decorrência deste contrato, poderá o LOCADOR registrar a ocorrência junto á qualquer órgão de Proteção ao Crédito, a que o mesmo esteja filiado e, o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos constantes na CLAUSULA QUINTA, §1º

§8º - Fica expressamente convencionado entre as partes que a quitação outorgada em cada mês, não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplica, portanto, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro

§9º Devido a negociação do valor mensal do aluguel acima, e para que sua plena vigência, os LOCATÁRIOS se comprometem a não apresentar os valores negociados, seja de forma escrita e ou verbal, à terceiros, independente de quem sejam, sob pena de quebra de contrato.

§10º-Caso o pagamento mensal para o LOCADOR seja efetuado por boleto bancário, os custos provenientes da emissão do boleto, correrão por conta do LOCATÁRIO, sendo este valor somado ao valor a ser pago (aluguel, condômino, IPTU, seguro, etc)

§11º- Para efeito de liquidação de contrato, o aluguel correspondente aos dias

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBE

DS  


porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido a LOCADOR, mediante termo escrito e assinado.

§12º- Qualquer desconto referente ao valor do aluguel concedido pelo LOCADOR, terá vigência apenas dentro do período de 1 (um) ano. Quanto houver o próximo reajuste no valor do aluguel, o reajuste será sobre o valor integral, NÃO SOBRE o valor pago com desconto..

§13º- O(s) Locatário(s) concorda(m) e aceita(m) receber notificações/citações/cobranças judiciais e/ou extra judiciais em seus ambientes de trabalho, caso não tenham sido encontrado previamente em seu endereço residencial, declinando assim sua alegação de cobrança vexatória.

CLÁUSULA QUINTA: Caso ocorra a aceitação de pagamento fora do prazo aqui estipulado pelo locador, ainda que com o pagamento de multas, juros e correções monetárias, trata-se de uma mera liberalidade, o que não significa alteração das cláusulas aqui pactuadas, tendo total ciência os locadores nesse momento, sendo-lhes assim vedado qualquer tipo de alegação com essa finalidade.

§1º - Sem prejuízo das demais sanções previstas nesta cláusula, o pagamento dos alugueis e encargos após a data de seu vencimento, importará no acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês, multa moratória de 15% (QUINZE por cento), mais a variação do IGP-M do período compreendido entre a data de vencimento e a data do pagamento além de honorários advocatícios estipulados desde já em 20% (VINTE por cento) na cobrança extrajudicial, sendo o total do débito corrigido monetariamente com base no IGP-M, ou outro índice que venha a ser substituído pelo Governo Federal e, sendo este mensal, será calculado pro rata dies, aplicando-se tais cominações, ainda que não haja sido proposta qualquer ação judicial.

§2º- No caso do atraso do pagamento do condomínio ou IPTU sua correção se dará conforme legislação aplicável, sendo repassadas tais correções, multas e juros ao locatário que deverá pagar imediatamente, além das já constantes em tal parágrafo citado.

§3º- Nos casos de pagamentos em cheques, a quitação dos alugueis, encargos ou quaisquer outros débitos oriundos deste contrato, só se operará de pleno direito, após a sua compensação do crédito respectivo na conta do LOCADOR, desta forma deve-se contar com a compensação desse, tendo o locatário de depositar o mesmo 2 (dois) dias de antecedência.

#### DA INSCRIÇÃO DO NOME DO LOCATÁRIO EM BANCOS DE DADOS RESTRITO DE CRÉDITO

CLÁUSULA SEXTA: Sem prejuízo das penalidades constantes deste contrato, o LOCATÁRIO estão cientes de que o não pagamento dos alugueis e demais encargos, sejam legais ou contratuais, decorrentes da locação, incluindo dentre outros, taxa de condomínio, IPTU, contas de água, luz, etc, referentes ao imóvel locado, permitirá ao LOCADOR a promover a inscrição dos referidos débitos em bancos de dados restritivos de crédito.

CLÁUSULA SÉTIMA: Além do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
PBF

DS  


aluguel:

- a) o imposto predial urbano (IPTU);
- b) energia elétrica;
- c) as taxas de condomínio se houverem;
- d) os demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel;
- e) Multas de condomínio que venha a receber;
- f) vagas adicionais de garagem que venha a alugar;
- g) Controles de acesso, novos que venham a ser solicitados.

Parágrafo único: O não pagamento desses encargos nas épocas próprias, facultará ao LOCADOR a justa recusa ao recebimento dos alugueis, sujeitando-se o LOCATÁRIO ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo

#### DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA OITAVA: O aluguel, livremente pactuado, será reajustado anualmente, aplicando-se o percentual de variação do IGPM/FGV ou outro índice que venha a ser substituído pelo Governo Federal e, sendo este mensal, será calculado pro rata dies, ocorrida no período, operando o reajuste não só durante o prazo contratual, mas também após seu término, se por qualquer razão for mantida a locação até a efetiva devolução do imóvel do LOCADOR.

§1º-Segundo a legislação vigente, o reajuste do valor do aluguel, será feito depois de decorridos 12(doze) meses, sendo aplicado o novo valor do aluguel no 13º mês, contando o início da locação, sendo nesse mesmo mês o reajuste a cada ano. Caso, entretanto, venha a ser reduzido este prazo por modificação ou revogação posterior daquele texto legal, aplicar-se-á de imediato a nova periodicidade permitida, atualizando-se até então o valor do aluguel.

§2º-Em relação ao reajuste do condomínio, este se dará na data estipulada pela previsão orçamentária ordinária de tal condomínio e/ou, de imediato, caso ocorra. Referente ao IPTU, será pago conforme constante em carnê. Em ambos, o LOCATÁRIO deverá pagar imediatamente referido aumento, uma vez que não está inerente a data de vencimento/aumento do aluguel, e sim, conforme ata de condomínio e previsão orçamentária e as alterações governamentais.

#### DESTINAÇÃO DO ALUGUEL

CLÁUSULA NONA: O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência ao LOCATÁRIO e sua família, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR. Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, da prévia e expressa anuência do LOCADOR.

§1º- A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato, ou que não detenha autorização prévia do LOCADOR, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao LOCATÁRIO, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas, previstos no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
RBF

DS  
[Handwritten Signature]

LOCATÁRIO sem autorização expressa.

### DO SEGURO

CLÁUSULA DÉCIMA: Por força do art. 23, inciso I da Lei 8.245/91, o(a,s) LOCATÁRIO(A,S), para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar no ato da assinatura do contrato de locação e, em cada período de 12(doze) meses, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, o bilhete do seguro contra incêndio, raio e explosão do imóvel locado, comprovando o recolhimento por meio do recibo ou apólice da seguradora. O LOCADOR efetivará o presente seguro, do qual será pago por esta, onde os LOCATÁRIOS efetivarão o reembolso de tal seguro IMEDIATAMENTE após o pagamento por esta.

§1º- O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas. Não haverá ainda, qualquer responsabilidade do LOCADOR em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o LOCATÁRIO deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja visto que se trata de obrigação acessória da locação, sendo obrigatório o pagamento pelo LOCATÁRIO do seguro contra incêndio. O LOCADOR também se exime de qualquer responsabilidade quanto qualquer ocorrência de roubo, furto, invasão ou sequestro bem como, perdas decorrentes de atos naturais incluindo, mas não limitado a terremotos, furacões, tornados, fenômenos naturais extremos, que venham a ocorrer no imóvel locado, durante o período do contrato.

§2º- É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel, materiais inflamáveis, explosivos, radioativos, corrosivos e infectantes biológicos e/ou venenosos, que ofereçam riscos de incêndio, explosões, contaminação radioativa e contaminação biológica que possam trazer prejuízo a saúde dos demais moradores do condomínio.

§3º- É vedado o uso do imóvel para reunião, encontro ou concentração para organizar qualquer tipo de ato hostil, ou ato de guerra, terrorismo, insurreição ou rebelião, bem como é vetado o uso do imóvel para guardar estocar e proteger material ilegal, incluindo, mas não limitado a entorpecentes, contrabando e armas.

§4º- O LOCADOR concorda que o LOCATÁRIO não assume nenhuma responsabilidade, seja jurídica, moral, física ou financeira, sobre quaisquer incidentes/acidentes que venham a ocorrer dentro do imóvel, incluindo, mas não limitado a incêndio, explosão, vazamento de gás, curto circuito, sobrecarga nos circuitos elétricos, invasão, assalto, quebra de móveis, escorregões e encanamento hidráulico danificado.

### DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO na qualidade de consumidor fica obrigado a transferir para o seu nome a conta de energia elétrica junto á CPFL - Companhia Piratininga de Força e Luz, no prazo improrrogável de 5(cinco) dias úteis, a contar da assinatura do contrato, devendo para tanto comparecer a uma agência da CPFL e apresentar o contrato de locação. Como também se obriga

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


independente da data de desocupação, estando ou não o contrato vencido ou prorrogado de acordo com o art. 46 da Lei 8.245/91, quitar todos os débitos por ventura existentes e, solicitar o DESLIGAMENTO/CORTE da energia elétrica do imóvel, apresentando junto a concessionária de energia, o contrato informando a devolução do imóvel.

§1º-Findo o contrato de locação, caso o LOCATÁRIO não providencie a transferência junto á concessionária de energia elétrica, estará sujeito ás penalidades impostas pela resolução nº 414/2010, como também responderá pelo consumo daquele que por ventura venha a ocupar o imóvel até que se efetive a transferência do consumidor, isentando o LOCADOR, de qualquer responsabilidade

§2º- O LOCATÁRIO se obriga a realizar a troca do segredo da fechadura das portas principais e fica ciente da isenção do LOCADOR por quaisquer danos que possam ocorrer caso a troca não seja realizada

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Qualquer reclamação do LOCATÁRIO, com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada ao locador, por escrito, dentro do prazo de 48 horas do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente ás irregularidades e defeitos que conflitam com o estado do imóvel descrito no Laudo de Vistoria Inicial e Quadro Resumo deste contrato, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, bem como manutenção, conforme descrito na CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, mas também as multas-a-que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos, mesmo que expedidos em nome do LOCADOR.

§1º- Referente aos armários embutidos fornecidos pelo locador, no caso de infiltração de água/umidade que venha a prejudicar/degradar/estragar tais móveis, o LOCATÁRIO deve comunicar o fato ao proprietário o quanto antes, para que tal problema seja sanado. Caso o móvel em questão seja prejudicado/degradado/estragado de alguma maneira, o LOCATÁRIO será responsável pelo conserto/manutenção/substituição do mesmo ou seus componentes (portas, puxadores, tampo, etc), conforme CLAUSULA DÉCIMA QUINTA, e seus respectivos parágrafos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Obriga-se desde já o LOCATÁRIO a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O LOCATÁRIO, tendo intenção de finalizar ou rescindir a presente locação, deverá agendár junto ao proprietário a Vistoria Final no imóvel, a fim do proprietário ou quem ele indicar, verificar se o imóvel está em conformidade com o Laudo de Vistoria Inicial no que se refere a qualquer irregularidade, defeito, mau funcionamento, falha, sujeira ou depredação proveniente de mau uso, falta de cuidado ou uso incorreto de qualquer um dos itens apresentados no Laudo de Vistoria e no quadro Resumo, devendo os LOCATÁRIOS, consertar, sanar, ou substituir o bem com problema ou seja, devolver o imóvel nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO recebeu, sendo

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


sua responsabilidade realizar qualquer manutenção/substituição decorrentes dos estragos que forem constatados, inclusive, pintura nova em todos os cômodos e a preservação dos móveis modulados, sendo ainda que o imóvel deve ser devolvido limpo e livre de poeira, manchas de sujeira e/ou gordura e vazamentos.

§1º-O LOCATÁRIO no ato da devolução do imóvel, conforme vistoria inicial apresentada na CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA, deverá ainda devolve-lo limpo, faxinado, sem manchas de gordura, poeira ou nenhum outro tipo de sujeira em nenhuma das paredes e principalmente sobre os armários embutidos.

§2º- Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos/limpeza no imóvel em decorrência de mau uso, fará o LOCADOR apresentar de imediato ao LOCATÁRIO, um orçamento prévio assinado por um profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele apresentado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ ou imperfeições no serviço. Caso contrário, poderá contratar, por sua própria conta, mão-de obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para sua execução, cessando a locação unicamente com o TERMO DE ENTREGA DE CHAVES, firmado pelo PROPRIETÁRIO ou quem ele indicar. Em ambos os casos, os LOCATÁRIOS serão responsáveis pelos pagamentos dos alugueis e suas despesas, respeitando as CLAUSULAS 4ª, 5ª e 6ª, até o cumprimento da referida obrigação, devido ter dado causa ao problema. Referente a mobília (TV, geladeira, sofá, etc) os LOCADORES somente serão responsáveis por defeitos ocasionados por uso comum. Defeitos ocasionados por mau uso, ou uso fora dos padrões estabelecidos nos manuais, deverão ser corrigidos/custeados pelo LOCATÁRIO.

§3º- Diante da recusa em efetuar a reforma do imóvel, que seja ela geral ou parcial, o LOCADOR poderá se utilizar do profissional e/ou empresa que lhe aprover devendo o LOCATÁRIO arcar com tais custos indistintamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O LOCATÁRIO obriga-se a permitir ao LOCADOR por si, seus prepostos ou procuradores, a ingressar no imóvel objeto da locação para verificar o cumprimento deste contrato, desde que sejam avisados com uma antecedência de 24 horas.

CLÁUSULA DÉCIMASÉTIMA: O LOCADOR, NÃO se responsabiliza pela suspensão/falha dos serviços de água, luz, gás, telefonia, internet uma vez que seja identificado o problema no próprio provedor do serviço e ou estrutural do prédio.

§ Único-O LOCADOR somente será responsável pelos serviços de luz, internet e TV a cabo, quando estes forem contratado pelo próprio LOCADOR, a pedido do LOCATÁRIO, conforme descrito na Tabela resumo.

#### DAS MODIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências quaisquer obras ou benfeitorias sem prévia e expressa anuência do LOCADOR, não lhe cabendo o direito de retenção ou indenização, EM NENHUMA HIPÓTESE, por aquelas que, mesmo uteis, necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

§ Único- O LOCATÁRIO fica livre para devolver ao LOCADOR quais quer

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


mobília/utensílio/móvel, desde que acordado previamente entre as partes, contudo isso NÃO implica abatimento e/ou desconto no valor do aluguel em nenhuma hipótese.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Desde já, o LOCATÁRIO deixa expressamente efetivado nesse momento que não poderá ser ressarcido de nenhuma benfeitoria que efetive no imóvel, independente de sua classificação, conforme cláusula anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Fica expressamente declarado e aceito pelo LOCATÁRIO nesse momento, que lhe é VEDADO FURAR AZULEIJOS DO APARTAMENTO, podendo somente fazê-los no rejunte para que depois, quando da entrega do imóvel o mesmo reforma-lo da forma em que recebeu. Bem como, lhe é vedado furação nos móveis modulados que nele guarnecem.

§ 1º - O LOCATÁRIO será integralmente responsável pela verificação do estado do rejunte nos ralos do banheiro, bem como identificar qualquer vazamento, devendo conforme CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, sana-lo de imediato, ou comunicar ao LOCADOR. Caso tal vazamento venha a causar prejuízos no teto do apartamento de baixo ou problemas no apartamento ao lado, as despesas com manutenção do apartamento vizinho ocorrerão integralmente por conta do próprio LOCATÁRIO, sendo o locador totalmente isento de qualquer responsabilidade, uma vez que não tenha sido comunicado

§ 2º - O LOCATÁRIO declara estar ciente de que NÃO é permitido substituição de disjuntores, e/ou cabeamento elétrico por outros de capacidades diferentes das fornecidas. Caso se faça necessária alguma troca, os novos elementos deverão necessariamente apresentar as mesmas características dos existentes no imóvel.

§ 3º - Não é Permitida a instalação de equipamentos de ar condicionado, bem como instalação de lareiras a gás.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Quanto a divisão das responsabilidades da manutenção/consertos do imóvel, fica estabelecido as seguintes responsabilidades:

Responsabilidades do LOCADOR:

- a. As obras que importarem na segurança estrutural do imóvel;
- b. Troca de caixa de esgoto;
- c. Troca de tubulações internas de água (dentro das paredes);
- d. Troca de registros de água quando for preciso quebrar parede;
- e. Troca de caixa de luz e/ou poste de sustentação do relógio;
- f. Conserto de muro externo (desgaste natural);
- g. Conserto de tubulação externa e interna de esgoto, NÃO INCLUE DESENTUPIMENTO;
- h. Pintura externa do imóvel;

Responsabilidades do LOCATÁRIO (INQUILINO)

- i. Conserto ou troca de torneiras
- j. Conserto ou troca de cano das louças sanitárias e pias da cozinha e tanque;
- k. Conserto ou troca da descarga e/ou do vaso sanitário, das borrachas de vedação, do registro de água com instalação externa (que não precise quebrar parede);

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


- l. Troca de disjuntores estragado, por outro de mesmas características;
- m. Manutenção do relógio de luz e fiação;
- n. Conserto ou troca de tomadas de energia elétrica quando necessário;
- o. Troca de vidros quebrados ou rachados;
- p. Troca ou conserto de fechaduras;
- q. Troca de cerâmicas ou azulejos que quebrar;
- r. Manutenção do rejunte dos pisos do banheiro, de forma a evitar infiltração nas paredes ou no apartamento vizinho;
- s. Conserto ou troca do interfone do imóvel e campainha;
- t. Conserto ou troca da campainha;
- u. Conserto da fiação elétrica quando o problema for causado por ele mesmo (por exemplo: uso de equipamentos com potência superior à rede elétrica do imóvel)
- v. Limpeza e desentupimento de vasos sanitários, pias, caixa de gordura e esgoto, ralos e canos;
- w. Troca dos sifões das pias e tanques;
- x. Manutenção, conserto e troca de janelas do imóvel;
- y. Trocas das lâmpadas e resistência do chuveiro, quando estes queimarem;
- z. Substituição das pilhas dos controles remotos, seja o do portão de acesso ou da TV, hometheater;
- aa. Dedetização do imóvel;
- bb. Trincos, dobradiças, fechaduras, vidros, persianas, lustres, cortinas, bem como também os reparos devido ao uso,

DS  
MPSDS  
MMSDS  
FBFDS  


§1º: A necessidade de realizar algum desses dos reparos de responsabilidade do LOCADOR, (Clausula Vigésima Primeira- itens de a até h) deve ser imediatamente comunicada por escrito pelo LOCATARIO (INQUILINO), sob pena de ser responsabilizado pelos danos causados pela falta da comunicação.

§2º: As responsabilidades do LOCATÁRIO (INQUILINO) limitam-se a manter o imóvel no mesmo estado em que foi apresentado no termo de vistoria inicial e neste ato assinado pelo LOCATÁRIO e LOCADOR, que especifica com detalhes a forma que se encontra o imóvel, seus acessórios, instrumentos e demais elementos da propriedade no qual fica fazendo parte integrante do contrato.

#### DA GARANTIA LOCATÍCIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LOCATÁRIO e LOCADOR concordam em firmar o aluguel do presente imóvel SEM GARANTIA, desta forma devendo o inquilino pagar o aluguel do mês vindouro, devendo tal aluguel ser depositado no banco apresentado na CLAUSULA QUARTA

§1º - Se o atraso do alugueis e/ou encargos ultrapassar o período de 05 (cinco) dias, abrir-se-á a faculdade ao LOCADOR de rescindir de plano o presente contrato, incidindo a distinta multa convencionada na Cláusula QUARTA, Parágrafo QUINTO deste contrato, sem prejuízo do recebimento dos alugueres vencidos, condomínio, encargos, reparos e pintura nova, bem como as demais cominações neste instrumento pactuadas.

#### DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMATERCEIRA: Considerar-se-á rescindida de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) Uso próprio do LOCADOR, ou de parentes próximos;
- b) No término do respectivo prazo do contrato, ou após prazo apresentado na CLAUSULA TERCEIRA, parágrafo PRIMEIRO;
- c) No caso de infração por parte do LOCATÁRIO de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- d) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado;
- e) O imóvel ser desapropriado por necessidade ou utilidade pública;
- f) No caso de grave problema estrutural, onde autoridades públicas impeçam a moradia no imóvel;

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento, implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de multa contratual, equivalente a 03 (três) meses de aluguel, pelo valor vigente á época da infração, além de perdas e danos, a título de cláusula penal resolutive, sem prejuízo das demais penalidades previstas no presente contrato, devendo ser paga de imediato, independentemente do tempo de locação de corrido.

§1º - Caso o imóvel venha a ser devolvido em período inferior ao apresentado na CLAUSULA TERCEIRA, §1º, a parte infratora ficara sujeita ao pagamento de multa por desocupação, arcando com o valor proporcional de 3 (três) alugueis vigentes à época, conforme regulada pelo art. 4º da lei do inquilinato ( Lei nº. 8.245, 18 de outubro de 1991)

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Na hipótese do imóvel objeto da primeira locação vir a ser desocupado pelo LOCATÁRIO ou solicitada pelo LOCADOR durante o curso do prazo contratual inferior ao apresentado na CLAUSULA TERCEIRA, PARAGRAFO PRIMEIRO, deverá este comunicar com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, e por qualquer que seja o motivo da desocupação, sujeitar-se-á ele, LOCATÁRIO ou LOCADOR ao pagamento de multa contratual, calculada sobre o valor do aluguel e dos encargos de locação devidos no mês da desocupação, considerando-se a proporcionalidade entre o tempo decorrido e o faltante para o término do prazo estipulado na cláusula TERCEIRA deste instrumento.

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Se durante a vigência desta locação o LOCADOR vir a optar pela venda do imóvel objeto deste contrato, o LOCATÁRIO, comunicado de sua pretensão a preço certo, sujeito a negociação e não havendo proposta expressa do LOCATÁRIO no prazo de 30(trinta) dias, a contar do recebimento da proposta de venda, satisfeito o direito de preferência, fica o LOCADOR, livre e desimpedido para vender/ alienar, o imóvel a terceiros pelo preço e prazo que lhe convier, se obrigando o locatário a permitir na sua presença, ou de pessoa de sua confiança a visita no imóvel, de possíveis interessados, acompanhados de pessoas expressamente autorizadas pelo PROPRIETÁRIO, nos dias úteis, em horário comercial enquanto perdurar a venda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: Qualquer tolerância ou concessão, com fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo LOCATÁRIO(A,S) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento, declarando os LOCATÁRIOS a sua expressa ciência.

DS  
MPS

DS  
MMS

DS  
FBF

DS  


CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: As partes contratantes se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato e, elegem o foro de Sorocaba para dirimir eventuais questões oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro que, por ventura venham, tenham ou venham a ter por domicílio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA 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, correção monetária, juros de mora e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e administrativas para efetivação da obrigação inadimplida 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, independe de procedimento judicial.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: O LOCADOR em nenhuma hipótese será responsável por ressarcir o LOCATÁRIO valores pagos indevidamente de contas de luz de inquilinos anteriores, conforme apresentado no INFORME SOBRE A CONTA DE LUZ

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro assinadas, para que surta efeitos legais e jurídicos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato.

Sorocaba, 13 de março de 2023

LOCADOR: DocuSigned by: Marcelo Pinheiro Soruco  
0A4D9954D881460...  
Marcelo Pinheiro Soruco  
CPF:164.339.738-92

LOCATARIO DocuSigned by: Marielza Mendonca Sanches  
C28E6158908F472...  
Marielza Mendonca Sanches  
CPF:026.896.586-23

TESTEMUNHAS:

1)Nome: DocuSigned by: Francisco Belém Ferreira Rg: \_\_\_\_\_  
C38A208E9C7F42C...

2)Nome: DocuSigned by: ANDRÉA CARAMANTE Rg: \_\_\_\_\_  
F460A4B51D12472...