

# **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

## **01: LOCADOR(A)**

**LUIZ CARLOS AUGUSTO**, brasileiro, comerciante, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n°. 11.253.036-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n°. 027.283.398-30, residente e domiciliado nesta Capital na Rua Rogério Giorgi, n° 46, Vila Carrão - São Paulo - SP.

## **02: LOCATÁRIA**

**IRANI COUTINHO PINA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG n°.21.478.691-2-BA e inscrita no CPF/MF sob o n°. 170.189.368/10 residente e domiciliada a Rua Francisco Alarico Bergamo, 1.364ª - 1º andar - apto. 02 - 08230-011 - Parque Guarani - São Miguel Paulista - São Paulo - SP.

## **03: IMÓVEL**

**RESIDENCIAL**, nesta Capital, à Rua Francisco Alarico Bergamo, 1.364ª - 1º andar - apto. 02 - Parque Guarani - São Miguel Paulista - 08230-011 - São Paulo - SP.

## **04: USO**

• **Exclusivamente residencial.**

## **05: PRAZO DE LOCAÇÃO**

• 30 (trinta) meses. Início: **17/07/2019.**

e término em 16/01/2022.

#### **06: VALOR DO ALUGUEL**

---

- R\$ 980,00 (NOVECIENTOS E OITENTA REAIS) e será concedido um desconto nos 6(seis) primeiros meses no valor de R\$ 65,83 (sessenta e cinco reais e oitenta três centavos) mais o IPTU.

#### **07: REAJUSTE**

---

- Anual, pela variação do IGPM/FGV.

#### **08: VENCIMENTO**

---

- Todo dia 17(dezessete) de cada mês ao vencido.

#### **09: LOCAL DE PAGAMENTO**

---

- Mediante boleto bancário que será enviado para o endereço eletrônico - [iranicip@hotmail.com](mailto:iranicip@hotmail.com)

#### **10: GARANTIA**

---

Não há

---

Pelo presente instrumento de contrato particular de locação o(a) locador(a) retro qualificado(a) dá em locação aos locatários(a), também retro qualificados(a), o imóvel mencionado no item "3", fls. 1/2 deste, nas condições seguintes:

01. O prazo da locação, o valor e o vencimento do aluguel, seus reajustes e o local de pagamento, são os mencionados nos itens "5" a "9", fls. 1/2 deste instrumento.

02. Responderá o(a)locatário(a), pelo pagamento dos encargos da locação, tais como taxas de consumo de luz água

força, gás, telefone, taxas bancárias, iptu, trsd, seguro e outros, devendo, independentemente da modalidade da cobrança, liquidá-los em seus vencimentos ou reembolsá-los quando exigidos, se vierem a ser pagos pelo(a) locador(a) ou terceiros.

2.1. Pena de incorrer em infração contratual, sujeitando-se às penalidades legais, o(a) locatário(a) deverá, no prazo de 10 dias da assinatura deste, providenciar junto às companhias competentes, a inscrição da taxas de água, luz e força e gás em seu nome, fazendo a necessária comprovação ao(à) locador(a).

03. Caso haja atraso no pagamento do aluguel, encargos ou outras obrigações, ficará o(a) locatário (a) sujeito(a) ao pagamento de juros de mora de um por cento (1%) ao mês, multa de dez por cento (10%) ou fração e, correção monetária pro rata die calculada pela variação do IGPM, sendo certo que os juros e as multas serão sempre calculados sobre o montante do débito corrigido monetariamente.

04. No término da locação o(a) locatário(a) se obriga e compromete a restituir o imóvel locado, de acordo com o relatório fotográfico:

a) completamente desocupado e limpo e, livre e desimpedido de móveis, objetos, máquinas e pessoas;

b) quites com o pagamento dos alugueres e todos os encargos da locação, certo que a devolução só se comprova por instrumento escrito.

c) devidamente pintado, caso assim o tenha recebido, mantida as cores da época da locação; e,

d) em perfeito estado de conservação e uso, portas, janelas, fechaduras,

instalações elétricas e hidráulicas.

05. 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, bem como a não escrever letreiros, colocar anúncios, placas, luminosos, faixas e outros, sem autorização por escrito do(a) locador(a).

05.1. Na hipótese precedente, fica facultado ao(à) locador(a), exigir a remoção das obras realizadas, respondendo o(a) locatário(a) pelas despesas decorrentes, inclusive aluguel e encargos pelo tempo necessário à execução do serviço.

06. O(A) locatário(a), desde já, faculta ao locador(a), examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender necessário e conveniente.

07. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o(a) locador(a) desobrigado(a) por todas as cláusulas do presente contrato, ressalvando-se aos locatários(a) tão somente o direito de haver do desapropriante, a indenização que entender.

08. No caso de ser posto a venda o imóvel locado, o(a) locatário(a), desde já, autoriza a visita dos interessados.

09. O imóvel ora locado destina-se exclusivamente ao uso mencionado no item "4" fls. 1/2 deste, não podendo ser mudada sua destinação, sendo expressamente vedada a sublocação, empréstimo no todo ou em parte, bem como a transferência do presente, sem autorização escrita do(a) locador(a), devendo o(a) locatário(a), no caso desta ser dada, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato, sendo certo que,

presente contrato, sendo certo que, autorizada a cessão ou sublocação, continuará o(a) locatário(a), sempre, responsável por todas as obrigações deste contrato.

10. Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o(a) locatário(a) abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure justa causa.

11. O imóvel locado foi vistoriado pelo(a) locatário(a), que o recebe no estado em que se encontra, não podendo reclamar de nenhum defeito, obrigando-se doravante por todas as obras que fizerem necessárias, exceptuadas tão somente as que impliquem na segurança do imóvel, comprometendo-se, ainda, a manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, zelando para que os aparelhos e instalações se mantenham em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este (cláusula 4, letras), sem direito a indenização ou retenção por benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, voluptuárias, úteis ou autorizadas pelo(a) locador(a).

12. Não sendo o imóvel repostado nas condições apontadas nas cláusulas 4, "letras" e 11, ou no termo de vistoria, se lavrado, persistirá a responsabilidade por aluguéis e encargos, ainda que restituídas provisoriamente as chaves, até a conclusão dos reparos, ocasião em que a entrega se tornará final e definitiva.

13. No caso de morte, falência, impedimento ou insolvência de qualquer dos fiadores, o(a) locatário(a) será obrigado(a), dentro de trinta dias do fato, a dar substituto idôneo, a juízo do(a) locador(a), pena de cometer infração contratual.

14. Fica estipulado a multa equivalente a três (03) aluguéis vigentes a época, na qual ocorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, sendo certo que a multa será sempre devida por inteiro, independentemente do tempo decorrido da locação.

15. Para a hipótese de desocupação antecipada do imóvel, as partes livremente estabelecem a multa compensatória correspondente a 3 valores locatícios da época, multa esta que não se confunde ou compensa com qualquer outra estabelecida neste instrumento.

16. Havendo para o imóvel locado, regulamento interno ou especial, deverá ser fielmente respeitado e cumprido pelo(a) locatário(a) e pelas demais pessoas que ocuparem o imóvel, como se aqui estivesse escrito.

17. Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas instalações bem como as despesas a que o(a) locador(a) for obrigado(a), por eventuais modificações feitas no imóvel pelo(a) locatário(a), não ficam compreendidas na multa prevista na cláusula décima quinta deste, mas serão pagas a parte, respondendo os(a) locatários(a) pelo aluguel durante o período dos reparos.

18. Qualquer tolerância do(a) locador(a) para com o(a) locatário(a), quanto ao disposto nas cláusulas contratuais, não constituirá precedente a ser invocado e não terá a virtude de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

10. Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo será cobrado em

processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do(a) devedor(a) em qualquer caso, os honorários do advogado que o(a) credor(a) constituir para defesa de seus direitos.

20. Estando o(a) locatário(a) obrigado ao desconto do imposto de renda na fonte sobre os aluguéis pagos, obriga-se a entregar, mensalmente, ao(a) locador(a) o comprovante do efetivo recolhimento, bem como a declaração anual exigida pela Secretaria da Receita Federal, sob pena de cometer infração contratual e responder pela competente ação de despejo, sem prejuízo das demais sanções.

21. O(a) locatário(a) obriga-se a segurar o imóvel locado contra sinistro de qualquer espécie, em companhia de absoluta idoneidade, pelo valor de mercado do mesmo, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual, fazendo constar da respectiva apólice, como beneficiário(a), o(a) locador(a).

22. Nenhuma responsabilidade terá o(a) locador(a), quanto à possibilidade de utilização do imóvel ora locado para a instalação do ramo de atividade desenvolvido ou pretendido pelo(a) locatário(a). No entanto terá o (a) Locatário(a) prazo de trinta (30) dias para fazer as consultas junto aos órgãos públicos a fim de se certificar da viabilidade da autorização para funcionamento, logo, dentro do prazo concedido, e desde de que haja uma formal, expressa e escritura negativa dos órgãos públicos, o presente instrumento será rescindido independentemente de cobrança de multa de parte a parte, passado o prazo supra, o(a) locatário(a), a tal título, não poderá pleitear a rescisão da locação e/ou indenização.

23. O(a) locatário(a) e o(s)

fiador(es), por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para receber notificações, citações ou intimações, requerer purga ou mora, receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência de forma que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles, abrangerá aos demais independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando, assim, completo o quadro citatório.

24. O(a) locatário(a) e a fiadora autorizam expressamente a inclusão de seus nomes nos órgãos de restrição ao crédito (SCPC, Serasa, etc.), na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações contidas neste contrato, em especial por falta de pagamento de aluguéis e encargos da locação.

25. Fica eleito e aceito o Fórum da Comarca para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvida oriundas do presente contrato locatícias, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

26. Regula a presente locação a lei 8.245/91 de 20/12/91.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, conjuntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 14 de julho de 2019.

---

**LUIZ CARLOS AUGUSTO**  
Locador

demais independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando, assim, completo o quadro citatório.

24. O(a) locatário(a) e a fiadora autorizam expressamente a inclusão de seus nomes nos órgãos de restrição ao crédito (SCPC, Serasa, etc.), na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações contidas neste contrato, em especial por falta de pagamento de aluguéis e encargos da locação.

25. Fica eleito e aceito o Fórum da Comarca para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvida oriundas do presente contrato locatícias, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

26. Regula a presente locação a lei 8.245/91 de 20/12/91.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, conjuntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 14 de julho de 2019.

---

**LUIZ CARLOS AUGUSTO**  
Locador

---

**IRANI COUTINHO PINA DE OLIVEIRA**  
Locatário