

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, e na melhor forma de direito, de um lado na qualidade de Sublocador o Sr.:

Espolio de **ANTENOR DE OLIVEIRA E BRASILINA SANTORO DE OLIVEIRA**, representado por seu herdeiro **CLAUDNEY LUIZ DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, do comércio, portador da cédula de identidade RG sob nº 25.861.290 e inscrito no CPF/MF sob nº 190.644.108 - 10, residente e domiciliado na Rua Antonio Carlos Martin, nº 271, apto. 141, Jardim Têxtil, Bairro Vila Carrão, São Paulo, CEP 03415.080, e do outro lado na qualidade de Sublocatária a Sra. :

Haiesha Alexia Wolff MARTINS brasileira, solteira, AUXILIAR ADMINISTRATIVO na empresa Aquarela fone 947379113, sediada a Rua Tangapema nº01 vila Prudente, portadora da cédula de identidade RG sob nº 1121372427 e inscrito no CPF/MF sob nº 03824629046, residente e domiciliado Rua Uxi nº428, cidade Líder, São Paulo, e sua Irma **Natchesca Nataly Wolff Martins** brasileira, solteira, AUXILIAR ADMINISTRATIVO, Empresa China Faria Advogados Associados fone 32844710, sediada a Av. Doutor Altino Arantes nº925 vila Clementino localizada, portadora de RG SOB nº 63686450-9 e inscrito no CPF/MF sob nº 03826474082, residente Rua Uxi nº 428, cidade Líder Tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula Primeira

O primeiro nomeado, aqui chamado **LOCADOR**, sendo locatários do imóvel residencial, nesta Capital na Rua Gelásio Pimenta, nº 134, Casa 02, Vila Antonina, Bairro Carrão, São Paulo. CEP 03412.000, loca ao segundo, aqui designado **LOCATÁRIOS** mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas ou seja:

Cláusula Segunda

O prazo de locação é de 30 meses, com início em 19 (dezenove) de dezembro de 2018, e, término em 19 (dezenove) de julho de 2021, data em que os **LOCATÁRIOS** se obrigam a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de pessoas, coisas e objetos, que pertençam a ele, bem como em perfeitas condições, independentemente de qualquer notificação, ou interpelação judicial, sob pena de ação de despejo, respondendo pelas perdas e danos que vier a causar, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação.

Cláusulas Terceira

O valor do aluguel mensal é de R\$ 900,00 (novecentos reais), e deverá ser pago todo dia 20(vinte) de cada mês, diretamente ao **LOCADOR**, ou a quem nomear.

Cláusula quarta

O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), equivalente a 03 (três) meses de aluguel. Sendo efetuado o primeiro depósito no banco do Brasil ag 6832.2 e cc 4300.5 no valor de R\$900.00(novecentos reais) a favor de Claudney Luis de Oliveira no dia 01/12/2018 restando a diferença de R\$1.800 a ser depositado no dia 15/12/2018.

Cláusula quinta

O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**.

Cláusula sexta

Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o **LOCATÁRIO** realizará o saque do montante depositado como caução correspondentes aos três meses de aluguel vigentes, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

Cláusula sétima

O reajuste do aluguel será **ANUAL**, sendo reajustado com base no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços, da Fundação Getúlio Vargas). No caso de extinção ou impossibilidade de utilização desse índice, será adotado o indicado pelo governo.

Cláusula oitava

A falta de pagamento do aluguel e demais obrigações na data estipulada, sujeitará os **LOCATÁRIOS** a pagar multa de 10% (DEZ POR CENTO) sobre o débito em aberto, juros de 1% (HUM POR CENTO) ao mês, correção monetária de acordo com os Índices de poupança, inclusive de forma proporcional, do dia do vencimento até o efetivo pagamento, após o 5º. (Quinto) dia de atraso, a cobrança será encaminhada ao Departamento Jurídico, quando então passará incidir Honorários Advocatícios.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Os cheques devolvidos por insuficiência de fundos, divergências quanto a assinatura, ou qualquer outro motivo serão considerados como atraso no pagamento do aluguel e demais encargos. Embora sejam liquidados na segunda apresentação, será devido multa contratual e cobrado no mês subsequente.

Cláusula nona

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas e pintado como é entregue.

PARÁGRAFO ÚNICO

Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.

Cláusula décima

Caso o **LOCADOR** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula décima primeira

O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado na cláusula anterior, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Cláusula décima segunda

O **LOCATÁRIO** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula décima terceira

O imóvel destina-se para uso **residencial**, que consta como real ocupante os **LOCATÁRIOS**, podendo receber citações, intimações e/ ou notificações decorrentes deste Contrato, não podendo ser mudado sua destinação e ocupação por Haiesha Alexia Wolff Martins e Natchesca Nataly Wolff Martins sem autorização por escrito do **LOCADOR**.

Cláusula décima quarta

A devolução das chaves será precedida de vistoria a ser feita pelo **LOCADOR**, em conjunto com os **LOCATÁRIOS** na qual serão constatados e avaliados eventuais estragos, tanto interno como externo; como são entregue para uso neste ato e perfeitas condições. Sendo certo que a entrega das chaves e a devolução do imóvel se comprovará mediante recibo assinado pelo **LOCADOR**, e até que isso ocorra, o imóvel é passível de pagamento de aluguel.

Cláusula décima quinta

Caso os **LOCATÁRIOS** devolvam o imóvel necessitando de reparos, fica o **LOCADOR** com o direito de providenciá-los, após notificado os **LOCATÁRIOS** mediante tomada de preços de 03 (TRÊS) empresas, sendo certo que o não ressarcimento pelos **LOCATÁRIOS** ou **FIADORES** das despesas efetuadas acarretará a sua cobrança por via judicial, acrescidos de juros, correção monetária, custas, e honorários advocatícios, inclusive o aluguel do período que o imóvel ficar fechado para os devidos reparos, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante dos serviços, acrescido de juros de 1 (HUM POR CENTO) ao mês, mais correção monetária, a partir da data em que a importância foi efetivamente dispendida.

Cláusula décima sexta

Os **LOCATÁRIOS** salvo obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, bem como aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas/papéis, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, ralos, banheiros, carpetes, moveis que guarnecem o imóvel e demais acessórios mencionados no laudo de vistoria, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo e rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais desde logo ficarão incorporadas ao imóvel.

Cláusula décima sétima

A ocorrência de desastres desencadeados por forças da natureza ou sobre humanas, tais como faíscas elétricas, inundações, abalos sísmicos, etc., ou acidentes naturais motivados por terceiros, não acarretarão a responsabilidade solidária do(a) **LOCADOR(A)** pelos eventuais danos materiais ou pessoas acaso surgidos, com relação a pertences, haveres e a segurança pessoal dos **LOCATÁRIOS**.

Cláusula Décima oitava

Cumpra os **LOCATÁRIOS** fazerem imediata comunicação ao **LOCADOR**, por escrito sempre que ocorrer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel, sob a pena de responder por perdas e danos, além da rescisão do presente e do pagamento da multa estatuída na cláusula XXI, onde não poderão ser depositados artigos inflamáveis, explosivos, corrosivos ou de fácil deterioração.

Cláusula Décima nona

Toda e qualquer modificação no imóvel, somente será permitida mediante autorização escrita da **LOCADORA**, ao qual é facultado examinar e vistoriar o imóvel/salão locado, quando entender conveniente, por si, a fim de fiscalizar o fiel cumprimento deste contrato.

Cláusula Vigésima

Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e em suas instalações, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelos **LOCATÁRIOS** não ficam compreendidas na multa da cláusula XXI, mas serão pagas à parte.

Cláusula Vigésima primeira

Obriga-se mais os **LOCATÁRIOS**, a satisfazerem todas as exigências dos poderes Públicos à que darem causa, assim como enquadrar suas atividades as posturas municipais e normas da C.E.T.E.S.B., sendo que as mesmas não motivarão a rescisão do presente contrato.

Cláusula Vigésima segunda

Qualquer reclamação, solicitação ou pretensão dos **LOCATÁRIOS** com referência ao imóvel locado, deverão ser encaminhadas por escrito ao **LOCADOR**.

Cláusula Vigésima terceira

Os **LOCATÁRIOS** não poderão transferir este contrato nem sub-locar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder do consentimento escrito do **LOCADOR**; devendo no caso, se autorizado agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término da presente locação.

Cláusula Vigésima quarta

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado os **LOCATÁRIOS**, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriam-te a indenização a que por ventura tiver direito.

Cláusula Vigésima quinta

Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para os **LOCATÁRIOS** abandonarem o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo precedida de vistoria judicial que apure estar o imóvel inabitável.

Cláusula Vigésima sexta

Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta dos devedores além do principal todas as despesas judiciais ou extra judiciais, acrescidos de 20% (VINTE POR CENTO) de honorários advocatícios, salvo arbitramento judicial. Esta percentagem será reduzida para 10% (DEZ POR CENTO) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente no escritório do advogado do **LOCADOR**, independentemente de qualquer procedimento judicial não podendo os **LOCATÁRIOS** sob qualquer pretexto se opor a este pagamento.

Cláusula Vigésima sétima

Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja e em caso de litígio além dos **LOCATÁRIOS**, poderão receber citações, notificações e ou intimações, respectivas esposa e filhos maiores, pais e ocupantes do imóvel, podendo as mesmas serem feitas mediante correspondência com aviso de recebimentos, ou pela forma prevista no Código de Processo Civil.

Cláusula Vigésima oitava

O **LOCADOR** não terá qualquer responsabilidade perante os **LOCATÁRIOS**, em caso de incêndio, mesmo que ocasionados por curto circuito, ou estragos nas instalações elétricas.

Cláusula Vigésima nona

Fica estipulada a multa de 03 (TRÊS) vezes o valor do aluguel vigente, para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, independentemente de qualquer interpelação, a multa será paga sempre proporcionalmente com base no tempo não cumprido do contrato, podendo ainda a parte inocente, se lhe convier rescindir o presente sem mais formalidades.

Cláusula Trigésima

Todos os impostos, taxas e demais despesas correlatas que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, correrão por conta exclusiva dos **LOCATÁRIOS** mesmo que lançados em nome de outro, sendo que os imposto municipal predial e territorial urbano, taxas de conservação e limpeza pública, deverão ser pagos juntamente com os aluguéis e as taxas de água, esgoto, luz, gás, telefone e outros encargos que por ventura forem estabelecidos e venha a incidir sobre o imóvel pagos nas devidas épocas e seus recibos quitados, entregues posteriormente ao **LOCADOR**.

Cláusula Trigésima primeira

Responderá os **LOCATÁRIOS** pelo prejuízo que causar, caso não entregue imediatamente ao **LOCADOR**, quaisquer correspondências ou documentos do imóvel, que se refira aos interesses do imóvel/salão.

Cláusula Trigésima segunda

Será da conta dos **LOCATÁRIOS** o seguro do imóvel contra fogo e outros sinistros no valor de 100 (CEM) vezes o valor do aluguel vigente, a ser feito pelo **LOCATÁRIO** e em nome do **LOCADOR**, em companhia de seguro de sua livre escolha, se até a data do pagamento do primeiro aluguel, não for apresentado pelos **LOCATÁRIOS** a referida apólice, dará ao **LOCADOR** direito de acrescer no 1º aluguel o valor do prêmio, cujo seguro será então contratado pela mesma. .

Cláusula Trigésima terceira

Obriga-se os **LOCATÁRIOS** a transferirem as conta de luz junto AES Eletropaulo de Instalação de nº 0202343605 e água para seu nome no prazo máximo de 30 (TRINTA) dias a contar desta data, sob pena de não o fazendo constituir infração contratual grave, incorrendo na multa estatuída na cláusula XXI, com a conseqüente rescisão do presente contrato.

Cláusula Trigesima quarta

Obriga-se desde já os **LOCATÁRIOS**, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a pratica de quaisquer atos que possam perturbar a tranqüilidade ou ameaçar a saúde pública.

Cláusula Trigesima quinta

A ENTREGA DAS CHAVES, AO FINAL DA LOCAÇÃO: Os **LOCATARIOS** se obrigam a comunicar com antecedência de 30(trinta) dias e apresentarem ao locador ou ao seu Representante Legal, quando da desocupação juntamente com as chaves do imóvel, comprovantes das taxas de energia elétrica, água, imposto predial e outros, devidamente quitados até tal data, respondendo pelas eventuais multas que advirem em razão da não observância desta cláusula.

Cláusula Trigesima sexta

É de responsabilidade dos **LOCATARIOS** a verificação e adequação do consumo de água e luz ao tipo de uso residencial e outros.

TERMO DE VISTORIA

Haiesha Alexia Wolff Martins e Natchesca Nataly Wolff Martins, já qualificado no contrato de locação como locatário do imóvel sito na Rua Gelásio Pimenta, nº 134, Casa 03, Vila Antonina, Bairro Carrão, São Paulo, Capital CEP 03412.000, de propriedade do espólio de **ANTENOR DE OLIVEIRA E BRASILINA SANTORO DE OLIVEIRA**, representando neste ato por seu herdeiro o Sr. **CLAUDNEY LUIZ DE OLIVEIRA**, declaro por minha pessoa ter vistoriado o imóvel acima mencionado, encontrando-se o mesmo nas seguintes condições:

Quarto: Teto branco , Paredes na cor branca ,janela de ferro com vidro e grade na cor bege, com tela mosquitoirei , 01 porta em madeira pintada na cor bege, Piso frio na cor bege.

Cozinha: Teto branco, Paredes com azulejo ate o teto, 01 pia em inox com torneira, 01 janela de ferro com vidro e grade na cor bege, com tela mosquitoirei e Piso frio de cor clara.

Banheiro: Teto branco em pvc, Paredes em azulejo até o teto, 01 porta sanfonada de PVC cinza, 01 pia de cerâmica na cor branca com gabinete em madeira compensada, 01 torneira , 01 vaso sanitário com caixa acoplada , 01 janela em inox com vidro, 01 chuveiro da marca” Lorenzetti”, Piso frio de cor clara.

Lavanderia:Paredes em azulejo ate o teto, 01 tanque de louça branco , 01 torneira, Piso frio de cor clara, janela com vidros e grade cor bege, com tela mosquitoirei e um varal de teto.

Todos os cômodos possuem Tomadas , interruptores , Teto com bocal. Pintura nova em janelas , portas , teto e paredes.

Foi realizado vistoria Elétrica e Hidráulica.

Sendo de minha responsabilidade a manutenção e conservação do imóvel até a efetiva entrega das chaves, quando então deverá entregar como o recebeu, totalmente pintado, limpo, em perfeito estado de uso, como demonstram as fotos que acompanham 01 CD.

Cláusula Trigésima sétima

Sendo de minha responsabilidade a manutenção e conservação do imóvel até a efetiva entrega das chaves, quando então deverá entregar como o recebeu, totalmente pintado, limpo, em perfeito estado de uso, como demonstram as fotos em anexos.

OS **LOCATARIOS** e o **LOCADOR** declaram expressamente, que tendo lido atentamente as Cláusulas deste contrato, estão de pleno acordo com todos os seus termos e dizeres. Por estarem justos e contratados, firmam o presente em 02(duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2018 .

Espolio de **ANTENOR DE OLIVEIRA E BRASILINA SANTORO DE OLIVEIRA**

REPRESENTANTE HERDEIRO – LOCADOR

CLAUDNEY LUIS DE OLIVEIRA

LOCATÁRIOS:

Haiesha Alexia Wolff MARTINS

Natchesca Nataly Wolff Martins

TESTEMUNHAS:

NOME:

RG :

CPF/MF:

END:

NOME

RG:

CPF/MF:

END: