

**INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR: FLÁVIO SANTOS MASSUIA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 43.619.120-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 338.214.878-10, residente e domiciliado à Rua Carlos Weber, nº 663, apto. 242-A, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, CEP. 05303-000, doravante denominada **LOCADOR**.

**ADMINISTRADOR: FLORISVALDO APARECIDO GREGIO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 13.511.046-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.346.668-09, residente e domiciliado à Avenida Nicolau Ferreira de Souza, nº 655, Vila Nova, Araçariguama/SP, CEP. 18147-000.

**LOCATÁRIA: MAIARA CARLA HENRIQUE PEREIRA**, brasileira, solteira, cantora, portadora da cédula de identidade RG nº 50.905.707-X/MT, inscrita no CPF/MF sob o nº 024.420.801-84, residente e domiciliada à Rua Coronel Máximo Ernesto Garcia, nº 172, Apto. 2301, Condomínio Máximo Independência, Bairro Vila Maria José, Goiânia/GO, CEP. 74.815-460, neste ato representada por seu genitor: **MARCO CESAR ROSA PEREIRA**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 04583205 SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 344.420.811-15, residente e domiciliado à Rua T-30, Nº 930, Qd. 99, Lt-11/14. Apto-Duplex-01, Setor Bueno, Goiânia/GO, CEP. 74210-060, conforme consta no Instrumento de **PROCURAÇÃO PÚBLICA DO 5º TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA**, TRANSLADO no livro 02043-P, Folhas. 081/086, Pag. 006, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas Cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

**Clausula 1ª** É objeto do presente contrato a chácara de 2.480,00m<sup>2</sup> (dois mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados), situada à Rua Genaro de Carvalho, nº 100, Lote E80, Residencial Porta do Sol, Bairro Dona Catarina, Município de Mairinque/SP, composta por 810,00m<sup>2</sup> (oitocentos e dez metros quadrados) de área edificada.

§ 1º No referido imóvel de que trata o caput, foram deixados objetos/móveis, os quais a relação segue anexa no Relatório de Vistoria que faz parte integrante deste contrato.

§ 2º Pelo Presente Instrumento de Locação de Imóvel Residencial, as partes previamente qualificadas têm entre si, como justo e contratado o presente contrato de locação, declarando o Locador, sob-responsabilidade civil e criminal, estar legitimado a figurar como Locador do imóvel objeto deste, cuja locação obedece às disposições contidas na legislação vigente na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 com as alterações da Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009 e condições seguintes:



**DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**Clausula 2ª** A presente locação destina-se:

- a) Exclusivamente para residência da Locatária, não sendo permitido o uso para outros fins.
- b) A LOCATÁRIA não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte nem transferir o presente contrato a terceiros, sem prévio consentimento por escrito dos Locadores.
- c) Observar e respeitar e, fazer com que os demais moradores, visitantes e empregados observem com o mais absoluto rigor, o regulamento interno do condomínio.

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**Cláusula 3ª** Do dever da LOCATÁRIA:

- a) A LOCATÁRIA declara receber o imóvel no estado de conservação apurado através do relatório de vistoria, o qual passa a fazer parte integrante deste, obrigando-se a entregá-lo em idênticas condições ao término da locação, inclusive com pintura na cor de origem, sob pena de arcar com pagamento de multa, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis, ou o valor a ser apurado à época pelo Locador para o devido ressarcimento (mão de obra + material), à critério deste, facultando, desde já, ao Locador o direito de examinar ou vistoriar o imóvel ora locado, de acordo com a cláusula 6ª;
- b) Comunicar por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do início de vigência do presente contrato, eventuais irregularidades encontradas no imóvel em desacordo com a vistoria, a fim de assegurar seus direitos, por ocasião da devolução das chaves do imóvel, não obrigando, necessariamente, ao Locador, em providenciar eventuais reparos, uma vez que o imóvel está sendo locado no estado em que se encontra;
- c) Manter, às suas expensas, o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação no que concerne a limpeza, estado geral da pintura, instalações elétricas, hidráulicas e acessórios do imóvel, bem como a parte externa que compreende a garagem, piscina e o quintal, além de reparar os danos que decorrer do seu uso, para assim restituí-lo ao Locador, por ocasião do término ou da rescisão da locação, sem direito de reembolso ou retenção. Caso a Locatária não cumpra o disposto nesta cláusula, o Locador mandará executar os reparos necessários à reposição do imóvel na situação atual, obrigando-se a Locatária a pagar o custo do material e da mão de obra necessários, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondentes ao



tempo despendido para os reparos;

- d) A não fazer qualquer instalação, adaptação, furos excessivos nas paredes e nos azulejos, obra ou benfeitorias no imóvel sem prévio consentimento por escrito do Locador, ou de seu representante legal. Todavia, se autorizadas, responderá a Locatária pela segurança da casa, bem como por eventuais intimações dos poderes públicos, arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, porventura, vier infringir, obrigando-se ainda, às suas expensas, a regularizar a obra junto aos órgãos ou repartições competentes e, em hipótese alguma, poderá exigir qualquer indenização ou retenção, a qualquer título, por ocasião da entrega do imóvel.

#### DO PRAZO

**Cláusula 4ª** A presente locação terá o lapso temporal de validade de 06 (seis) meses, a iniciar-se no dia **13 de setembro de 2022**, e findar-se no dia **13 de março de 2023** data a qual deverá ser devolvido nas condições que o recebeu, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Vencendo assim o período de locação, o imóvel será devolvido.

#### DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

**Cláusula 5ª** A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado na cor encontrada, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo a deterioração decorrente do uso normal e habitual do imóvel.

- a) Para entrega das chaves do imóvel objeto da presente locação, a LOCATÁRIA se obriga a notificar por escrito o Locador de sua intenção, com 30 (trinta) dias de antecedência (aviso prévio) oportunidade em que será apurado eventuais danos causados ao imóvel e reparos previstos neste contrato, assumindo a Locatária, a obrigação de indenizar o Locador das importâncias apuradas, independente de procedimento judicial;
- b) O recebimento das chaves ao término da locação, por parte do Locador ou seu representante, não exime a Locatária de indenizar os prejuízos causados ao imóvel, não podendo o fato ser alegado como aceitação do seu estado, correndo aluguel, taxas, condomínio e demais encargos da locação por conta da Locatária até que fiquem completamente satisfeitas as exigências previstas neste contrato;
- c) Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá a Locatária exibir os comprovantes de quitação das contas de consumo de energia elétrica, água, condomínio e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade quanto ao pagamento.



## DO DIREITO DE PREFERENCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

**Cláusula 6ª** São direitos do LOCADOR:

- a) Por si, ou pelo Administrador qualificado nesse instrumento, poderá o Locador visitar o imóvel locado, em dia e horário previamente determinado, conforme prevê o art. 23 da Lei 8.245/91;
- b) O LOCADOR poderá a qualquer tempo vender o imóvel, entretanto, desde que respeitados o prazo de 6 (seis) meses de que trata a cláusula 7ª, dando a Locatária o direito de preferência para a compra, e após não sendo manifestado o interesse na compra do bem, o imóvel será colocado a venda para terceiros;
- c) A LOCATÁRIA não poderá recusar-se em permitir o ingresso dos pretendentes para a compra, bem como não poderá colocar obstáculos ao Locador para visitar o imóvel. A Locatária deverá ser informada da visita, com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, e, os pretendentes sempre serão acompanhados pelos proprietários e/ou corretor autônomo autorizado pelos Locadores, em horário também previamente combinado.

## DA PROPOSTA DE COMPRA

**Cláusula 7ª** A LOCATÁRIA registra a intenção de compra do imóvel objeto desta locação no período de 06 (seis) meses, a partir desta data, propondo o valor de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).

§ 1º Concretizando a compra do imóvel ora locado, objeto deste contrato, pela LOCATÁRIA, o total do valor pago referente esse contrato: de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) serão deduzidos do valor total compra e venda do referido imóvel.

§ 2º Fica garantida ao administrador qualificado neste instrumento de locação a comissão de 4,71% (quatro, setenta e um por cento) do valor da venda, os quais serão pagos pelo LOCADOR na ocasião da venda do imóvel objeto deste contrato.

## DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

**Cláusula 8ª** As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordados e se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

## BENFEITORIAS E CONTRUIÇÕES



**Cláusula 9ª** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria sem o consentimento do LOCADOR, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando a LOCATÁRIA em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira em que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma, não podendo a LOCATÁRIA reclamar futuramente a mesma benfeitoria.

#### DA MULTA POR INFRAÇÃO

**Cláusula 10ª** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 2 (dois) alugueis vigente a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das Cláusulas contidas neste contrato.

**Cláusula 11ª** O pagamento da multa não exime a LOCATÁRIA no caso de rescisão, da obrigação de pagar os alugueres e encargos vencidos pro-rata-tempore, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel.

**Cláusula 12ª** No caso de infração contratual, motivada pela desocupação do imóvel antes de vencido o prazo contratual, a multa prevista na cláusula 10ª será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação, na forma prevista no art. 4º da Lei nº 12.112/09.

#### VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

**Cláusula 13ª** Por solicitação da LOCATÁRIA e aceito pelo LOCADOR, as partes de comum acordo estabelecem a **QUITAÇÃO ANTECIPADA** do contrato locatício com o pagamento integral dos alugueis no valor de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, a ser efetuado por depósito/transferência diretamente ao **Banco Bradesco, Agência: 1092, Conta Corrente: 040415-2, Titular: Flávio Massuia, CPF: 338.214.878-10**, abrangendo todo o tempo do contrato determinado na CLÁUSULA 4ª, o qual o LOCADOR dá plena e irrestrita quitação.

§ 1º A LOCATÁRIA fica responsável pelo pagamento das despesas diretamente ligadas à manutenção do imóvel, conforme previsto na CLÁUSULA 17ª.

§ 2º Fica garantido ao administrador qualificado neste instrumento de locação a comissão no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), os quais serão pagos pelo LOCADOR por depósito/transferência diretamente ao **Banco Santander, Agência: 0141, Conta Corrente: 13003652-2, Titular: Rodcar7 comércio de veículos EIRELI, CNPJ: 26.651.673/0001-03**.

**Cláusula 14ª** Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionado pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação, pela LOCATÁRIA, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitado.

**Cláusula 15ª** O valor do aluguel será reajustado após o prazo de 06 (seis) meses, tendo



como base, os índices do IPCA previstos e acumulados no período anual. Em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base o índice que vier a substituí-lo. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

**Cláusula 16ª** Faculta ao LOCADOR, ou seu procurador, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(eis), tributo(s), e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contado a partir do vencimento do aluguel, ocasionará mora da LOCATÁRIA.

**Cláusula 17ª** Todas as despesas a partir da data de locação, diretamente ligadas à manutenção do imóvel, que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA, tais como: água, energia, condomínio, taxa de lixo, bem como os salários do Casairo **Mauro Gonçalves Cordeiro**, portador da cédula de identidade RG nº 54451185, inscrito no CPF/MF sob o nº 305.469.708-85, residente e domiciliado à Rua Carlos Laerte, lote B5N, Residencial Porta do Sol, Mairinque/SP, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais e da Servçal **Leilma Ferreira de Andrade Santos**, portadora da cédula de identidade RG nº 11104525568 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob o nº 320.391.488-33, residente e domiciliada à Rua São Benedito, nº 23, Bairro Moreira, Mairinque/SP, no valor de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).

**Cláusula 18ª** A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento das despesas previstas na Cláusula 13ª até a data de seus vencimentos, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da despesa, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

## DO ATRASO DO PAGAMENTO DAS DESPESAS

**Cláusula 19ª** Em caso de atraso no pagamento das despesas previstas na Cláusula 13ª até a data de seus vencimentos, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste em atraso. Não configurarão novação ou adição às Cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento das despesas.

## DA RESCISÃO

**Cláusula 20ª** Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, salvo autorização expressa do LOCADOR, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de pleno, sem gerar direito a indenização ou quaisquer ônus, aplicando-se a LOCATÁRIA o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 10ª e 11ª.

**Cláusula 21ª** Ocorrerá à rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicado prévio ou indenização por parte do LOCADOR e LOCATÁRIA, quando:

- a) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.



### DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

**Cláusula 22ª** Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, ficando a locação sem a devida cobertura contratual, poderá o LOCADOR requerer o imóvel a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito a LOCATÁRIA, que ficará compelida a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo a prorrogação, a LOCATÁRIA e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

### DA CONFIDENCIALIDADE

**Cláusula 23ª** Os CONTRATADOS deverão manter em sigilo, durante a vigência do presente termo e mesmo após sua extinção, qualquer informação confidencial relativa aos negócios, políticas, segredos comerciais, organização, criação e outras informações relativas à atividade, seus clientes, fornecedores, representantes ou empregados.

**Cláusula 24ª** Para fins do presente contrato, entende-se por informação confidencial:

- a) qualquer informação relacionada ao negócio e operações da atividade contidas neste contrato, que não sejam públicas;
- b) informações contidas em pesquisas, desenhos, designs, propostas, projetos, planos de negócio, venda ou marketing, informações financeiras, custos, dados de precificação, parceiros de negócios, informações de fornecedores e clientes, segredos industriais, propriedade intelectual, especificações, expertises, técnicas, invenções e todos os métodos, conceitos ou ideias relacionadas ao negócio.

**Cláusula 25ª** É vedado a qualquer das PARTES repassar a terceiros, sejam particulares ou pessoas jurídicas, quaisquer destas informações, bem como as informações relativas a este contrato e sua própria existência, exceto quando expressamente autorizado pela PROMITENTE COMPRADORA.

§ 1º Ressalta-se que o dever de confidencialidade permanece mesmo após o término deste contrato de compra e venda.

§ 2º Em caso de dúvida da confidencialidade de qualquer informação, as partes deverão mantê-la em sigilo absoluto até que a **PROMITENTE COMPRADORA** se manifeste expressamente a respeito.

**Cláusula 26ª** Em caso de violação desta cláusula o (a) infrator (a) estará sujeito ao pagamento de multa no valor de 20% sob o total deste contrato, a ser devidamente atualizada e corrigidas no momento de sua aplicação, e, ainda, estará sujeito a eventuais penalidades civis e criminais aplicáveis.

### CONDIÇÕES GERAIS



As partes declaram que tomaram ciência, analisaram cuidadosamente e concordaram com os termos das cláusulas constantes do presente contrato, não havendo qualquer dúvida quanto a sua interpretação, tendo inclusive os Locadores pleno conhecimento da abrangência e qualidade da garantia apresentada pela Locatária para a presente locação.

Fica eleito o Fórum da Comarca de São Roque, para que nele sejam dirimidas as dúvidas ou questões com base neste instrumento, devendo a parte infratora, em caso de qualquer procedimento judicial, pagar os honorários do advogado da parte inocente em 20%, assim como as custas e despesas judiciais que der causa;

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento elaborado em 2 (duas) vias de igual teor, o qual é também assinado por duas testemunhas.

Mairinque/SP, 10 de setembro de 2022.

LOCADOR:

25°

Tamires

FLÁVIO SANTOS MASSUIA

ADMINISTRADOR:

FLORISVALDO APARECIDO GREGIO

LOCATÁRIA:

MAIARA CARLA HENRIQUE PEREIRA  
Pp MARCO CESAR ROSA PEREIRA

TESTEMUNHAS:

1-) Ass.:

NOME: Gurkenma Lima Almeida

CPF/MF. 415.434.538-99

RG. 48.250.264-2

2-) Ass.:

NOME: CLAUDINEIA BISPO DA SILVA

CPF/MF. 380.746.738-63

RG. 46.705.241-4

