

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 10º SUBDISTRITO BELENZINHO
RUA SILVA JARDIM, 86 - CEP: 03057-070 - BELENZINHO - SAO PAULO / SP - FONE/FAX: (11) 6995-9133

Flavia Vito Dinamarco
Oficial

Nilia Barbosa Bravo
Substituta

Reconheço por semelhança a firma de: CLELIA MARIA ERWENNE ARAUJO PINTO e JORGE MARCOS BRACIOSO, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 19 de dezembro de 2008.
Em teste da verdade. [1999720214251800151206-0221]
JOSE VAGNER MOREIRA DE SA - Escrevendo Autorizado [Foto 247011407 7,00]
Selo(s) - i Atos:1089AA-0290481 1089AA-0290482

"VALIDO SOMENTE PARA O SÉLO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS"



ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Nenhuma intimação de qualquer dos órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, constituirá motivo hábil para os “**LOCATÁRIOS**” abandonarem o imóvel ou mesmo pedir rescisão do presente contrato, ressalvada prévia vistoria judicial que prove a construção causar risco à integridade física de seus ocupantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: As partes elegem para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, o Foro da Comarca de São Paulo com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja correndo por conta do vencido, todas as despesas e custas extrajudiciais e judiciais e honorários advocatícios do patrono da parte vencedora, no percentual de 10% (dez por cento). Obrigando o presente contrato de locação não só as partes contratantes, como seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento que é feito em 03 (três) vias de igual teor, valor e forma, depois de lido e achado conforme em todos os seus dizeres, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 10 de dezembro de 2008.

LOCADORA: ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA.

CLÉLIA MARIA ERWENNE ARAUJO PINTO

JORGE MARCOS GRACIOSO

Locatária: Laís de Andrade Lopes

Locatário: Luís Gonzaga Lopes

Locatária: Selma Maria de Andrade Lopes

TESTEMUNHAS:

Nome: SIMONE CARDEBAP
CPF/MF nº: 078.103.228-83

Nome: ADEMIR PUTM
CPF/MF nº: 420.468.748-20



DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica fazendo parte integrante deste contrato de locação o regulamento interno do prédio ou, na sua falta, o de uso dos administradores que obrigam os “**LOCATÁRIOS**” e demais pessoas que se utilizarem do imóvel, que se obrigam a cumprí-lo, na qualidade de responsáveis, principalmente em relação a toldos, placas, letreiros e reclames, antenas de rádio, telefonia celular e televisão, que mesmo quando permitidos, dependem ainda de aprovação e autorização por escrito, inclusive da Prefeitura Municipal de São Paulo e/ou de outro Órgão competente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comportar o processo de execução será pela ação judicial competente, ficando a cargo do devedor em qualquer caso, os honorários de advogado que o credor constituir para ressalva de seus direitos, de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, assim como judiciais e extrajudiciais. Caso o valor reclamado seja pago antecipadamente e mesmo, tenha o reclamante usado os serviços profissionais de advogado, o devedor obriga-se a pagar os honorários 10% (dez por cento) sobre o valor devido.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Caso os “**LOCATÁRIOS**” abandonem o imóvel, deixando-o livre de pessoas e coisas, fica a “**LOCADORA**” autorizada a ocupá-lo, inclusive com arrombamento das portas, independentemente de qualquer ação de imissão de posse ou mesmo formalidade, devendo entretanto, praticar tal ato na presença de duas testemunhas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Caso os “**LOCATÁRIOS**” resolvam desocupar o imóvel objeto, obrigam-se a comunicar sua intenção, por escrito a “**LOCADORA**” com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na restituição do imóvel os “**LOCATARIOS**” comunicarão por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias para previa vistoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Num eventual procedimento judicial ou extrajudicial, os “**LOCATÁRIOS**” autorizam no presente contrato, que em caso de citação, notificação ou intimação de qualquer deles, estas efetivar-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento. Em caso de pessoa jurídica ou firma individual, esta efetivará, além de correspondência com aviso de recebimento, também mediante Fac-Símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, aplicando-se, desta forma, o disposto no Artigo 58, inciso IV, da Lei nº. 8245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A “**LOCADORA**” enviará os boletos bancários para pagamentos dos aluguéis e encargos mensais oriundos do presente contrato aos “**LOCATÁRIOS**”. As despesas com o envio dos respectivos boletos e despesas bancárias serão repassadas aos “**LOCATÁRIOS**” juntamente com o aluguel.

Parágrafo Único: Caso os “**LOCATÁRIOS**” não recebam em tempo hábil o aviso para pagamento do aluguel e encargos, deverão contatar a administradora para retirar a segunda via do aviso, em seu escritório, no endereço do rodapé, até o último dia do prazo de pagamento, vez que, se assim não proceder, e ocorrer o atraso, incidirá nas sanções previstas neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Em caso de desapropriação do imóvel locado, desobrigar-se-á a “**LOCADORA**” de todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se tão somente aos “**LOCATÁRIOS**” a faculdade de pleitearem do poder expropriante, a indenização que porventura tiver direito.

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA

Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme normas vigentes deverão ser pagos pela(s) locatária(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantira exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro.

Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos **LOCATÁRIOS**, após regularmente instados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pela **LOCADORA**, quer pela Seguradora. Os **LOCATÁRIOS** declaram-se solidário entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

Na qualidade de garantidora da locação e pelo exercício antecipado do direito de sub-rogação, por conta dos adiantamentos mensais da indenização ao segurado/locador, a Porto Seguro Cia. Seguros Gerais poderá providenciar a Ação de Despejo, isentando o **SEGURADO /LOCADORA** da franquia prevista nas condições gerais do Seguro.

Clausula II – Danos ao imóvel.

Os **LOCATÁRIOS** declaram para todos os fins e efeitos de direitos, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação previa, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações prevista neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Declararam os **LOCATÁRIOS**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolve-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato estipuladas em lei. Os **LOCATÁRIOS** declaram ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a seguradora indenizará a **LOCADORA** pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago.

A garantia de pintura interna oferecida pela apólice somente poderá ser acionada quando existir sinistro indenizável envolvendo a cobertura básica, decorrente de um mesmo evento. O segurado deverá comunicar o sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 05 (cinco dias) a contar da desocupação do imóvel.

DA MULTA CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica estipulada a multa contratual de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, preservando-se à parte inocente, a faculdade de considerar, simultaneamente, rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA

qualquer tempo da vigência deste contrato, em dia e hora, previamente marcados, não colidentes com o horário comercial dos “**LOCATÁRIOS**”.

Parágrafo Único: Se na vistoria efetuada ficar constatada qualquer irregularidade na constituição física do imóvel ou mesmo qualquer ofensa às cláusulas do presente contrato, a “**LOCADORA**” notificará os “**LOCATÁRIOS**” judicialmente ou extrajudicialmente para no prazo a ser fixado na notificação, proceder ao reparo ou reconstituição do imóvel ao seu estado original, sob pena de caracterizar infração contratual, incidir na multa diária a ser fixada na referida notificação.

DO USO DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Os “**LOCATÁRIOS**” não poderão transferir, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita da “**LOCADORA**”, devendo, no caso de ser dado tal consentimento, providenciar devida e oportunamente junto aos ocupantes, para que o imóvel esteja desimpedido no termo final do presente contrato.

DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Os “**LOCATÁRIOS**” obrigam-se a pagar mensalmente e nas épocas próprias, a quem de direito, todas as contas de energia elétrica, ficando convencionado que, por ocasião da restituição das chaves e do imóvel à “**LOCADORA**”, quando finda ou rescindida a locação, somente obterá a quitação integral de suas obrigações por ocasião da entrega das contas por ele pagas, especialmente as que se referirem ao período final da locação, ficando certo que o aluguel mensal incidirá até a data da efetiva entrega de tais contas de consumo de luz, integralmente pagas. O mesmo será exigido em relação à eventuais taxas, ora não previstas que venham a ser criadas por Órgãos Públicos.

Parágrafo primeiro: Dentro de 15 (quinze) dias da vigência deste contrato os “**LOCATÁRIOS**” são obrigados a providenciar a transferência da ligação da eletricidade do imóvel para o nome dos “**LOCATÁRIOS**”, sob pena de ser pela “**LOCADORA**” pedido o corte da mesma e a responder por débitos anteriores.

Parágrafo segundo: As partes convencionam que as contas de consumo da SABESP serão pagas pela “**LOCADORA**” e os “**LOCATÁRIOS**” farão o reembolso do valor cobrado pela SABESP, que será incluso no rateio de despesas.

DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: SEGURO FIANÇA – PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS

Cláusula I

O seguro de fiança locatício contratado pelos **LOCATÁRIOS** junto a Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais, cuja vigência será de 30 (trinta) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período (pluri) anual, garantira esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio. São de conhecimento do **LOCADOR** e **LOCATÁRIOS** as condições gerais do seguro de Fiança Locatícia.

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA

fizerem necessárias, não se aplicando, por convenção das partes, o disposto no Art. 322, do Código Civil Brasileiro.

DO ESTADO GERAL E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEXTA: Os “**LOCATÁRIOS**” salvo as obras que importem na segurança do prédio, obrigam-se por todas as demais, devendo conservar o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, iluminação, pintura, pisos, paredes, tetos, revestimentos, portas, janelas, grades, portões, vidraças, fechaduras e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, assim os restituir quando findo ou rescindido o presente contrato. Os “**LOCATÁRIOS**” desde já renunciam a eventuais direitos de retenção ou pedir indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias e/ou acessórios, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: Fica fazendo parte integrante do presente contrato, o “**TERMO DE VISTORIA INICIAL**”, documento anexo consistente do estado geral em que os “**LOCATÁRIOS**” recebem o imóvel locado, o qual é assinado pelas partes contratantes, pelo qual se compromete a restituí-lo a “**LOCADORA**” no mesmo estado que recebeu.

CLÁUSULA OITAVA: A restituição das chaves do imóvel ora locado estará condicionada à prévia vistoria a ser efetuado pelo representante e/ou preposto da “**LOCADORA**”, devidamente acompanhado pelos “**LOCATÁRIOS**”, que serão apurados e avaliados eventuais estragos causados pelo uso do mesmo, aquilatados com base no “**TERMO DE VISTORIA INICIAL**” e demais cláusulas do presente contrato. A reparação ou indenização dos estragos ficará sob a responsabilidade e custos dos “**LOCATÁRIOS**”, podendo a “**LOCADORA**” recusar o recebimento das chaves, caso dos “**LOCATÁRIOS**” se neguem a reparar ou indenizar os estragos porventura apurados, continuando a correr o aluguel por conta dos “**LOCATÁRIOS**” até a solução final, valendo como documento probatório da restituição das chaves, o competente recibo assinado pelo representante da “**LOCADORA**” ou seu preposto autorizado.

CLÁUSULA NONA: Os “**LOCATÁRIOS**” tem o prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento das chaves, para comunicar ao representante da “**LOCADORA**”, possíveis defeitos ou estragos encontrados no imóvel locado, que porventura não constem no “**TERMO DE VISTORIA INICIAL**” referido na cláusula quinta do presente contrato, sendo certo que o seu não pronunciamento escrito neste prazo, implicará no reconhecimento de que o imóvel lhe foi entregue em perfeitas condições, ou seja, nas condições descritas no “**TERMO DE VISTORIA INICIAL**”, isentando a “**LOCADORA**”, de qualquer responsabilidade por danos materiais ou físicos que, eventualmente, venham a ocorrer consigo, com seus bens ou pessoas, decorrentes de eventos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA: Obrigam-se os “**LOCATÁRIOS**” a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, respondendo, pelas multas e sanções que advirem, as quais serão cobradas juntamente com o aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Os “**LOCATÁRIOS**” ficam proibidos de promoverem edificações, modificações, alterações, acréscimos ou diminuições no imóvel locado, sem prévia e escrita autorização do representante da “**LOCADORA**”. No caso de ser dado tal consentimento, os “**LOCATÁRIOS**” manifestam sua renúncia quanto ao direito de retenção ou indenização por tais benfeitorias autorizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os “**LOCATÁRIOS**” outorgam a “**LOCADORA**”, o direito de, por si ou através de seu representante, devidamente credenciado, vistoriar o imóvel locado a

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA

CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL** do Imóvel, localizado à Rua Santa Rosa, nº 199, apartamento nº 14, Brás, São Paulo - SP e na melhor forma de direito é regido de comum acordo entre as partes contratantes retro qualificadas, no Quadro Resumo, que passa a fazer parte integrante do presente contrato locatício, têm entre si, justo e acertado, mediante as condições nas cláusulas adiante descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A finalidade descrita no item **III do Quadro Resumo (DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO)**, não poderá ser mudada sem o consentimento, por escrito, da “**LOCADORA**”, caracterizando infração contratual, previsto no inciso II, do art. 23 - inciso II, da Lei Federal n. 8245/91 (Leis de Locação de Imóveis Urbanos) implicando ainda, na retomada do imóvel, nos termos do inciso II, do artigo 9º, do mesmo dispositivo legal, com a incidência da multa prevista no nº 5, do item **V, do Quadro Resumo** do presente contrato de locação.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de **30 (trinta) meses**, com **início em 15/12/2008** e **término em 14/06/2011**, constante no item **IV, do Quadro Resumo**, e quando de seu término, os “**LOCATÁRIOS**” obrigam-se a restituir o imóvel locado à “**LOCADORA**”, totalmente desocupado e no estado de conservação, uso e habitação em que o recebeu, conforme atestado nas cláusulas que adiante seguem.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais)**, mais o rateio de despesas, que nesta data, o valor é de **R\$ 262,00 (duzentos e sessenta e dois reais)**, incluso IPTU do ano corrente, seguro de incêndio e SABESP, totalizando o valor de **R\$ 722,00 (setecentos e vinte e dois reais)** a ser pago até o dia 01 (um) do mês subsequente ao vencido, vencendo-se o primeiro em 01 (um) de janeiro de 2009, constante no item V, do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE DO ALUGUEL - O valor do aluguel será reajustado de acordo com periodicidade constante no item **V do Quadro Resumo**, ou seja, pelo **IGPM/FGV** (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas) ou, por qualquer índice que venha a ser criado pelo poder competente, enfim por qualquer índice legal disponível, a juízo e critério da “**LOCADORA**” e que expresse a real inflação ocorrida no período imediatamente anterior à data do reajuste, o qual fará a opção pelo índice que melhor lhe aprouver, desde que autorizado pela legislação pertinente. Fica ainda convencionado que, caso a lei o permita, os reajustes poderão ocorrer com periodicidade inferior àquele constante no item **V do Quadro Resumo**, ficando a **LOCADORA** autorizada aplicá-lo, a seu arbítrio, manifestando os **LOCATÁRIOS** a concordância com sua aplicação, independentemente de qualquer prévio aviso.

Parágrafo Único: DOS REAJUSTES DOS DEMAIS ENCARGOS: Os “**LOCATÁRIOS**” estão cientes e concordam que os reajustes dos demais encargos, como: IPTU, SABESP e seguro contra incêndio do imóvel, serão acrescidos na época e nos valores aplicados pelos Órgãos competentes.

CLÁUSULA QUINTA: DA INADIMPLÊNCIA – Decorrido o prazo de vencimento, o aluguel e demais encargos deverão ser pagos, acrescidos da multa de 10% (dez por cento), sobre o valor integral devido e, na hipótese de ultrapassarem 30 (trinta) dias do vencimento, além da multa, incidirá atualização monetária “**PRO RATA DIE**” a ser calculada pelos índices da Tabela de Cálculos da Justiça Estadual de São Paulo e, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês computados a partir do primeiro mês subsequente ao vencido, sem prejuízo das ações de despejo, execução, ou ainda as que se

CONTRATO DE LOCACÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

DO QUADRO RESUMO

I - DAS PARTES CONTRATANTES

ANTONIO ARAÚJO PINTO COMERCIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 61.519.666/0001-45, estabelecida nesta Cidade, Comarca e Estado de São Paulo, à Rua Dr. Silva Leme, nº 60 – Bairro Belenzinho – CEP: 03047-020, representada pelos sócios; Dra. **CLÉLIA MARIA ERWENNE ARAUJO PINTO**, brasileira, médica, casada, portadora da Cédula de Identidade - RG nº. 3.519.503-4-SSP/SP, Inscrita no CPF/MF sob nº 476.412.158-15 e **JORGE MARCOS GRACIOSO**, brasileiro, arquiteto, solteiro, portador da Cédula de Identidade - RG nº. 6.432.573-SSP/SP, Inscrito no CPF/MF sob nº 024.670.998-73, doravante denominada simplesmente “**LOCADORA**”.

LAÍS DE ANDRADE LOPES, brasileira, solteira, caixa, portadora da Cédula de Identidade – RG nº 42.258.528-2-SSP/SP, Inscrita no CPF/MF sob nº 356.220.968-12, **LUÍS GONZAGA LOPES**, brasileiro, casado, micro empresário, portador da Cédula de Identidade – RG nº 38.304.019-X – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 151.329.598-57 e **SELMA MARIA DE ANDRADE LOPES**, brasileira, casada, do lar, portadora da Cédula de Identidade – RG nº 52.733.376-1 - SSP/SP, Inscrita no CPF/MF sob nº 151.328.938-13, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida do Estado, nº 3163, apto nº 55, Brás, doravante denominados simplesmente “**LOCATÁRIOS**”.

GARANTIA: SEGURO FIANÇA

II - DO IMÓVEL OBJETO DA LOCACÃO – Imóvel residencial, localizado à Rua Santa Rosa, nº 199, apartamento 14, Brás, São Paulo – SP.

III - DA FINALIDADE DA LOCACÃO - Para fins “residenciais”.

IV - DO PRAZO DA LOCACÃO

- 1) Prazo da locação de 30 (trinta) meses;
- 2) Início da locação: 15/12/2008 e término da locação: 14/06/ 2011.

V - DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

- 1) Valor do aluguel mensal: R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais);
- 2) Reajuste do valor locatício: Anual;
- 3) Índice de reajuste: IGPM/FGV (Índice Geral de Preços, da Fundação Getúlio Vargas);
- 4) Encargos: rateio de despesas (IPTU, Sabesp, e Seguro contra incêndio);
- 5) Multa contratual: 03 (três) aluguéis vigentes à época;
- 6) Prazo de pagamento: Até o dia 01 (um) do mês subsequente ao vencido;
- 7) Forma de pagamento: boleto bancário.