

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS**

Pelo presente instrumento particular, entre partes,

de um lado, como **LOCADOR**, e assim doravante designado, **GLAUCOS DA COSTAMARQUES**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 1316610 – SSP/SP, e devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 004.022.651-49, com endereço na Alameda Lorena, nº105, apto. 11 - Jardim Paulista, São Paulo, SP.

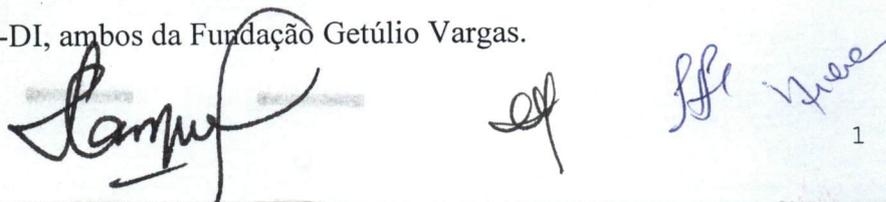
de outro lado, como **LOCATÁRIA**, e assim doravante designada, **MARISA LETICIA LULA DA SILVA**, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.481.443 – SSP/SP, regularmente inscrita no CPF/MF sob o nº 218.950.438-40, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo/SP.

As partes supra têm, entre si, justo e convencionado este contrato de locação para fins residenciais, que se regerá de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1ª O presente contrato tem como **OBJETO** o imóvel havido pelo **LOCADOR** por força de escritura pública de cessão de direitos de meação e hereditários, lavrada pelo 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, no Livro 0656, Fls. 179/182. O imóvel está matriculado sob o número 86.622, no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e é constituído do APARTAMENTO número 121, localizado no 12º andar e cobertura do “Edifício Green Hill”, integrante do “Residencial Hill House”, situado na Avenida Francisco Prestes Maia, número 1501 – São Bernardo do Campo – SP.

Cláusula 2ª O presente instrumento vigorará pelo período de 12 (doze) meses, com termo inicial em **01/02/2011** e termo final em **31/01/2012**.

Cláusula 3ª O aluguel mensal é de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais), reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou, no caso de sua falta pelo IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas.


1

Parágrafo primeiro Com objetivo de preservar inteiramente o equilíbrio contratual e a perda do valor aquisitivo da moeda fica convencionado que, havendo alteração na periodicidade de reajuste estabelecida nesta cláusula, prevalecerá sempre, para os efeitos desta cláusula, a menor periodicidade admitida para este tipo de locação.

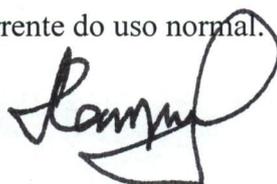
Cláusula 4ª O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês seguinte ao vencido, em local indicado pelo **LOCADOR**.

Cláusula 5ª Caso deixe de efetuar o pagamento do aluguel no prazo ajustado, deverá a **LOCATÁRIA** pagar o valor devido, acrescido da correção monetária pela variação do IGP-M, calculado “pro rata” dia, da multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.,

Cláusula 6ª Fica expressamente convencionado que se a **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel após o vencimento do contrato, seja por mera tolerância do **LOCADOR**, seja em decorrência de determinação legal superveniente, o aluguel continuará sendo reajustado pela forma e prazo convencionados, porém tomar-se-á por base o novo valor de aluguel a ser acordado entre as partes ao término do prazo contratual ora ajustado.

Cláusula 7ª A **LOCATÁRIA** declara, expressamente, haver vistoriado o imóvel e encontrando-o em ordem e condição de uso, quer no que se relacione com a pintura, conservação, higiene e limpeza, quer no que se refira aos aparelhos e instalações gerais, tudo funcionando, conforme descrito no laudo de vistoria inicial que faz parte integrante do presente instrumento.

Cláusula 8ª Salvo as obras que importem na segurança do imóvel, bem como as benfeitorias necessárias, que são de responsabilidade do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** obriga-se por todas as outras, devendo, durante todo tempo da locação, manter o imóvel locado nas mesmas condições de uso, conservação, higiene e limpeza, em que o recebeu, para assim entregá-lo quando finda ou rescindida a locação, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.



Cláusula 9ª A **LOCATÁRIA** não poderá, em hipótese alguma, modificar a estrutura e divisão do imóvel, bem como fazer quaisquer reformas, acessões, melhorias ou modificações, sem o prévio consentimento, por escrito do **LOCADOR**.

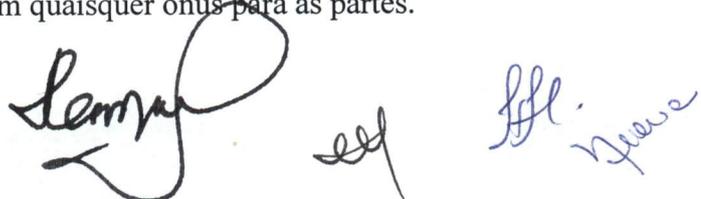
Cláusula 10ª Todas as benfeitorias, obras e acessões que forem introduzidas no imóvel, ainda que úteis e/ou necessárias, exceto as removíveis, a ele ficarão desde logo incorporadas, sem que a **LOCATÁRIA** possa, em qualquer momento, alegar ou pleitear direito de retenção, indenização, restituição, compensação ou devolução, sob qualquer forma. O **LOCADOR** poderá exigir, no entanto, que as obras, benfeitorias, melhorias ou instalações realizadas sejam removidas, sendo o imóvel devolvido no estado em que se encontrava.

Cláusula 11ª A **LOCATÁRIA** destinará o imóvel exclusivamente para fins residenciais, não podendo, em hipótese alguma, alterar sua destinação, sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo cumprir todas as exigências dos poderes públicos, municipal, estadual e/ou federal.

Cláusula 12ª Todas as restrições ao uso do imóvel impostas por leis, regulamentos, convenções e outros, são de pleno conhecimento da **LOCATÁRIA**, que se obriga a respeitá-las na íntegra. Entretanto, caso no curso da locação venham a surgir dispositivos legais ou convencionais que impeçam o regular uso do imóvel, poderá a **LOCATÁRIA** pleitear a rescisão da locação por impossibilidade de utilização em face das restrições existentes.

Cláusula 13ª A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, ou transferir o presente contrato.

Cláusula 14ª Havendo eventual notificação dos poderes públicos que implique na total impossibilidade de utilização do imóvel, o presente contrato será rescindido de pleno direito sem quaisquer ônus para as partes.



Cláusula 15ª Todas as taxas, despesas condominiais ordinárias, imposto predial e territorial urbano (IPTU), contas de luz, água, telefone, gás, taxas de conservação, limpeza, incêndio e demais encargos e/ou tributos inerentes ao imóvel e de seu uso decorrentes, deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente aos agentes recebedores, quando for o caso, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e outros acréscimos que forem cobrados pela impuntualidade do pagamento. Sempre que solicitado pelo **LOCADOR** deverá a **LOCATÁRIA** apresentar estas contas, taxas e demais despesas devidamente quitadas.

Parágrafo primeiro Se eventualmente as despesas acima referidas forem pagas pelo **LOCADOR**, deverá a **LOCATÁRIA** reembolsá-lo no prazo de até 10 (dez) dias úteis, sob pena de responder pela correção monetária, mais multa de 2% (dois por cento), e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

Cláusula 16ª A **LOCATÁRIA** manterá sempre um seguro do imóvel contra riscos de incêndio, em companhia seguradora idônea, constando o **LOCADOR** como beneficiário do seguro.

Parágrafo primeiro O seguro contra incêndio incluirá o pagamento por danos ocasionados ao imóvel, sendo certo que o seguro será feito sempre com base no valor real do imóvel.

Parágrafo segundo Incumbirá à **LOCATÁRIA** providenciar a efetivação do seguro no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura deste contrato, encaminhando ao **LOCADOR** a respectiva apólice. Na hipótese de permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel além do tempo de duração do seguro, deverá este ser renovado, nas mesmas condições, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência do vencimento da apólice.

Cláusula 17ª Ao **LOCADOR** é dado o direito de, quando entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoas autorizadas, desde que, agende previamente com a **LOCATÁRIA** com a antecedência mínima de 03 (três) dias úteis.



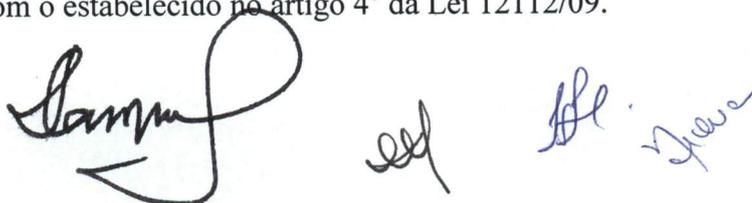
Cláusula 18ª Se o **LOCADOR**, pela vistoria que fizer no imóvel, encontrar quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do mesmo, poderá exigir que a **LOCATÁRIA** execute os reparos necessários dentro de 10 (dez) dias, salvo se a execução dos reparos demandarem tempo superior a depender da sua gravidade, sob pena de mandar executá-los por sua conta, podendo exigir, incontinenti, o montante das despesas efetuadas, sendo certo que, se a **LOCATÁRIA** não efetuar o reembolso em 24 (vinte e quatro) horas, será tomada a medida judicial cabível.

Cláusula 19ª O recebimento, pelo **LOCADOR**, de qualquer valor em atraso ou sem os devidos encargos não constituirá novação das obrigações aqui contraídas, nem poderá ser alegada como precedente. Outrossim, o **LOCADOR** poderá exercer, a qualquer tempo, seu direito de crédito referente às obrigações não cumpridas pela **LOCATÁRIA**.

Cláusula 20ª Por ocasião da devolução do imóvel as partes marcarão dia e hora para sua vistoria. Se forem encontradas quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do imóvel, bem como se não estiver ele nas condições de devolução ajustadas, poderá o **LOCADOR** recusar o recebimento das chaves até que a **LOCATÁRIA** reponha o imóvel no estado em que recebeu, correndo normalmente, durante este período, os alugueres e demais encargos da locação por conta da **LOCATÁRIA**.

Cláusula 21ª Fica estipulada uma multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, multa esta considerada una e indivisível, na qual incorrerá a parte que infringir as cláusulas deste instrumento, multa essa que será cobrada pelo processo executório, consagrado pelos artigos 566 e seguintes do Código de Processo Civil.

Parágrafo primeiro Vindo a ser rescindido o presente contrato pela **LOCATÁRIA**, antecipadamente, durante a vigência do presente contrato, a multa prevista no “caput” desta cláusula, será paga proporcionalmente ao tempo faltante de locação, de conformidade com o estabelecido no artigo 4º da Lei 12112/09.



Parágrafo segundo Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel ou eventuais perdas e danos não ficam compreendidos na multa acima prevista e serão cobrados à parte.

Cláusula 22ª O presente contrato é regido pela Lei 8.245/91, pelas alterações advindas da Lei 12.112/09, pelo Código Civil Brasileiro e demais leis pertinentes à matéria.

Cláusula 23ª No caso de desapropriação e/ou incêndio do imóvel locado, ficarão as partes desobrigadas de todas as cláusulas do presente contrato, ressalvados os direitos que dele já tenham decorrido, resguardando-se a faculdade da **LOCATÁRIA** de agir contra o poder expropriante em defesa de seus direitos e observadas as disposições específicas relativas ao seguro contra incêndio do imóvel.

Cláusula 24ª A **LOCATÁRIA** obriga-se a transferir para si, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do início da locação, a responsabilidade sobre o consumo de energia elétrica e demais serviços públicos, junto às repartições e concessionárias competentes.

Cláusula 25ª Constitui faculdade do **LOCADOR** a alienação, a qualquer tempo, do imóvel objeto desta locação a terceiros, hipótese em que, não exercendo a **LOCATÁRIA** o seu direito de preferência, dentro do prazo legal, esta se obrigará a permitir a visita de pretendentes à compra do imóvel, sempre em companhia de um representante da **LOCATÁRIA** e em horários previamente estabelecidos, até a efetiva concretização de venda.

Cláusula 26ª Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8.º da Lei n.º 8.245/91 e do artigo 576 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de alienação do imóvel, sujeitar-se-á o adquirente a todos os termos e condições deste contrato de locação, sendo, inclusive, inserida cláusula nesse sentido no instrumento correspondente.

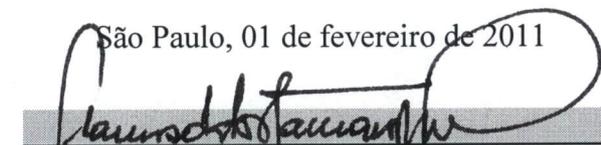


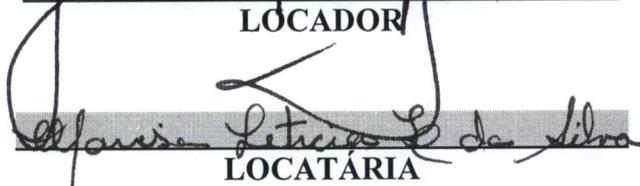
Cláusula 27ª As partes expressamente autorizam que as citações, intimações e notificações, em procedimentos judiciais ou extrajudiciais, que tenham por objeto o presente contrato, sejam efetuadas através de correspondência com aviso de recebimento, para os fins de direito, bem como o registro do presente instrumento junto à matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Cláusula 28ª Fica eleito o foro da situação do imóvel objeto deste instrumento, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, sendo certo que a parte vencida em pleito judicial pagará à vitoriosa custas processuais e honorários advocatícios, estes calculados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

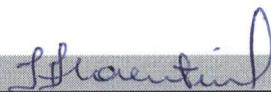
E, por assim estarem de acordo, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas, para que assim produza os devidos fins e efeitos de direito.

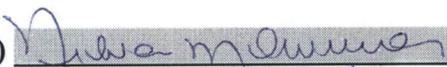
São Paulo, 01 de fevereiro de 2011


LOCADOR


LOCATÁRIA

Testemunhas:

a) 
Nome: Luiz AP. Flaentini
RG: 27947646-2
CPF/MF: 007026968-89
Endereço com CEP: R. João
Massagandi Filho, 224
Jundiaí - SP. 13211-421

b) 
Nome: Nilva M. de Oliveira
RG: 12.523.330
CPF/MF: 028.235.618-54
Endereço com CEP: R. São João
97 - J. Remédios - Osasco / SP
06298-090