



### CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

Os Signatários, que contratam nas qualidades a seguir apontadas, têm entre si, ajustada a presente LOCAÇÃO face às seguintes condições:

**I – LOCADOR: ALESSANDRO DIDONE**, brasileiro, solteiro, taxista, titular da cédula de identidade RG nº 17.351.626-9 SSP/SP, e CPF/MF nº 065.490.038-81 residente e domiciliado em São Sebastião - SP.

**II – LOCATÁRIAS: LUCINEY CAPRIOTTI SARTORIO**, brasileira, solteira, desenvolvedora de site responsivo, portadora da cédula de identidade RG nº 13.674.114-9 SSP/SP, e CPF/MF nº 064.551.448-99 e **AGATHA EVELYN CAPRIOTTI DE FRANCA**, brasileira, agente de operações, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 37.230.754-1 SSP/SP e CPF/MF nº 413.716.648-03 ambas residentes e domiciliadas na R. Salgueiral, 4 -A – Jardim Cidalia – CEP 04652-290, São Paulo – SP. Desenvolvedora de site responsivo

**II – OBJETO DA LOCAÇÃO:** Estritamente para fins residenciais das LOCATÁRIAS.

**III – LOCAL DO IMÓVEL: CASA**, localizada em São Paulo, Capital, na Rua Luis Carlos Parana, 134, Jardim Cidalia, São Paulo, CEP 04652-170.

**V – Garantia/Depósito fiança:** As Locatárias pagam neste ato, à importância total de **R\$ 3.200,00 (Três Mil e Duzentos Reais)**, em moeda corrente, correspondente a 2 (Dois) meses de aluguel, como garantia da locação. Referido valor será devolvido ao final do contrato, com todos os acréscimos legais, ou seja, juros e correção monetária aplicados às cadernetas de poupança, nos termos do §2º do artigo 38 da Lei do Inquilinato, e após vistoria do imóvel que deverá ser devolvido nas mesmas condições recebidas, conforme laudo de vistoria assinado pelas partes e mencionado na cláusula 10ª abaixo.

### Das Condições da Locação

**Cláusula 1ª)** - Destinação da locação: O imóvel identificado no item IV destina-se exclusivamente para uso **RESIDENCIAL DAS LOCATÁRIAS**, sendo que o mesmo deverá ser utilizado estritamente, conforme acordado no item III, deste Contrato de Locação.



## Assercont Serviços Administrativos - ME

---

**Cláusula 2ª)** - Prazo de locação 30 (trinta) meses.

**Início:** 15 DE FEVEREIRO DE 2019

**Término:** 15 DE AGOSTO DE 2021

**Parágrafo Único:** O término se dará independentemente de Interpelação judicial ou aviso extrajudicial.

**Cláusula 3ª)** - O aluguel mensal é de **R\$ 1.600,00 (Hum Mil e Seiscentos Reais)** que as LOCATÁRIAS se comprometem a pagar pontualmente até o dia 10 (Dez) de cada mês, através de Boleto Bancário que lhe será encaminhado mensalmente, para o endereço de e-mail: [maisvocenaweb@gmail.com](mailto:maisvocenaweb@gmail.com) mediante comprovante de recebimento. **O aluguel só será devido após a entrega das chaves que se fará mediante recibo.**

**Parágrafo Primeiro:** Fica estabelecido entre as partes que, as LOCATÁRIAS pagarão o 1º (primeiro) aluguel e encargos no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, através de boleto bancário que será encaminhado ao endereço eletrônico acima. O referido pagamento será destinado de forma integral à Renascente Imóveis, a título de corretagem pela locação do imóvel. O 2º (segundo) aluguel e encargos será pago proporcionalmente, a data da entrega das chaves e do pagamento aqui referido.

**Parágrafo Segundo:** Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel as LOCATÁRIAS arcarão com o pagamento do valor atrasado, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a ser criado para medir a inflação e que tenha uso legalmente permitido, acrescido, ainda, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e sujeito, ainda, **à multa de 10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel inadimplido.

**Clausula 4ª) – MULTA:** A falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações, bem como de qualquer **CLÁUSULA** deste contrato, sujeitará as LOCATÁRIAS ao pagamento de uma multa contratual compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis mensais vigentes na data da infração, de benefício do(a) Locador(a), além dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento), sobre o valor da demanda, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas neste instrumento, podendo o LOCADOR, se assim lhes convier considerar rescindido o presente, independentemente de qualquer formalidade.

**Cláusula 5ª) - PERIODICIDADE DE REAJUSTE:** O valor locatício sofrerá reajuste, anualmente, em conformidade com a legislação específica. Todavia, ocorrendo alteração legal para nova periodicidade, esta será aplicada, de imediato, após a publicação no Diário Oficial, independentemente de confirmação das partes.

**Cláusula 6ª) - INDEXADORES:** Os contratantes, de comum acordo estabelecem o índice IGP-M/FGV para correção do valor locatício, que será aplicado segundo a periodicidade acima, ficando desde já acordado entre as partes, que na hipótese de ocorrer a extinção deste índice, por determinação legal, o Locador elegerá outro semelhante imediatamente após a extinção. Caso o índice seja negativo, tal fato não incidirá para minorar o valor do aluguel.

**Cláusula 7ª) – O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU,** será quitado pelo locador. Fica expressamente convencionado entre as partes que não se aplica à quitação dos aluguéis o disposto no artigo 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores.

**Parágrafo Primeiro:** Correrá por conta exclusiva das LOCATÁRIAS o SEGURO CONTRA INCÊNDIO, com valor de cobertura nunca inferior a 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente na época.

**Parágrafo Segundo:** A Apólice, indicando como único beneficiário o LOCADOR, será emitida por companhia de livre escolha das LOCATÁRIAS e entregue ao proprietário do imóvel em até 30 (trinta) dias após a assinatura do presente.



## Assercont Serviços Administrativos - ME

**Parágrafo Terceiro:** As LOCATÁRIAS se comprometem a solicitar junto à concessionária de energia elétrica (ELETROPAULO) e de água (SABESP) a transferência das respectivas contas para o seu nome a partir do início desta locação, comprovando a alteração efetuada em 30 (trinta) dias, apresentando para a administradora da LOCADORA referida comprovação da transferência efetuada, sob pena de não o fazendo, concordar e autorizar que a administradora **ASSERCONT SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS- ME, inscrita no CNPJ sob nº 06.831.059/0001-08**, o faça, mediante a apresentação de cópia deste contrato devidamente assinado e com firma reconhecida, e ainda, uma cópia simples de documento de identidade com foto.

**Cláusula 8ª)** - O pagamento de todas as despesas a que estiver obrigado, por força de lei ou do presente contrato, deverá ser feito independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos prazos convencionados ou tão logo forem exigidos.

**Cláusula 9ª)** – As LOCATÁRIAS ficam responsáveis pelo cumprimento das exigências resultantes das leis sanitárias, bem como pelas multas que por ventura sejam impostas, desde que tais multas sejam consequências de sua atividade ou do seu uso no imóvel.

**Cláusula 10ª)** - As LOCATÁRIAS recebendo, como de fato recebem na data da assinatura deste Contrato, as dependências do imóvel nas condições que lhe foram apresentadas, conforme laudo de vistoria elaborado na sua presença e com suas assinaturas, cuja cópia do CD com fotos passa a fazer parte deste instrumento, referido laudo demonstra que o imóvel está em perfeita ordem para ocupação, inclusive, com suas instalações elétricas, hidráulicas, fechaduras, trincos, portas e janelas com todos os seus vidros e demais pertences, obrigando-se a manter tudo como recebe de forma a restituí-lo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento, quando findo ou rescindido este de modo que possa ser imediatamente ocupado pelos novos locatários sem que isto dependa de qualquer conserto ou reparação.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer instalação, adaptação, modificação, obra ou benfeitoria no imóvel, só poderá ser feita pelas LOCATÁRIAS mediante autorização expressa do LOCADOR.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese de desobediência, as LOCATÁRIAS, além de se sujeitar às sanções previstas neste contrato, à critério do LOCADOR, será ainda responsável pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores, bem como terá que responder perante os Poderes Públicos por eventual infração à legislação alusiva à matéria.

**Parágrafo Terceiro:** Qualquer reclamação, solicitação, ou pretensão das LOCATÁRIAS, com referência ao imóvel locado, deverá ser encaminhada por escrito à administradora do LOCADOR, ou seu representante, para apreciação. As LOCATÁRIAS não terão direito a indenização, retenção ou reembolso pelas benfeitorias, modificações ou obras que fizerem no imóvel, ainda que úteis, ficando elas incorporadas ao imóvel (disposição em contrário a que alude o Artigo 35, da Lei Locatícia, e para os efeitos da Súmula 15 do 2º TASP).

**Cláusula 11ª)** - Fica reservado ao LOCADOR, de acordo com o Art. 23, Inciso IX, da Lei 8.245, de 18.10.91, o direito de, a qualquer tempo, em horário comercial, agendar data para vistoriar o imóvel ora locado, para constatar eventuais irregularidades, ou falta de cumprimento das obrigações assumidas pelas LOCATÁRIAS.

**Cláusula 12ª)** - Também poderão motivar a rescisão:

12.1 - Concordata, falência ou Insolvência das LOCATÁRIAS;

12.2 - Se o imóvel for destruído parcial ou totalmente por incêndio ou qualquer outro fato;

12.3 - Se o imóvel for desapropriado;

12.4 - Se as LOCATÁRIAS não pagarem pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel e encargos ou faltar ao exato cumprimento de quaisquer das obrigações ora assumidas;

12.5 - Se as LOCATÁRIAS não respeitarem os direitos de vizinhança ou atentar contra moral e os bons costumes.



12.6 - Caso as LOCATÁRIAS venham a prestar declaração falsa ou imprecisa relativa ao presente contrato.

**Cláusula 13ª)** - Este Contrato de Locação é intransferível.

**Cláusula 14ª)** Após o término do prazo contratual, desocupação, entrega das chaves do imóvel, se algum reparo ou serviço houver que ser feito no imóvel objeto deste contrato, deverá ser feita uma vistoria conjunta do LOCADOR, ou seu representante, e as LOCATÁRIAS, para bem decidirem a questão e apurar responsabilidade pelos custos. De qualquer forma, nenhum serviço ou obra ou mesmo reparo feito darão direito as LOCATÁRIAS de indenização ou retenção do imóvel. O recebimento das chaves por parte do LOCADOR, não implica na quitação dos alugueis e encargos, que poderão ser cobrados a qualquer tempo.

**Parágrafo Primeiro:** As LOCATÁRIAS desde já autorizam expressamente o LOCADOR a promover, em caso de desocupação do prédio locado sem restituição do mesmo em seu estado original, a reparação deste, após as tomadas de 03 (três) orçamentos, cujo custo correrá por conta exclusiva do primeiro, concomitantemente com os encargos locatícios pelo tempo que perdurarem os reparos.

**Cláusula 15ª)** Finda a locação, as LOCATÁRIAS se obrigam a devolver ao LOCADOR, o imóvel locado no estado de conservação, manutenção e limpeza que encontrou, juntamente com as três últimas contas quitadas de água, luz, impostos e taxas e demais pertinentes.

**Cláusula 16ª)** No caso de venda do imóvel locado, nos termos do Artigo 27 da Lei Nº. 8.245, de 18.10.91, mesmo durante a vigência deste Contrato, e não havendo interesse das LOCATÁRIAS, obrigam-se os mesmos, desde já, a permitir visitas de compradores interessados, em dias e horários a serem combinados e fixados entre as partes, LOCADOR e LOCATÁRIAS, bem como a permitir a colocação de placas ou faixas enunciativas. As visitas serão sempre acompanhadas pelas partes ou por elementos credenciados pelo LOCADOR.

**Cláusula 17ª)** – O presente contrato é regido pela Lei 8.245/91 com alterações conferidas pela Lei 12.112/09, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, tais como definidos nos parágrafos 1 e 2 do Artigo 6º, da Lei de Introdução ao Código Civil, não sendo as disposições durante o seu prazo de vigência, atingidas pela Legislação posterior, conforme o disposto no Inciso XXXVI, do Artigo 5º, da Constituição Federal, salvo nos casos expressamente previstos neste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**Parágrafo Segundo:** As partes desde logo autorizam sua citação, intimação, notificação, demandas, solicitações e outras comunicações que nos termos deste instrumento serão efetuadas por escrito, que deverão ser enviadas por carta registrada ou protocolada, sendo solicitado aviso de recebimento, por serviço de entrega rápida nos endereços mencionados no preâmbulo.

**Cláusula 17ª)** – As LOCATÁRIAS não poderão, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR ceder, emprestar e sublocar, arrendar a título oneroso ou gratuito, no todo ou em parte, o imóvel locado.

**Cláusula 18ª)** - Qualquer tolerância por parte do LOCADOR para com as LOCATÁRIAS quanto ao disposto nas CLÁUSULAS contratuais, não constituirá precedente a ser invocado e não terá o condão de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.



## Assercont Serviços Administrativos - ME

---

**Cláusula 19ª)** Desde já, fica eleito o FORO de situação do imóvel locado, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste instrumento, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**Cláusula 20ª)** - Correrão por conta das LOCATÁRIAS todas as despesas judiciais a que estes derem causa, seja qual for à infração cometida ou o tempo de demanda.

E, por estarem justos e contratados, aceitam, assinam e ratificam o presente, lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, digitadas em 04 (Quatro) laudas, destinadas a um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas maiores e capazes, domiciliadas nesta Capital.

**São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.**

**LOCADOR:**

\_\_\_\_\_  
**ALESSANDRO DIDONE**

**LOCATÁRIAS:**

\_\_\_\_\_  
**LUCINEY CAPRIOTTI SARTORIO**

\_\_\_\_\_  
**AGATHA EVELYN CAPRIOTTI DE FRANCA**

**TESTEMUNHAS:**

1) \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº

2) \_\_\_\_\_  
Nome:  
RG nº