

## CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS



82  
1306

fls. 1589  
2

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, que se rege pelos artigos da Lei n° 8.245/91, os abaixo assinados,

### I - DAS PARTES

**ALZIRA PEREIRA DOMINGUEZ**, brasileira, viúva, proprietária, residente na Rua Monte Casseros, nº 120, apto. 122, Santo André, CPF/MF nº 079.867.448/20 Rg. nº 3.224.445 SSP/SP, doravante denominada **LOCADORA**,

e de outro lado,

**ERICO ROMÃO DE VILLALBA ALVIM**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Rio Verde 290, Jardim Riviera, Santo André, CPF/MF. 057.480.778/09, Rg. nº 12.810.724 SSP/SP, doravante denominado **LOCATÁRIO**,

ficam justos e contratados nos seguintes termos e condições a que mutuamente se obrigam:

### II - DO OBJETO DA LOCAÇÃO E DO PRAZO

A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do imóvel situado à Rua Presidente Carlos de Campos nº 21 apto.31, município de Santo André, S.P., e através deste contrato arrenda-o ao **LOCATÁRIO**, pelo prazo de 30 meses, com início a 1º de setembro de 1999 e término em 31 de março 2.002, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituí-lo completamente vazio de pessoas e bens, e em perfeito estado de conservação e limpeza, independentemente de qualquer aviso ou formalidade quer judicial quer extrajudicial.

### III - DO VALOR LOCATIVO E REAJUSTES

O aluguel mensal importa em R\$ 500,00 ( quinhentos reais ) vencendo-se no dia 1º de cada mês vencido. Após essa data, incidirá sobre o valor do aluguel, a multa de 10% (dez por cento), mais correção monetária, juros de 1% ao mês.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Findo o prazo contratual e não havendo acordo entre as partes quanto ao novo valor de aluguel para uma renovação, fica a **LOCADORA** autorizada a corrigir o mesmo, aplicando-se para esse fim, a variação do IGP - M da F.G.V., dos últimos 12 (doze) meses, ou qualquer outro índice permitido por lei, à escolha da **LOCADORA**, e assim, sucessivamente, até que o imóvel seja desocupado e devolvidas as chaves, sem prejuízo do direito da retomada do imóvel, por parte da **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel mensal será reajustado anualmente, segundo índices acima estipulados. O aluguel assim corrigido entrará em vigor imediatamente e vigirá até a correção seguinte, e assim sucessivamente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Caso haja mudança legal que autorize a correção ou majoração dos alugueres, durante o período deste contrato, o aluguel mensal estipulado no " caput "



fls. 1584

5233

desta cláusula será reajustado pela menor periodicidade possível, de acordo com os índices oficiais, a serem fixados para a época dos reajustes e sempre sobre o último aluguel que o LOCATÁRIO estiver pagando na época da correção.

#### IV – DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

Todos os tributos, encargos, prêmios, taxas do seguro contra fogo e , responsabilidade civil, que recaem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO , que os pagará diretamente aos credores, ou à proprietária, através do recibo de aluguel, sempre a critério da LOCADORA .

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O resgate de recibos posteriores não significa e nem representa quitação de outras obrigações ou eventuais diferenças estipuladas neste contrato, deixadas de cobrar por qualquer circunstância na época devida.

#### V – DA SUBLOCAÇÃO, TRANSFERÊNCIA , CESSÃO E DO USO DO IMÓVEL

Não é permitida a transferência deste contrato, no todo ou em partes, a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, sem autorização escrita da LOCADORA. O LOCATÁRIO se obriga a usar o imóvel, objeto deste contrato, exclusivamente para FINS RESIDENCIAIS.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – No caso de transferência ou cessão consentida da locação por parte da LOCATÁRIA, fica estabelecido que deverá ser pago o valor de 03 alugueres, sob pena de rescisão, de pleno direito, do presente instrumento.

#### VI – DA CONSERVAÇÃO

O LOCATÁRIO se obriga a:

**A)** manter o imóvel em perfeito estado de conservação, asseio e higiene, bem como todas as instalações e serventias em perfeito funcionamento, para assim o restituir quando finda ou rescindida a locação, conservando o imóvel tal como ora o recebe, sem danos ou faltas, inclusive fechaduras, trincos, vidros, torneiras, chaves, pinturas, instalações sanitárias de água, luz, etc.;

**B)** não modificar a estrutura e divisões do imóvel , salvo mediante consentimento prévio e por escrito da LOCADORA , sob pena de rescisão , além de pagar a multa adiante estipulada .

**C)** ficam a cargo do LOCATÁRIO todas as reparações previstas no art. 1206 (Caput e parágrafo único) do Código Civil, sem direito de exigir reembolsos ou exercer retenção.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, alínea “b” , fica convencionado que qualquer benfeitoria, seja útil, necessária ou voluptuária, construção, consertos, reformas ou melhoramentos que o LOCATÁRIO fizer no imóvel locado, correrá por sua própria conta e reverterá, quando finda ou rescindida a locação, em benefício da LOCADORA , sem direito a qualquer reembolso, indenização e/ ou retenção.



fls. 1385  
e

## VII – DOS ENCARGOS DE CONSUMO

O consumo de água, luz, gás, telefone, etc., qualquer que seja a sua forma de cobrança, será sempre de responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los nas repartições competentes. O LOCATÁRIO é responsável também pelas multas e majorações de impostos, taxas, e demais tributos lançados em nome da LOCADORA sobre o imóvel ora locado, a que der causa, pelo não pagamento desses tributos nas épocas do vencimento, ou pela retenção e ou/ extravio dos avisos de lançamentos. Estes, quando do recebimento pelo LOCATÁRIO, deverão ser encaminhados imediatamente e sob protocolo a LOCADORA, ou à sua procuradora, quando houver.

## VIII – DA VISTORIA

O LOCATÁRIO desde já faculta à LOCADORA, o direito de examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que a segunda achar necessário ou conveniente.

## IX – DO FORO

Tudo quanto for devido em razão deste contrato, notadamente os alugueres mensais e seus acessórios, será cobrado por ação judicial apropriada no fórum da Comarca de Santo André, - SP., com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual desde já fica eleito pelos contratantes, para que nele se exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento. Em qualquer procedimento judicial a que o LOCATÁRIO der causa, correrão por sua conta, além do principal, todas as custas e despesas oriundas dessa medida, além dos honorários de advogado, a razão de 20% (vinte por cento). Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se os valores reclamados forem liquidados extrajudicialmente no escritório do advogado da LOCADORA ou de sua procuradora, para onde os recibos respectivos serão encaminhados sempre após o dia 1º (primeiro) de cada mês, sem que tenha havido propositura da ação judicial.

## X – DA OBRIGAÇÃO

LOCADORA e LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato de locação, em todos os seus termos, cláusulas e condições, tal como aqui se encontram redigidas, incorrendo o contratante que infringir qualquer de suas cláusulas, termos e condições, na obrigação do pagamento integral da multa contratual, que será sempre o valor de 03 (três) alugueres vigentes na ocasião de cada infração, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial. Essa multa será para quando devida, sempre integral, seja qual for o tempo decorrido da locação. Além da multa, a parte infratora pagará à outra todas as despesas judiciais e extrajudiciais que esta tiver que fazer, inclusive honorários de advogado, consoante estipulado na cláusula acima.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso de falta de pagamento de alugueres e ou/ encargos, ou infração de qualquer obrigação contratual ou legal, fica a LOCADORA com a faculdade de ajuizar quando lhe parecer conveniente, contra o locatário, a ação de despejo ou qualquer outra, sem necessidade de comunicação, notificação ou ciência dos proprietários do bem dado em caução imobiliária, e por todos os encargos da locação, pagamento mensal do



As. 21586

aluguel, mora, juros, impostos, água, luz, gás, telefone, honorários advocatícios, custas processuais, perícias e avaliações, por acaso existentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

## **XI – DA GARANTIA DA LOCAÇÃO - CAUÇÃO IMOBILIÁRIA**

Assina também o presente contrato, a proprietária do imóvel abaixo descrito e caracterizado, que responde pela garantia da locação, segundo art. 37, I da Lei 8.245/91, a Sra. ELENA MARIA DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, advogada, Rg. nº 8.253.791 SSP/SP, CPF/MF 688.785.248/91, residente na Rua Benedito Augusto do Nascimento, Mauá, S.P.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O imóvel ora dado em caução assim se identifica e descreve:

**MATRÍCULA:** 32.558, **FICHA** 01, **LIVRO** 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá.

Um terreno com área de 125,00 metros quadrados, constituído pela metade do lote 08 da quadra 13 do Jardim Pilar, perímetro urbano, situado à Rua Benedito Augusto do Nascimento, Mauá, medindo 5,00 metros de frente para a citada via pública; tendo igual medida nos fundos; por 25,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confinando pelo lado direito e fundos, com propriedade de Noemia Pedroso Bueno, e pelo lado esquerdo, com o remanescente do mesmo lote 08; localizado no lado direito da via pública, no sentido de quem da Rua Onze de Junho a adentra, e segue em direção da Rua Aquidabam, da qual dista 30,56 metros.

A certidão do Serviço Notarial de Registro Imobiliário de Mauá, fica fazendo parte integrante deste contrato.

Inscrição Fiscal junto à Prefeitura Municipal nº 03.014.028-9.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica convencionado que as responsabilidades contratuais e a caução ora dada em garantia, se estendem a todos os aumentos ocorridos nos alugueres mensais, quer legais ou voluntariamente avençados, impostos e taxas, seguros e multas, inclusive sobre as demais obrigações expressas neste instrumento, as quais continuarão em plena eficácia, se findo o prazo contratual, deixar o LOCATÁRIO, ou quem suas vezes fizer, de restituir o imóvel locado e até que se torne efetiva esta restituição. A validade da caução imobiliária é oferecida neste ato, até a entrega das chaves, mesmo vigindo o contrato por tempo indeterminado.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Referida caução será averbada às expensas do LOCATÁRIO, junto à matrícula do imóvel, estando ciente sua proprietária de que o imóvel não poderá ser alienado enquanto perdurar este contrato, mesmo que seja por tempo indeterminado.

1996  
19/9/99  
fls. 138

Declararam as partes contratantes estar de pleno acordo com todos os termos, dizes e cláusulas do presente contrato, os quais foram lidos, discutidos e ratificados, assinado em duas vias de igual teor e forma, sem emendas ou rasuras.

Santo André, 1º de setembro de 1999.

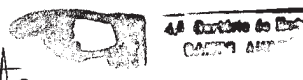
*Alzira Pereira Dominguez*  
LOCADORA - ALZIRA PEREIRA DOMÍNGUEZ



*Erico Romão de Villalba Alvim*  
LOCATÁRIO - ERICO ROMÃO DE VILLALBA ALVIM

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO

*Elena Maria do Nascimento*  
ELENA MARIA DO NASCIMENTO



TESTEMUNHAS  
TABELIÃO SANTO ANDRÉ

*Constante Alonso Gil*  
W 325752-9

*Sara P. D. Silva*  
22627987-X

2º Tabelião de Notas 2º Tabelião de Notas de Santo André  
Praça do Carmo, 148 - Centro - Santo André - SP - (Fone: 4994-1111)  
de Notas 2º Tabelião de Notas de Santo André - SP - (Fone: 4994-1111)  
Reconhecido por semelhança da firma de:  
SANTO ANDRÉ, em 17 de setembro de 99.  
EM TESTEMUNHO  
TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ  
025874/AA5570077AR317-1



A TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ  
RECO. por semelhança, as firmas de:  
ERICO ROMÃO DE VILLALBA ALVIM  
ELENA MARIA DO NASCIMENTO  
em 17 de setembro de 1999.  
Wagner Zago  
025874/AA5570077AR317-1