

está obrigado a usá-los, para prevenir acidentes e evitar as doenças profissionais.

Mostre ao seu novo companheiro os perigos que o cercam no trabalho.

Cada acidente é uma lição que deve ser apreciada, para evitar maiores desgraças.

Todo o acidente tem uma causa que é preciso ser pesquisada, para evitar a sua repetição.

Se você for acidentado, procure logo o socorro médico adequado. Não deixe que "entendidos" e "curiosos" concorram para o agravamento de sua lesão.

Se você não é eletricitista, não se meta a fazer serviços de eletricidade.

Procure o socorro médico imediato, se você for vítima de um acidente, amanhã será tarde demais.

As máquinas não respeitam ninguém; mas você deve respeitá-las.

Atenda às recomendações dos Membros da CIPA e de seus mestres e chefes.

Conheça sempre as regras de segurança da seção onde você trabalha.

Conversa e discussão no trabalho predispoem a acidentes e a desatenção.

Leia e reflita sempre os ensinamentos contidos nos cartazes e avisos sobre prevenção de acidentes.

Os anéis, pulseiras, gravatas e mangas compridas não fazem parte do seu uniforme de trabalho.

Mantenha sempre as guardas protetoras das máquinas nos devidos lugares.

Use a máquina quando tiver que consertá-la ou lubrificá-la.

Use os extintores e demais dispositivos de proteção adequados a seu serviço. Você pode



MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO
CARTEIRA DE TRABALHO E PREVIDÊNCIA SOCIAL

Continuação

Número 42397 Série 00117-SP

Assinatura do portador: Carlos José Guillen Duarte

ASSINATURA DO PORTADOR



QUALIFICAÇÃO CIVIL

Nome Carlos José Guillen Duarte

Loc. Nasc. São Paulo Est. SP Data 24 / 05 / 72

Filiação Federico Duarte Alente
José Guillen Duarte

Doc. N° Reserv. 04-002-225218-9

ESTRANGEIROS

Chegada ao Brasil em / / Doc. Ident. N°

Exp. em / / Estado

Obs.:

Data Emissão 29 / 09 / 08 DRT Se

POUPATEMPO SE
SINE / SERT

Paulo
Assinatura do Funcionário

CONTRATO DE TRABALHO

Empregador Ester Shalom

CNPJ/MF 128.855.798-11

Rua Monte Alegre

Município São Paulo N° 1347

Esp. do Estabelecimento Residência Est. SP

Cargo Motorista

Data admissão 07 de Junho de 2010 CBO n° 7823-05

Registro n° Fls. /Ficha

Remuneração especificada R\$ 1.000,00
(Um mil reais) p/ mês

Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1ª 2ª

Data saída 03 de novembro de 2010

Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1ª 2ª

Com. Dispensa CD N°

CONTRATO DE TRABALHO

Empregador

CNPJ/MF

Rua

Município

Esp. do Estabelecimento

Cargo

Data admissão de CBO n°

Registro n° Fls. /Ficha

Remuneração especificada

Ass. do empregador ou a rogo

1ª 2ª

Data saída de

Ass. do empregador ou a rogo

1ª 2ª

Com. Dispensa CD N°

ANOTAÇÕES GERAIS

(Atestado médico, alteração do contrato do trabalho, registros profissionais e outras anotações autorizadas por lei)

Cadastrado como participante do
PIS em ____ / ____ / _____, sob
N.^o 1.239.167.567-6 tendo conta no
Banco _____
Agência _____
Endereço _____

Admitido por prazo experimental de 45 dias
de acordo com o seu contrato de trabalho e
mesmo podendo ser prorrogado.

São Paulo, 07 de Junho de 2010

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "X. O. ...".

Mostre ao seu novo companheiro os perigos que o cercam no trabalho.

Cada acidente é uma lição que deve ser apreciada, para evitar maiores desgraças.

Todo o acidente tem uma causa que é preciso ser pesquisada, para evitar a sua repetição.

Se você for acidentado, procure logo o socorro médico adequado. Não deixe que "entendidos" e "curiosos" corram para o agravamento de sua lesão.

Se você não é electricista, não se meta a fazer serviços de electricidade.

Procure o socorro médico imediato, se você for vítima de um acidente, amanhã será tarde demais.

As máquinas não respeitam ninguém; mas você deve respeitá-las.

Atenda às recomendações dos Membros da CIPA e de seus mestres e chefes.

Conheça sempre as regras de segurança da seção onde você trabalha.

Conversa e discussão no trabalho predispõem a acidentes pela desatenção.

Leia e reflita sempre os ensinamentos contidos nos cartazes e avisos sobre prevenção de acidentes.

Os anéis, pulseiras, gravatas e mangas compridas não fazem parte do seu uniforme de trabalho.

Mantenha sempre as guardas protetoras das máquinas nos devidos lugares.

Preze a máquina quando tiver que consertá-la ou lubrificá-la.

Habitue-se a trabalhar protegido contra os acidentes. Use equipamentos de proteção adequados a seu serviço.

Conheça o manejo dos extintores e demais dispositivos de combate ao fogo existentes em seu local de trabalho. Você pode ter necessidade de usá-los algum dia.



MINISTÉRIO DO TRABALHO
SECRETARIA DE POLÍTICAS DE EMPREGO E SALÁRIO

CARTEIRA DE TRABALHO E PREVIDÊNCIA SOCIAL



Número 016256

Série 00190-SP



Santa Lanon Saffatti
ASSINATURA DO PORTADOR

QUALIFICAÇÃO CIVIL

Nome

Geriete Ramon Garfatti

Loc. Nasc.

Capital

Est.

São Paulo

Data

14.05.76

Filiação

Moyses Ramon Garfatti

Doc. nº

PC-25.864.414-4

ESTRANGEIROS

Chegada ao Brasil em

Doc. Ident. nº

Exp. em

Estado

Obs.

Data Emissão

18.02.94

DRT

SP

LUIS ALVES CAMPOS
Assinatura do Funcionario

Cord. Exp. Cart. Trabalho

AR-IP

ALTERAÇÕES DE
(Com relação nome, est. civil e data nasc.)

Nome

De acordo com a certidão de casamento de nº 35178408 a

Doc

de 2222 do livro B-0118 a data CTPS, passou

Nome

a assinar: Geriete Ramon Garfatti Guiller

Doc

Duarte

Nome

Geriete Ramon, 29 de Setembro de 2006

Est. Civil

solteiro

Est. Civil

Doc

Nascimento

Doc

MARCOS ELIENAI DOS SANTOS
Matr: 352091-9

CONTRATO DE TRABALHO

Emp. : BOB DOG FINE LTDA - ME
CNPJ : 18.350.465/0001-38
End : RUA Hercilio Nunes 00101
Cidade : IMBITUBA UF : SC

Cargo : AUXILIAR ADMINISTRATIVO
C.B.O. nº : 4110-05 Admissão : 25/06/2018
Nº Registro :

Remuneração : R\$ 1.300,00 por mês
Hum Mil e Trezentos Reais

.....
.....
.....
Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1º 2º
Data saída de de 19

.....
Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1º 2º
Com. Dispensa CD Nº

CONTRATO DE TRABALHO

Empregador

CGC/MF

Rua Nº

Município Est.

Esp. do estabelecimento.....

Cargo

..... CBO nº

Data admissão de..... de 19

Registro nº..... Fls./Ficha.....

Remuneração especificada.....

.....

.....

.....

Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1º 2º

Data saída de..... de 19

.....

Ass. do empregador ou a rogo c/test.

1º 2º

Com. Dispensa CD Nº

Seguro-Desemprego

Atualizado em 19 de março de 2025
às 09:12

Nº do Requerimento
7795922644



Data do Requerimento
29/09/2022



Modalidade
FORMAL

Nº do Requerimento
7726296019



Data do Requerimento
10/11/2015



Modalidade
FORMAL

Nº do Requerimento
4002775411



Detalhes do Requerimento

Nº do Requerimento Data do Rec
7795922644 29/09/202

PARCELAS



Nº 01 R\$ 1.212,00



Situação Previsão de pagan
Paga 08/11/2022

Nº 02 R\$ 1.212,00



Situação Previsão de pagan
Paga 29/11/2022

Nº 03 R\$ 1.212,00



Situação Previsão de pagan
Paga 28/12/2022



Detalhes do Requerimento

Nº do Requerimento Data do Rec
7795922644 29/09/202

PARCELAS

 **Nº 01 R\$ 1.212,00**
Situação Previsão de pagan
Paga 08/11/2022

 **Nº 02 R\$ 1.212,00**
Situação Previsão de pagan
Paga 29/11/2022

 **Nº 03 R\$ 1.212,00**
Situação Previsão de pagan
Paga 28/12/2022



LOTURCO & PINHEIRO IMÓVEIS ADM. E VENDA LTDA
CRECI: 17850 J CNPJ 04.123.095/0001-91

Ilmos. SARITA DANON SARFATTI GUILLEN
CPF: 254.114.808-92

Encaminho os rendimentos do ano de 2024 relativo ao imóvel sito a Rua Praça
Primeiro de Outubro 14 para a elaboração do seu imposto de renda.

Inquilina	Endereço	CNPJ / CPF
BENEDITO DONIZETI MOREIRA DE OLIVEIRA MARIA APARECIDA RAMOS DA CRUZ OLIVEIRA	RUA PRAÇA PRIMEIRO DE OUTUBRO 14	916.092.328-87 055.834.248-50

MÊS	ALUGUEL LIQUIDO	
JAN	R\$ 1.605,25	
FEV	R\$ 1.605,25	
MAR	R\$ 1.605,25	
ABR	R\$ 1.605,25	
MAI	R\$ 1.605,25	
JUN	R\$ 1.605,25	
JUL	R\$ 1.668,18	REAJUSTE IPCA 3,92%
AGO	R\$ 1.668,18	
SET	R\$ 1.668,18	
OUT	R\$ 1.668,18	
NOV	R\$ 1.668,18	
DEZ	R\$ 1.668,18	

Total	R\$ 19.640,58	R\$ 0,00
-------	---------------	----------

**Obs.: Todos os valores expressos acima foram repassados por transferencia bancaria nominal ao
Sra. SARITA DANON SARFATTI GUILLEN (Banco SANTANDER AG 2438 C/C 01006291-0)**



LOTURCO & PINHEIRO IMÓVEIS ADM. E VENDA LTDA
CRECI: 17850 J CNPJ 04.123.095/0001-91

Ilmos. JOSE SARFATTI
CPF: 026.839.708-20

Encaminho os rendimentos do ano de 2024 relativo ao imóvel sito a Rua Praça
Primeiro de Outubro 14 para a elaboração do seu imposto de renda.

Inquilina	Endereço	CNPJ / CPF
GETULIO ANDRADE DE OLIVEIRA		921.229.578-91
MARIA DAS NEVES OLIVEIRA ELIZABEL	RUA DOM LUCAS OBES 520	764.424.628-20
ANDRADE OLIVEIRA		046.427.978-07

MÊS	ALUGUEL LIQUIDO	
JAN	R\$ 1.872,74	
FEV	R\$ 1.872,74	
MAR	R\$ 1.872,74	
ABR	R\$ 1.872,74	
MAI	R\$ 1.872,74	
JUN	R\$ 1.872,74	
JUL	R\$ 1.872,74	
AGO	R\$ 1.872,74	
SET	R\$ 1.872,74	
OUT	R\$ 1.872,74	
NOV	R\$ 1.957,21	REAJUSTE 4,51% IGPM
DEZ	R\$ 1.957,21	

Total	R\$ 22.641,82	R\$ 0,00
-------	---------------	----------

Obs.: Todos os valores expressos acima foram repassados por transferencia bancaria nominal ao
Sra. SARITA DANON SARFATTI GUILLEN (Banco SANTANDER AG 2438 C/C 01006291-0)

RESCISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de distrato que firmam de comum acordo, de um lado **SARITA DANON SARFATTI GUILLEN DUARTE**, brasileira, casada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG n°. 8.278.800 SSP/SP e CPF/MF n°. 254.114.808-92 e de outro **CAIO CESAR CRISTOVÃO GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, analista de cobrança, portador da Cédula de Identidade RG n°. 4.481.939-7 SSP/SP e CPF/MF n°. 084.318.289-00 determinam as partes como líquido e certo o seguinte:

1) O término do contrato de locação residencial do imóvel sito a **Avenida Presidente Wilson, n° 802 - apartamento n° 118 - Centro - CEP:11320-903 na cidade de São Vicente/SP.**

2) A desocupação do imóvel, nas condições em que foi contratado. Sendo que desde já ambas as partes confessam que o imóvel já foi vistoriado e que a LOCADORA nada tem a opor à sua entrega, visto que o mesmo atende todas as condições iniciais em que foi entregue.

3) Com o término da locação se extinguem tanto as obrigações principais quanto acessórias do LOCATÁRIO para com a LOCADORA, sendo que este dá ampla, geral e irrestrita quitação do contrato.

4) A devolução da caução corrigido por juros de poupança no valor de R\$ 2.148,33 (dois mil cento e quarenta e oito reais e trinta e três centavos), sendo descontado 1 mês de aluguel no valor de R\$ 985,30 (novecentos e oitenta e cinco reais e trinta centavos) e R\$ 62,69 (sessenta e dois reais e sessenta e nove centavos) referente a conta de luz.

5) Após a rescisão do contrato, o **LOCATÁRIO** assume a integral responsabilidade por todas as interações e obrigações relacionadas a agência da concessionária de luz. Isso inclui, mas não se limita, a transferência de titularidade, encerramento de contas e pagamento de quaisquer encargos pendentes junto às referidas

Endereço: Rua Frei Gaspar, 2380, Pq. São Vicente, São Vicente/SP
Telefones: (13) 3467-6700 / (13) 97420-2223



ROSELI MARTIN CARDOSO

CRECI 61.075F

concessionárias. Por estar certo e justo o acima determinado
as partes assinam este documento em três vias.



Documento assinado digitalmente
SARITA DANON SARFATTI GUILLEN DUARTE
Data: 18/06/2025 18:45:43-0300
verifique em <https://validar.dig.gov.br>

São Vicente, 03 de junho de 2025.

SARITA DANON SARFATTI GUILLEN DUARTE

Locadora

Caio Cesar C. Goncalves

CAIO CESAR CRISTOVAO GONÇALVES

Locatário

Testemunhas:

_____	_____	Nome :
Nome :		
RG :	RG :	
CPF :	CPF :	

Endereço: Rua Frei Gaspar, 2380, Pq. São Vicente, São Vicente/SP

Telefones: (13) 3467-6700 / (13) 97420-2223



IMÓVEIS

LOTURCO PINHEIRO IMÓVEIS ADM. E VENDAS LTDA
CRECI: 17850 J CNPJ 04.123.095/0001-91

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Que fazem, de um lado, na qualidade de LOCADORA,

SARITA DANOS SARFATTI GUILLEN, brasileira, auxiliar administrativo, casada, portador da cédula de identidade RG nº 8.278.800-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 254.114.808-92, residente e domiciliada nesta Capital.

E de outro lado, na qualidade de LOCATÁRIOS,

BENEDITO DONIZETI MOREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, maior, motorista, portador da cédula de identidade RG nº 15.176.720-8 -SSP/SP inscrito sob o CPF nº 916.092.328-87, e **MARIA APARECIDA RAMOS DA CRUZ OLIVEIRA**, brasileira, casada, maior, costureira portadora da cédula de identidade RG nº 15.176.051-2-SSP/SP, inscrita sob o CPF nº 055.834.248-50 residentes e domiciliados na Rua Peaçaba, 29 – Ipiranga – CEP: 042640-70 - São Paulo - SP

- Para registrar o que se segue, que as partes mutuamente outorgam e aceitam, prometendo cumprir e fazer respeitar por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei, para a locação do imóvel situado na Rua Praça primeiro de outubro, nº 14 - Bairro Ipiranga – cep: 04261-140 – São Paulo – SP.

1-DO PRAZO DA LOCAÇÃO

1-1) – O prazo de locação é de 30 meses, iniciando no dia 25/06/2021 e terminando no dia 25/12/2023.

1-2) - Ao término da locação obriga-se o LOCATÁRIOS a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebe neste ato, ou a firmar novo contrato, pagando, se não fizer, o aluguel pena que for fixado pela LOCADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 575, do novo Código Civil (lei 10.406/2002). Conforme termo de vistoria, que segue em anexo fazendo parte integrante deste contrato.

2 - DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS

2-1) – O aluguel mensal será de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais).

§ PRIMEIRO – O aluguel será reajustado pela variação dos seguintes índices, nesta ordem de preferência:

IGPM - IPC-FIPE INPC, aplicando-se sempre o índice de maior valor que esteja em vigor, excluído os eventualmente extintos ou não publicados.

§ SEGUNDO – Os reajustes serão aplicados na menor periodicidade de tempo legalmente permitida. (Hoje a cada 12 meses). Em caso de deflação, as partes concordam que o valor da locação permaneça o mesmo.

2-2) – OS LOCATÁRIOS estão obrigados, também, ao pagamento dos demais encargos da locação, assim entendidos todos aqueles que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições, todos os consumos de seu uso particular de água, luz, taxa de lixo e gás em sua fatalidade. Inclusive eventuais novos encargos que venham incidir sobre o

imóvel, mesma que em nome de terceiros, quaisquer que sejam os respectivos sistemas de cobrança e relativa ao período desta locação.

§ PRIMEIRO - A conta de energia elétrica e de água deverá de imediato passar para o nome do LOCATÁRIO, junto a Enel e Sabesp, condição para entrega das chaves, apresentar os protocolos. Ao sair deverá tirar seu nome dos órgãos mencionados, se não o fizer continuará responsável pelas contas. O novo inquilino vai colocar no nome dele e as contas ficarão pendentes em seu nome, podendo ir a protesto, à critério dos órgãos competentes.

§ SEGUNDO - São considerados encargos da locação, também, todos os gastos e custos decorrentes de ação ou omissão dos LOCATÁRIOS, que gere perdas para a LOCADORA ou obrigação de pagar ou de fazer.

§ TERCEIRO - É encargo da locação, ainda o seguro contra incêndio, danos elétricos, raio, explosão, fumaça, vendaval, enchente, perda de aluguel e responsabilidade civil contra terceiros englobando danos materiais (construção) e danos pessoais, sendo o valor de cobertura do seguro de fogo o da reconstrução do imóvel atualizado e no de responsabilidade civil de 20% do valor de reconstrução atualizado, conforme acima devendo o LOCATÁRIO providenciar o seguro, dentro de máximo trinta dias a contar da assinatura deste e senão o fizer será providenciado pela administradora e cobrado dos LOCATÁRIOS em 4 parcelas de igual valor.

3 - DO VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS E LOCAL DE PAGAMENTO

3-1) - Os aluguéis vencerão sempre no dia vinte e cinco de cada mês, em regime de mês vencido, sem qualquer prorrogação ou tolerância, não sendo pago na data de vencimento será cobrada multa de 10% sobre o valor da locação, mais juros de 1% ao mês.

3-2) - Os pagamentos deverão ser efetuados por meio de aviso de cobrança bancária que será enviado aos LOCATÁRIOS, ou em outro local que for comunicado por escrito pela LOCADORA ou por seu procurador, porém sempre na Capital de São Paulo. O pagamento somente será recebido na sede da Loturco e Pinheiro Imóveis, sito a Rua Silva Bueno, nº 1660 - Loja 2, nos casos de atraso quando houver recusa pelo banco. OS LOCATÁRIOS concordam com o pagamento da taxa cobrada pelo banco incluída no boleto bancário. No caso de atraso no pagamento da locação, os LOCATÁRIOS, desde já, ficam cientes que após 30 dias de atraso, seus nomes serão incluídos no SPC/Serasa, e o caso será enviado ao departamento jurídico para as demais providências.

3-3) - Os encargos de locação serão pagos juntamente com os aluguéis, podendo a LOCADORA, se o desejar, deixar a cargo dos LOCATÁRIOS e pagamento dos encargos da locação, ou de qualquer deles, diretamente à repartição ou órgão arrecadador, ficando, nesse caso, os LOCATÁRIOS responsáveis pelo pagamento e pelas consequências decorrentes da falta de pagamento, devendo apresentar os comprovantes a LOCADORA, constituindo-se a falta de pagamento a não exibição dos comprovantes, em infração contratual sujeita a aplicação das penalidades previstas neste contrato, independente de poder a LOCADORA, declarar rescindida a locação, cabendo ação de despejo para a desocupação do imóvel.

§ PARAGRAFO ÚNICO - Em razão das diferentes datas de vencimento entre aluguéis e encargos, fica entendido entre as partes que o locador não financiará os encargos da locação, devendo os Locatários efetuarem o seu pagamento, juntamente com o aluguel mesmo que venha a vencer antes do encargo.

3-4) - Se a LOCADORA antecipar o pagamento de algum dos encargos, a ele pertencerá as vantagens daí advindas, salvo se os LOCATÁRIOS reembolsá-lo pronta e integralmente.

3-5) - Em caso de pagamento de aluguel e/ou encargos com cheque que venha a ser recusado pelo Banco por qualquer razão será nula a quitação dada e será devido o valor correspondente, acrescido das penalidades previstas nesse contrato.

3-6) – Não será entendida moratória a tolerância no recebimento de aluguéis e encargos, com atraso, que será sim mero ato de paciência e boa vontade da LOCADORA não se constituindo em novação contratual e não criando ainda que ocorrendo varias vezes...

4- DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4-1) – O imóvel é alugado para fins residenciais dos LOCATÁRIOS.

5 – DO ESTADO DO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO

5-1 – O imóvel é entregue neste ato, aos LOCATÁRIOS, em bom estado de uso e conservação pintura antiga e com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos LOCATÁRIOS, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, obrigando-se expressamente a mantê-los em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa inclusivas pinturas, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, janelas, esquadrias, vitros, vidros, plafons, armários, revestimentos, etc. de modo que finda por qualquer forma a locação, seja o imóvel restituído em perfeitas condições de habitabilidade ou utilização, sem qualquer despesa para a LOCADORA, nas mesmas condições em que confessa recebê-lo. Será feita uma vistoria, que passará a fazer parte integrante deste contrato.

§ PARAGRAFO ÚNICO – Qualquer irregularidade que venha a ser detectado em relação ao funcionamento de qualquer componente do imóvel e que não tenha sido observado antes, deverá ser comunicada por carta a LOCADORA, no prazo de 5 cinco dias.

5-2) – OS LOCATÁRIOS deverão cuidar do imóvel com todos os cuidados, como se fosse seu (Art. 569 CC Lei 10406/02), reparar os danos que vier a causar ao imóvel (assumindo a obrigação de fazer) bem como providenciar a sua reposição ao estado original, salvo benfeitorias que integram a construção a critério da LOCADORA. Inclusive pintura integral de boa qualidade, idêntica à atual, antes da restituição da posse direta, até o momento da restituição das chaves.

§ PRIMEIRO – Os materiais a serem empregados nos consertos e reparos que os LOCATÁRIOS venha a efetuar, deverão ser da mesma qualidade e cores (cores claras) dos existentes no imóvel.

§ SEGUNDO- Caso o locador não aprove as obras realizadas deverá os LOCATÁRIOS atender as exigências justas, sem o que terá direito a LOCADORA, de promover as obras e reparos cobrando dos LOCATÁRIOS na forma estabelecida em contrato.

§ TERCEIRO – Caso os LOCATÁRIOS não executem as obras de reposição do imóvel ao estado original até a entrega das chaves, fica autorizada desde já a LOCADORA a providenciar os reparos do imóvel, cobrando deles LOCATÁRIOS o custo orçado ou apurado e comprovado com orçamentos e/ou notas fiscais e/ou recibos, acrescidos da multa prevista na cláusula 10-2, independente de notificação. Devendo os LOCATÁRIOS manter-se em contato com a LOCADORA tendo o direito de acompanhar todos os trabalhos e fiscalizá-los durante a sua execução, por sua iniciativa e independente de notificá-lo de parte a parte.

5-3) - A responsabilidade dos LOCATÁRIOS subsistirá em relação ao pagamento dos aluguéis e demais encargos, ainda que findo o contrato e restituída a posse, enquanto o imóvel não for reposto ao estado e condições originais.

5-4) - A execução de obras ou melhorias no imóvel, ainda que necessárias, só será admitida com a Autorização prévia e escrita da LOCADORA, cabendo-lhe o direito de considerá-las incorporadas ao imóvel e a ele pertencentes, ou mandar desfazê-las, repondo os LOCATÁRIOS, o imóvel ao seu estado original, sem direito de indenização ou retenção.

§ PARÁGRAFO ÚNICO: Fica a LOCADORA autorizada a promover as obras de remoção das benfeitorias por ela condenadas, caso não o façam os LOCATÁRIOS. Até a entrega das chaves,

cobrando deles, LOCATÁRIOS, os custos decorrentes com a multa e demais acréscimos e na forma prevista neste contrato.

5-5) - Nenhuma notificação será necessária da LOCADORA aos LOCATÓRIOS, relativamente ao estado do imóvel, das obras necessárias e de seu custo.

6 – DA FIANÇA – CAUÇÃO – 2 MESES DE DEPÓSITO

6-1) – Os Locatários pagaram diretamente para a proprietária como caução a importância de R\$ 3.000,00, (três mil reais) sendo em duas parcelas de R\$ 1.500,00 cada (um mil e quinhentos reais) a primeira foi paga em 01/02/2021, e a segunda em 06/06/2021 equivalente a dois meses de locação que será usado nos últimos dois meses, quando não haverá pagamento de locação, importância que de comum acordo foi repassada ao proprietário, e não haverá devolução em hipótese alguma, devendo avisar com 30 dias de antecedência para vistoria do imóvel.

7 – DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

7-1) – A locação terá fim pelo término do prazo, por acordo, entrega das chaves, abandono do imóvel ou por decisão judicial, mas a obrigação dos LOCATÁRIOS somente findará após a quitação da LOCADORA ou do seu procurador, ou decreto judicial.

7-2) - Após vencido o contrato e se prorrogada a locação, aquele que desejar rescindir o presente contrato deverá avisar a parte contrária com antecedência de trinta dias, pagando aluguel e demais encargos correspondentes.

7-3) – A entrega das chaves pura e simples, ou seu abandono na portaria do prédio ou com vizinhos ou até mesmo no escritório da LOCADORA ou do administrador, não significará, por si só, o término das obrigações dos LOCATÁRIOS em relação à locação, nem presumirá quitação do contrato, ainda que a LOCADORA demore a ingressar com a ação própria para reaver prejuízos e pleitear direitos.

7-4) – Após a desocupação do imóvel pelos LOCATÁRIOS, deverão, estes, entregar as chaves a LOCADORA ou ao administrador, para os fins de vistoria e providências de reparos, se for o caso.

8 – DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO

8-1) – Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação por força de lei ou acordo escrito, continuarão em vigor todas as suas cláusulas por tempo indeterminado, até o final efetivo da locação e desocupação do imóvel, mediante restituição da posse direta a LOCADORA e a quitação escrita, salvo a ocorrência de determinação de aluguel – pena previsto no Novo Código Civil.

8-2) – Na prorrogação automática ou compulsória, os aluguéis serão corrigidos pela menor periodicidade legal permitida e pela aplicação da variação dos mesmos índices eleitos neste contrato.

9 – DAS NORMAS GERAIS.

9-1) – Obriga-se os LOCATÁRIOS, a levarem ao conhecimento da LOCADORA, toda eventual turbação da propriedade e encaminhar-lhe as comunicações ou avisos recebidos referentes ao imóvel locado, inclusive Imposto Predial, comunicados de vizinhos ou de terceiros em geral, sob pena de infração contratual e multa da cláusula 10-4.

9-2) – Os LOCATÁRIOS não poderão sublocar, ceder ou emprestar a terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, sendo inaplicável a figura da concordância tácita, ainda que ocorra eventual demora da LOCADORA em propor a ação própria.

9-3) – No caso de desapropriação, incêndio ou perecimento do imóvel, por qualquer forma, ficará a LOCADORA exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, não cabendo qualquer postulação indenizatória ressalvado os LOCATÁRIOS, a faculdade de haver o poder expropriante ou do eventual responsável, o direito que acaso possa ter.

9-4) – OS LOCATÁRIOS, desde já, se obrigam a permitirem a LOCADORA ou a quem esta livremente indicar, a examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que entender conveniente, inclusive a fiscalização das obras e consertos necessários. Também se obriga a mostrá-lo a terceiros, interessados em sua compra, podendo fixar horários para visitação, num mínimo de duas horas diárias, três vezes por semana, nunca antes das 9:00 horas ou depois das 18:00 horas.

9-5) – Obrigam-se, os LOCATÁRIOS, a não praticarem e a proibir a prática dentro dos limites do imóvel, de jogos de azar, leilões, bingos, reuniões políticas ou religiosas e atos ilegais ou contrários dos bons costumes, à moral e à ordem pública, e a não manter depósito de quaisquer materiais, notadamente inflamáveis e/ou perigosos por qualquer forma, nem acumular nas lajes carga superior a 200Kg/m², devendo sempre manter os móveis mais pesados junto às paredes ou às vigas e colunas de sustentação do prédio, sob pena de rescisão da locação por infração contratual, independentemente de interpelação ou notificação, ensejando a propositura da competente ação de despejo e independente das responsabilidades civis e criminais cabíveis.

9-6) – Fica entendido, desde já, e expressamente autorizado pelos LOCATÁRIOS, que todos os bens que forem deixados no imóvel, em caso de despejo compulsório ou de abandono do imóvel, serão entregues pela LOCADORA, a uma instituição de caridade, ou pessoa necessitada, como donativo dos LOCATÁRIOS que, para tanto, outorga procuração a LOCADORA, por esta cláusula com poderes bastantes para tomar essa providência, ficando entendido que o simples fato dos LOCATÁRIOS deixarem os bens no imóvel indica seu desinteresse por esses bens e a confirmação desta autorização.

9-7) – A LOCADORA não é responsável por nenhum acidente ou prejuízo pessoal ou material que venha sofrer os LOCATÁRIOS, diretamente ou por terceiros, no uso ou gozo do imóvel locado, quaisquer que sejam suas causas, quer devido ao estado do imóvel, seus pertences, instalações e aparelhos ou provenientes de ação da natureza (inundações, raios, ventos, etc.), incêndio, inclusive por defeito ou mau funcionamento dos seus aparelhos e instalações, falta de fornecimento ou demora nas ligações de água, luz, gás, telefone, etc., sem direito a indenização, qualquer que seja a causa.

10 – DAS PENALIDADES

10-1) – Fica acertado que aquele que descumprir qualquer cláusula deste contrato, pagará a parte inocente a multa de três aluguéis vigentes à época da infração, independente da época do fato.

10-2) – Fica estipulada a multa penal de valor equivalente àquele que for gasto pela LOCADORA e consequentemente devido pelos LOCATÁRIOS, em razão da reposição do imóvel ao estado original, conforme previsto nas cláusulas 5-1 e seguintes, a que estará obrigado os LOCATÁRIOS, no caso de não proceder, ele próprio, à reposição do imóvel ao estado original, no término da locação, ficando certo que esta multa tem caráter penal e não compensatória.

10-3) – Em caso de não pagamento de aluguel ou qualquer outro encargo da locação, a qualquer tempo, mesmo após vencido e prorrogado o contrato, estarão os LOCATÁRIOS automaticamente em mora (Art. 397, CC, Lei 10.406/02) e obrigado ao pagamento do principal acrescido da multa penal de 20%, (vinte por cento) (Art. 412, Novo CC, Lei 10.406/02) e de juros de 1% a.m. e correção monetária pelos índices eleitos neste contrato, além dos honorários de advogado de 10%, em caso de cobrança amigável, independente de distribuição de ação judicial, ou de 20% no caso de cobrança judicial por ação de qualquer rito ou em caso de purgação da mora em ação de despejo por falta de pagamento (Art. 395, Novo CC, Lei 10.406/02).

10-4) – Pela infração de qualquer cláusula deste contrato, para a qual não exista penalidade específica, será aplicada a multa penal de três aluguéis, integrais, à época da infração e por tantas vezes quantas sejam as infrações, na qual incorrerá a parte infratora, não importando o tempo transcorrido deste contrato.

10-6) – Todas as infrações independem de notificação e todas as multas poderão ser cobradas pela via judicial própria.

11-1) – As dúvidas decorrentes do presente contrato ou o seu não cumprimento, serão resolvidas ou exigidas no foro da região onde se situa o imóvel.

§ PARÁGRAFO ÚNICO: - A parte culpada pagará todas as custas judiciais ou extrajudiciais a que der causa, além do principal, juros, correção e, inclusive, os honorários do advogado contratado pela parte inocente, na proporção de 20% sobre o valor da condenação ou o valor da causa, o que couber, inclusive nos casos de purgação da mora em ações de despejo por falta de pagamento.

11-2) – As citações, notificações ou informações, poderão ser feitas por correspondência com aviso de recebimento ou pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

E, por estarem as partes assim ajustadas e contratadas, firmam o presente contrato em três vias, na presença de duas testemunhas, que também a firmam, para que produza os efeitos de lei.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

Sarita Danon Sarfatti Guillen Duarte
RG 8.278.800

Benedito Donizete Moreira de Oliveira
RG: 15.176.720-8

Maria Aparecida ramos da Cruz Oliveira
RG: 15.176.051-2

Alexandre J. O. de Brito Filho
RG: 37.369.589-6

Patricia Lazara da Silva
RG: 29.828.593-9





Diário Noturno

LOTURCO PINHEIRO IMOVEIS VENDAS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

CRECI: 17.850 J CNPJ: 04.123.095/0001-91

Rua: Silva Bueno, 1660 - Loja 2 - Ipiranga - São Paulo/SP.

Fone: 2272-2077

ESPAÇOS NÃO PREENCHIDOS

ESPAÇOS NÃO PREENCHIDOS



LOTURCO & PINHEIRO IMÓVEIS ADM. E VENDAS LTDA
CRECI: 17850 J CNPJ 04.123.095/0001-91

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Que fazem, de um lado, na qualidade de **LOCADOR**,

JOSE SARFATTI, brasileiro, portador do RG. nº 1.674.687-9 e inscrito no CPF/MF sob o nº 026.839.708-20 residente e domiciliado nesta Capital.

E de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIOS**,

GETULIO ANDRADE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, Auxiliar de A.P.M, portador da cédula de identidade RG nº 9.320.336-6 SSP/SP e inscrito sob o CPF/MF nº 921.229.578-91, **MARIA DAS NEVES OLIVEIRA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 7.468.580-6 SSP/SP e inscrita sob o CPF/MF nº 764.424.628-20 e **ELIZABEL ANDRADE OLIVEIRA**, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 16.747.896-5 SSP/SP e inscrita sob o CPF/MF nº 046.427.978-07 residentes e domiciliados a esta Capital.

E, ainda na qualidade de **FIADORES** e assim denominado neste contato,

JOSÉ CARLOS OLIVEIRA, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 17.537.942-7 SSP/SP, e inscrito sob o CPF/MF nº 023.355.828-44, casado com a Senhora, **HELENI LOPES DE SOUZA OLIVEIRA**, brasileira, gastrônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 4.430.161-3 e inscrita sob o CPF/MF nº 012.130.578-33, residentes e domiciliados à Rua Salvador Simões, nº 71 – Ipiranga - São Paulo/SP.

- para registrar o que se segue, que as partes mutuamente outorgam e aceitam, prometendo cumprir e fazer respeitar por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei, para a locação do imóvel situado na Rua Dom Lucas Obes nº 520 - Ipiranga – São Paulo/SP.

1-DO PRAZO DA LOCAÇÃO

1-1) O prazo de locação é de 30 meses, iniciando no dia 10/10/2016 e terminando no dia 10/04/2019.

1-2)- Ao termino da locação obriga-se os LOCATÁRIOS a restituírem o imóvel nas mesmas condições em que o recebem neste ato, ou a firmar novo contrato, pagando, se não fizer, o aluguel pena que for fixado pelo LOCADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 575, do novo Código Civil (lei 10.406/2002). Conforme termo de vistoria, que segue em anexo fazendo parte integrante deste contrato.

2 - DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS

mar

Maria

ES

ES

ES

2-1) – O aluguel mensal será de R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais), mais o Imposto Predial (IPTU).

§ PRIMEIRO – O aluguel será reajustado pela variação dos seguintes índices, nesta ordem de preferência:

IGPM - IPC-FIPE INPC-IBGE, aplicando-se sempre o primeiro índice de maior valor da referência que esteja em vigor, excluído os eventualmente extintos ou não publicados.

§ SEGUNDO – Os reajustes serão aplicados na menor periodicidade de tempo legalmente permitida. (hoje a cada 12 meses). Havendo deflação os Locatários concordam em manter o mesmo valor do mês anterior.

2-2) – OS LOCATÁRIOS estão obrigados, também, ao pagamento dos demais encargos da locação, assim entendidos todos aqueles que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições, todos os consumos de seu uso particular de água, luz e gás em sua totalidade. Inclusive eventuais novos encargos que venham incidir sobre o imóvel, mesma que em nome de terceiros, quaisquer que sejam os respectivos sistemas de cobrança e relativa ao período desta locação.

§ PRIMEIRO - A conta de luz deverá ser de imediata passada para o nome dos LOCATÁRIOS, junto a Eletropaulo, **será providenciado pelos LOCATÁRIOS, antes do recebimento das chaves.**

§ SEGUNDO – São considerados encargos da locação, também, todos os gastos e custos decorrentes de ação ou omissão dos LOCATÁRIOS, que gerem perdas para o LOCADOR ou obrigação de pagar ou de fazer.

§ TERCEIRO – É encargo da locação, ainda o seguro contra incêndio, danos elétricos, raios, explosão, fumaça vendaval, enchente, perda de aluguel e responsabilidade civil contra terceiros, englobando danos materiais (construção) e danos pessoais, sendo o valor de cobertura do seguro contra fogo o da reconstrução do imóvel atualizado e no de responsabilidade civil de 20% do valor de reconstrução atualizado, conforme acima devendo os LOCATÁRIOS providenciar o seguro. **Fica estipulado para fins de seguro o valor equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel, devendo ser providenciado pelos Locatários e apresentado à apólice dentro de trinta dias a contar desta data, e sendo renovado anualmente, sob pena de incorrer em multa contratual prevista na cláusula 10.4.**

3 – DO VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS E LOCAL DE PAGAMENTO

3-1) – Os alugueis vencerão sempre no dia **10 (Dez)** de cada mês, em regime de mês vencido, sem qualquer prorrogação ou tolerância, não sendo pago na data de vencimento será cobrada multa de 10% sobre o valor da locação, mais juros de 1% ao mês

3-2) – Os pagamentos deverão ser efetuados na sede da Loturco Pinheiro Imóveis, sito a Rua Dom Lucas Obes nº 528 – Ipiranga – SP, no horário compreendido entre 09:00 e 17:00 horas, de Segunda-feira a Sexta-feira, ou por meio de aviso de cobrança bancária que será enviada aos LOCATÁRIOS, desde que os mesmos concordem em pagar a taxa do boleto, cobrada pelo banco, ou em outro local que for comunicado por escrito pelo LOCADOR ou por seu procurador, porém sempre na Capital de São Paulo.

No caso de atraso no pagamento da locação, os LOCATÁRIOS, desde já, ficam cientes que, após 30 dias de atraso, serão incluídos no SPC/Serasa.

3-3) – Os encargos de locação serão pagos juntamente com os alugueis, podendo o LOCADOR, se o desejar, deixar a cargo dos LOCATÁRIOS e pagamento dos encargos da locação, ou de qualquer deles, diretamente à repartição ou órgão arrecadador, ficando, nesse caso, os LOCATÁRIOS e os FIADORES, responsáveis pelo pagamento e pelas consequências

maria nina
Es.
Lob

decorrentes da falta de pagamento, devendo apresentar os comprovantes à LOCADOR, constituindo-se a falta de pagamento ou não exibição dos comprovantes, em infração contratual sujeita a aplicação das penalidades previstas neste contrato, independente de poder o LOCADOR, declarar rescindida a locação, cabendo ação de despejo para a desocupação do imóvel.

PARAGRAFO ÚNICO – Em razão das diferentes datas de vencimento entre aluguéis e encargos, fica entendido entre as partes que o LOCADOR não financiara os encargos da locação, devendo os LOCATÁRIOS efetuar o seu pagamento, juntamente com o aluguel mesmo que venha a vencer antes do encargo.

3-4) – Se o LOCADOR antecipar o pagamento de algum dos encargos, a ela pertencerá às vantagens daí advindas, salvo se os LOCATÁRIOS reembolsarem-no pronta e integralmente.

3-5) – Em caso de pagamento de aluguel e/ou encargos com cheque que venha a ser recusado pelo Banco por qualquer razão será nula a quitação dada e será devido o valor correspondente, acrescido das penalidades previstas neste contrato.

3-6) – Não serão entendidos moratórios a tolerância no recebimento de aluguéis e encargos, com atraso, que será sim mero ato de paciência e boa vontade do LOCADOR não se constituindo em novação contratual e não criando ainda que ocorrendo varias vezes.

4- DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

4-1) – O imóvel é alugado para fins residenciais dos LOCATÁRIOS.

5 – DO ESTADO DO IMÓVEL E SUA CONSERVAÇÃO.

5-1) – O imóvel é entregue neste ato, aos LOCATÁRIOS, em bom estado de uso e conservação com pintura nova e com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios elétricos e hidráulicos em funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelos LOCATÁRIOS, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, obrigando-se expressamente a mantê-lo em estado de perfeita conservação, responsabilizando-se pela reparação dos estragos a que der causa inclusive as pinturas, pisos, paredes, azulejos, portas, trincos, fechaduras, janelas, esquadilhas, vitros, vidros, plafons, armários, etc., de modo que finda por qualquer forma a locação, seja o imóvel restituído em perfeitas condições de habitabilidade ou utilização, sem qualquer despesa para o LOCADOR, nas mesmas condições em que confessa recebê-lo. **Foi feita uma vistoria no imóvel, a qual passa a fazer parte integrante deste contrato.**

PARAGRAFO ÚNICO – Qualquer irregularidade que venha a ser detectado em relação ao funcionamento de qualquer componente do imóvel e que não tenha sido observado antes deverá ser comunicada por carta ao LOCADOR, no prazo de cinco (cinco) dias.

5-2) – OS LOCATÁRIOS deverão cuidar do imóvel com todos os cuidados, como se fosse seu (Art. 569 - Novo CC Lei 10406/02), reparar os danos que a caso vier a causar ao imóvel (assumindo a obrigação de fazer) bem como providenciar a sua reposição ao estado original salvo benfeitorias que integram a construção a critério do LOCADOR inclusive pintura integral de boa qualidade, idêntica à atual, antes da restituição da posse direta, até o momento da restituição das chaves.

Maria

ef

Bob

§ PRIMEIRO - Os materiais a serem empregados nos consertos e reparos que os LOCATÁRIOS venham a efetuar, deverão ser da mesma qualidade e cores (cores claras) das existentes no imóvel.

§ SEGUNDO - Caso não aprove as obras realizadas deverão os locatários atender as exigências justas, sem o que terá direito o LOCADOR, de promover as obras e reparos cobrados dos Locatários na forma estabelecida em contrato.

§ TERCEIRO - Caso os LOCATÁRIOS ou os FIADORES não executem as obras de reposição do imóvel ao estado original até a entrega das chaves, fica autorizado desde já o LOCADOR a providenciar os reparos do imóvel, cobrando deles LOCATÁRIOS E FIADORES, o custo orçado ou apurado e comprovado com orçamentos e/ou notas fiscais e/ou recibos, acrescidos da multa prevista na cláusula 10.2, independente de notificação devendo LOCATÁRIOS e FIADORES manter-se em contato com o LOCADOR tendo o direito de acompanhar todos os trabalhos e fiscalizá-los durante a sua execução, por sua iniciativa e independente de notificá-lo de parte a parte.

5-3) - A responsabilidade dos LOCATÁRIOS e dos FIADORES subsistirá em relação ao pagamento dos aluguéis e demais encargos, ainda que findo o contrato e restituída a posse, enquanto o imóvel não for repostado ao estado e condições originais.

5-4) - A execução de obras ou melhorias no imóvel, ainda que necessárias, só será admitida com autorização prévia e escrita do LOCADOR, cabendo-lhe o direito de considerá-las incorporadas ao imóvel e a ele pertencentes, ou mandar desfazê-las, repondo os LOCATÁRIOS, o imóvel ao seu estado original, sem direito de indenização ou retenção.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica o LOCADOR autorizado a promover as obras de remoção das benfeitorias por ele condenadas, caso não façam os LOCATÁRIOS, até a entrega das chaves, cobrando deles, LOCATÁRIOS e FIADORES, os custos decorrentes com a multa e demais acréscimos e na forma prevista neste contrato.

5-5) - Nenhuma notificação será necessária do LOCADOR aos LOCATÁRIOS e/ou FIADORES, relativamente ao estado do imóvel, das obras necessárias e de seu custo.

6 - DA FIANÇA.

6-1) - Os FIADORES deixam como garantia de fiança o imóvel, um prédio e seu respectivo terreno sítos a Rua Salvador Simões nº 71, 18º Subdistrito Ipiranga, medindo dito terreno, 3,50m. de frente para a citada via pública; por 20,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados; tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerramento a área de 70,00m². , confrontando de quem olhe da rua para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 77; do lado esquerdo com o prédio nº 67 e nos fundos com o prédio nº 229 da Rua Vieira de Almeida. (Contribuinte 039.131.0029-6).

O imóvel citado que tem como matrícula nº 21.032, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja cópia de escritura e matrícula será arquivada junto com o contrato de locação. Em caso de ser esta propriedade negociada, os fiadores se obrigam a fornecer outro imóvel como garantia, sob - pena de incorrer em multa contratual prevista na cláusula 10-4.

6-2) - Assinam, também, o presente contrato, os FIADORES já qualificados, solidariamente com os LOCATÁRIOS, e na qualidade de FIADORES e solidários pagadores, responsáveis por todas as obrigações contidas neste contrato, inclusive aluguéis, imposto, taxas e demais encargos, juros, multas, correção monetária, reparos ou reposição do imóvel ao estado original ou de assessorios do imóvel, contas de água, luz, gás e outras, custas judiciais ou extra


 Maria Nina



judiciais, honorários de advogado do LOCADOR e todas as despesas ou prejuízos que os LOCATÁRIOS, derem causa, perdurando essa responsabilidade até o efetivo término da locação, restituição e reposição do imóvel ao estado do início locação e quitação escrita do LOCADOR.

6-3) - Os FIADORES concordam, autorizam e assumem garantir, desde já, os pagamentos dos aumentos dos aluguéis e encargos, decorrentes de acordos amigáveis ou de ações revisionais, independente de ser ou não intimados para conhecimento na ação ou acordo correspondente.

6-4) - Os FIADORES desistem da ciência em caso de ação de despejo contra os LOCATÁRIOS, o que não implicará na extinção da solidariedade na obrigação de pagar a totalidade do débito, inclusive multas contratuais, custos e honorários da própria ação de despejo e demais ressarcimentos.

6-5) - Os FIADORES renunciam desde já ao benefício de ordem de que trata o artigo 827, do Novo Código Civil (Lei 10, 406/2002), e o faz expressamente nos termos do artigo 828-1.

6-6) - OS LOCATÁRIOS e os FIADORES, todos entre si, outorgam-se, reciprocamente, por este instrumento, mandato irrevogável e irretroatável de procuração, com poderes especiais para assinar adendos a este contrato, receber citações, intimações e notificações, inclusive intimação de penhora, bem como aceitar encargos de depositário, em nome das demais outorgantes e requerer purgação de mora, pagar, receber e dar quitação, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos em qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, relativamente a este contrato, de forma que, em qualquer procedimento, a citação, notificação ou intimação de qualquer um entre os LOCATÁRIOS ou FIADORES representam a formalização jurídica do ato em relação a todos eles, abrangendo todos os demais.

6-7) - Em caso de ausência, morte, interdição, insolvência, falência ou venda de todo o patrimônio imobiliário dos fiadores, os LOCATÁRIOS, em prazo de 30 (trinta) dias, apresentarão substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, sob a pena de rescisão do presente contrato.

6-8) - Prorrogado o contrato por prazo indeterminado, a fiança perdurará até a restituição do imóvel e quitação do LOCADOR (Art. 39, Lei 8245/91).

7 - DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

7-1) - A locação terá fim pelo término do prazo, por acordo, entrega das chaves, abandono do imóvel ou por decisão judicial, mas a obrigação dos LOCATÁRIOS e dos FIADORES somente findará após a quitação do LOCADOR ou do seu procurador, ou decreto judicial.

7-2) - Depois de vencido o contrato e se prorrogada a locação, aquele que desejar rescindir o presente contrato deverá avisar a parte contrária com antecedência de 30 (trinta) dias, pagando aluguel e demais encargos correspondentes.

7-3) - A entrega das chaves pura e simples, ou seu abandono na portaria do prédio ou com vizinhos ou até mesmo no escritório do LOCADOR ou do administrador, não significará, por si só, o término das obrigações dos LOCATÁRIOS e dos FIADORES em relação à locação, nem presumirá quitação do contrato, ainda que o LOCADOR demore a ingressar com a ação própria para reaver prejuízos e pleitear direito.

Maria Nina

91

92

93

7-4) – Após a desocupação do imóvel pelos LOCATÁRIOS, deverão estes, entregarem as chaves ao LOCADOR ou ao administrador, para os fins de vistoria e providências de reparos.

8 – DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO

(8-1) – Findo a prazo deste contrato, mas prorrogada a locação por força de lei ou acordo escrito, continuarão em vigor todas as suas cláusulas por tempo indeterminado, até o final efetivo da locação e desocupação do imóvel, mediante restituição da posse direta à LOCADOR e a quitação escrita, salvo a ocorrência de determinação de aluguel – pena prevista no Novo Código Civil.

(8-2) – Na prorrogação automática ou compulsória, os aluguéis serão corrigidos pela menor periodicidade legal permitida e pela aplicação da variação dos mesmos índices eleitos neste contrato. (hoje a cada doze meses)

9 – DAS NORMAS GERAIS

9-1) – Obrigam-se os LOCATÁRIOS, a levar ao conhecimento do LOCADOR, toda eventual turbação da propriedade e encaminhar-lhe as comunicações ou avisos recebidos referente ao imóvel locado, inclusive Imposto Predial, comunicados de vizinhos ou de terceiros em geral, sob pena de infração contratual e multa da cláusula 10-4.

9-2) – OS LOCATÁRIOS não poderão sublocar, ceder ou emprestar a terceiro o imóvel locado, no todo ou em parte, sendo inaplicável a figura da concordância tácita, ainda que ocorra eventual demora do LOCADOR em propor a ação própria.

9-3) – No caso de desapropriação, incêndio ou perecimento do imóvel, por qualquer forma, ficará o LOCADOR exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, não cabendo qualquer postulação indenizatória ressalvado aos LOCATÁRIOS, a faculdade de haver o poder expropriante ou do eventual responsável, o direito que acaso possa ter.

9-4) – OS LOCATÁRIOS, desde já, se obrigam a permitir o LOCADOR ou a quem este livremente indicar, a examinar ou vistoriar o imóvel locado, sempre que entender conveniente, inclusive a fiscalização das obras e consertos necessários. Também se obriga a mostrá-lo a terceiros, interessados em sua compra, podendo fixar horários para visitaç o, num m nimo de duas horas di rias, tr s vezes por semana, nunca antes das 9:00 horas ou depois das 18:00 horas.

9-5) – Obrigam-se, os LOCAT RIOS, a n o praticar e a proibir a pr tica dentro dos limites do im vel, de jogos de azar, leil es, bingos, reuni es pol ticas ou religiosas e atos ilegais ou contr rios dos bons costumes,   moral e   ordem p blica, e a n o manter dep sito de quaisquer materiais, notadamente inflam veis e/ou perigosos por qualquer forma, nem acumular nas lajes carga superior a 200Kg/m2, devendo sempre manter os m veis mais pesados junto  s paredes ou  s vigas e colunas de sustentac o do pr dio, sob pena de rescis o da locac o por infra o contratual, independentemente de interpela o ou notifica o, ensejando a propositura da competente ac o de despejo e independente das responsabilidades civis e criminais cab veis.

9-6) – Fica entendido, desde j , e expressamente autorizado pelos LOCAT RIOS, que todos os bens que forem deixados no im vel, em caso de despejo compuls rio ou de abandono do im vel, ser o entregues pelo LOCADOR, a uma institui o de caridade, ou pessoa necessitada,

Maria m
S.
B
8

como donativo dos LOCATÁRIOS que, para tanto, outorgam procuração o LOCADOR, por esta cláusula com poderes bastantes para tomar essa providência, ficando entendido que o simples fato dos LOCATÁRIOS deixarem os bens no imóvel indica seu desinteresse por esses bens e a confirmação desta autorização.

9-7) – O LOCADOR não é responsável por nenhum acidente ou prejuízo pessoal ou material que venham sofrer os LOCATÁRIOS, diretamente ou por terceiros, no uso ou gozo do imóvel locado, quaisquer que sejam suas causas, quer devido ao estado do imóvel, seus pertences, instalações e aparelhos ou provenientes de ação da natureza (inundações, raios, ventos, etc.), incêndio, inclusive por defeito ou mau funcionamento dos seus aparelhos e instalações, falta de fornecimento ou demora nas ligações de água, luz, gás, telefone, etc., sem direito à indenização, qualquer que seja a causa.

10 – DAS PENALIDADES

10-1) – Fica estipulado que aquele que descumprir o prazo de vigência do contrato, previsto na cláusula 1-1, pagará à parte inocente a multa de três aluguéis vigentes à época da infração.

10-2) – Fica estipulada a multa penal de valor equivalente àquele que for gasto pelo LOCADOR e conseqüentemente devido pelos LOCATÁRIOS e/ou Fiadores, em razão da reposição do imóvel ao estado original, conforme previsto nas cláusulas 5-1 e seguinte, a que estarão obrigados os LOCATÁRIOS e o FIADORES, no caso de não procederem, eles próprios, à reposição do imóvel ao estado original, no término da locação, ficando certo que esta multa tem caráter penal e não compensatória.

10-3) – Em caso de não pagamento de aluguel ou qualquer outro encargo da locação, a qualquer tempo, mesmo depois de vencido e prorrogado o contrato, estarão os LOCATÁRIOS e os FIADORES automaticamente em mora (Art. 397, Novo CC, Lei 10,406/02) e obrigados ao pagamento do principal acrescido da multa penal de 10%, (dez por cento) (Art. 412, Novo CC, Lei 10,406/02) e de juros de 1% a.m. e correção monetária pelos índices eleitos neste contrato, além dos honorários de advogado de 10%, em caso de cobrança amigável, independente de distribuição de ação judicial, ou de 20% no caso de cobrança judicial por ação de qualquer rito ou em caso de purgação da mora em ação de despejo por falta de pagamento (Art. 395, Novo CC, Lei 10,406/02).

10-4) – Pela infração de qualquer cláusula deste contrato, e para as aquelas que não exista penalidade específica, será aplicada a multa penal de três aluguéis, integrais, à época da infração e por tantas vezes quantas sejam as infrações, na qual incorrerá a parte infratora, não importando o tempo transcorrido deste contrato.

10-5) – Todas as penas previstas neste capítulo são devidas cumulativamente entre si e com as perdas e danos acaso ocorridas, e têm finalidades coercitivas, sendo devidas sempre por inteiro, e não eximirá os LOCATÁRIOS e os FIADORES das obrigações de pagar o principal, mais juros, correção e multa.

10-6) – Todas as infrações independem de notificação e todas as multas poderão ser cobradas pela via judicial própria.

Carla S. Maria Nina



11 - DO FORO E DAS AÇÕES

11-1) – As dúvidas decorrentes do presente contrato ou o seu não cumprimento serão resolvidas ou exigidas no foro do da região onde se situa o imóvel.

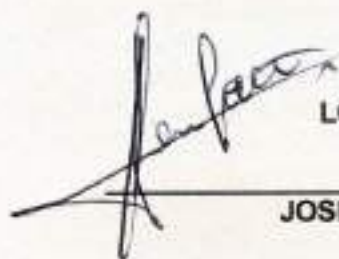
PARÁGRAFO ÚNICO: - A parte culpada pagará todas as custas judiciais ou extrajudiciais a que der causa, além do principal, juros, correção e, inclusive, os honorários do advogado contratado pela parte inocente, na proporção de 20% sobre o valor da condenação ou o valor da causa, o que couber, inclusive nos casos de purgação da mora em ações de despejo por falta de pagamento.

11-2) – As citações, notificações ou informações, poderão ser feitas por correspondência com aviso de recebimento ou pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CONCLUSÃO

E, por estarem as partes assim ajustadas e contratadas, firmam o presente contrato em 3 vias, na presença de duas testemunhas, que também a firmam, para que produza os efeitos de lei.

São Paulo, 10 de Outubro de 2016.



LOCADOR

JOSE SARFATTI



GETULIO ANDRADE OLIVEIRA

LOCATÁRIOS

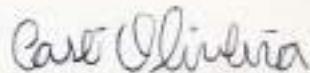


MARIA DAS NEVES OLIVEIRA



ELIZABEL ANDRADE OLIVEIRA

FIADORES

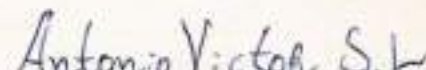


JOSÉ CARLOS OLIVEIRA



HELENI LOPES DE SOUZA OLIVEIRA

TESTEMUNHAS



ANTONIO VICTOR DE SOUZA LOULA
RG: 52.317.869-4



EDUARDO SOUSA DE LIMA
RG: 38.644.924-7

Débora Loturco Várlio

LOTURCO & PINHEIRO IMOVEIS LTDA
CRECI: 17.850 J CNPJ: 04.123.095/0001-91
Rua Dom Lucas Obes nº 528 – Ipiranga – São Paulo/SP.
Fone: 2272-2077

Brom Co.

Ena

40
[Signature]