

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(AS): CARLOS ALBERTO FRUGERI, brasileiro, casado, portador da célula de identidade de registro geral, número: 15.641.488 SSP-SP, devidamente inscrito no cadastro de pessoas físicas, do Ministério da Fazenda, sob o número 060.139.768-13, residente e domiciliado na Avenida 35, número 416, Jardim Alegria, Guaíra, estado de São Paulo.

LOCATÁRIO(AS): CLAUDIANA NUNES DE ALCÂNTARA VIERA, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade de registro geral, número: 30.752.182-5 SSP-SP, devidamente inscrita no cadastro de pessoas físicas, do Ministério da Fazenda, sob o número 339.199.218-28, residente e domiciliada na Avenida 11, número 79, Centro, Guaíra, estado de São Paulo.

SÉRGIO LUIZ VIEIRA, brasileiro, casado, portador da célula de identidade de registro geral, número: 28.506.539-5 SSP-SP, devidamente inscrito no cadastro de pessoas físicas, do Ministério da Fazenda, sob o número 300.937.488-48, residente e domiciliado na Avenida 11, número 79, Centro, Guaíra, estado de São Paulo.

OBJETO: O IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO NA AVENIDA 7ª, NÚMERO 94, VIVENDAS DO BOM JARDIM, CEP: 14.790-000, nesta cidade e comarca de Guaíra-SP, com suas benfeitorias e instalações.

Por este particular instrumento, as partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmarem um contrato de locação, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA:

O prazo de locação é de 12 meses, iniciando-se no dia 10/05/2025 (décimo dia de maio de dois mil e vinte e cinco), findando-se em 10/05/2026 (décimo dia de maio de dois mil e vinte e seis) quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.

SEGUNDA:

O aluguel convencionado é de R\$1.900,00 (hum mil e novecentos reais) mensais, devendo ser pago antecipadamente, ou seja, no ato da assinatura do contrato, e nos meses subsequentes, sempre até o 20º (vigésimo) dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O pagamento do aluguel em dia, renderá um bônus de adimplemento no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O LOCATÁRIO fica isento do pagamento do IPTU.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar uma companhia de seguros idônea e efetuar seguro contra incêndio ou qualquer outro sinistro, responsabilizando-se pelo seu pagamento.

TERCEIRA:

O valor do locativo mensal será anualmente reajustado, segundo os índices do IGPM acumulados no período e, no caso de sua extinção, de forma alternativa e subsidiária, pelo Valor Geral de Venda - VGV.

QUARTA:

A não observância do prazo estabelecido na cláusula segunda, implicará na incidência de multa diária de 0,7% sobre o valor do aluguel, até o limite de 20%, acrescido de juros de mora ao mês de 2% e atualização monetária, corrigida pelo INPC.

QUINTA:

Além do aluguel, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a transferir para seu nome o fornecimento de ÁGUA (D'AGUA) e ENERGIA ELÉTRICA (CPFL), bem como manter os respectivos consumos devidamente adimplidos, sob pena de multa de 50% do valor do aluguel, pelo período em que não for feita as transferências

PARÁGRAFO ÚNICO:

O não pagamento desses encargos nas épocas próprias, facultará ao(a) LOCADOR(A) a justa recusa ao recebimento dos aluguéis, sujeitando-se o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento do ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo.

SEXTA:

O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para fim residencial ao(a) LOCATÁRIO(A), não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A). Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, de prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO ÚNICO:

Constatadas eventuais irregularidade e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará o(a) LOCADOR(A), um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada,

arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação unicamente com o "Termo de Entrega de Chaves e Vistoria", firmado pelo LOCADOR(A).

SÉTIMA:

Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

OITAVA:

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A), não lhe cabendo direito de retenção, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Caso não convenha ao(à) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mesmo necessárias ou consentidas, deverá este(a), uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

NONA:

Obriga-se desde já o(a) LOCATÁRIO(A), a respeitar os regulamentos e as leis vigentes,

bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

DÉCIMA:

A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento, implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de uma multa, equivalente a 3 (três) meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, além de perdas e danos.

DÉCIMA PRIMEIRA:

Sempre que as partes forem obrigadas a se valar de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, elegendo, desde já, o foro da Comarca de Guaira, Estado de São Paulo (o mesmo da situação do imóvel), para a solução das questões dele emergentes.

DÉCIMA SEGUNDA:

Assina também, como fiador, Euripedes Siriaco de Alcântara, brasileiro, portador da cédula de identidade de registro geral, número: 36.507.828-1 SSP-SP, devidamente inscrito no cadastro de pessoas físicas, do Ministério da Fazenda, sob o número 300.409.048-14, residente e domiciliado na Avenida 11, Número 79, Centro, Guaíra, Estado de São Paulo.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (03) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Carlos Alberto Frugeri
Locador(a)

Claudiana Nunes de Alcântara viera
Locatário(a)

Sérgio Luiz Vieira
Locatário(a)

Euripedes Siriaco de Alcântara
Fiador(a)

Guaíra, 18 de abril de 2025.

