

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM SEGURO FIANÇA

LOCADOR: FERNANDO EVANGELISTA FIGUEIRA DINIZ, inscrito no CPF° 027.247.108-94 e RG° 8.588.033-4 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade de **GUARULHOS – SP**.
LOCATÁRIOS: INSTITUTO SEMEANDO PARA O FUTURO, inscrita no CNPJ° 07.050.272/0001-45, representada neste ato pela Sr. **DIEGO ARAÚJO COSTA**, solteiro, autônomo, portador da cédula de identidade no RG° 435969031 SSP/SP inscrita no CPF MF/CPF° 357.911.868-43 residente e domiciliado a Rua Porto das Américas, nº 168-Jd.Nove de Julho - CEP 03952-100 -São Paulo /SP,

OBJETO: IMÓVEL: Uma casa térrea, com 732,60 m² área total, localizado a **Rua São João D' Aliança, nº70A - Vila Rosália - Guarulhos/SP Cep: 07064-130**. O imóvel contém, uma sala ampla com 3 ambientes, 6 banheiros, uma cozinha.6 vagas de garagem, jardim, dispensa de empregada, lavanderia, terraço, espaço para piscina conforme laudo de vistoria a ser anexada ao contrato.

Por este instrumento particular, as partes supra qualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel descrito acima, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA: O prazo da locação é de 72 (setenta e dois) meses, **iniciando-se no dia 15 de Agosto de 2023 e findando-se em 15 de Fevereiro 2029**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado, **caso haja renovação será assinado um novo contrato.**

SEGUNDA: O aluguel convencionado é de **R\$ 6.600,00 (SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS)**, o Locatário deverá pagar o IPTU, no valor de **R\$ 1.195,54 (HUM MIL CENTO E NOVENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS) para o ano de 2023**, junto com o aluguel **todo o dia 15 (quinze) de cada mês**, através de boleto bancário em moeda corrente, diretamente a administradora do presente contrato, **JAKELINE KELLY GONÇALO CRECI 171847** CNPJ: 18.578.512/0001-03 estabelecida na **AVENIDA DR° TIMÓTEO PENTEADO nº3616 –Vila Galvão – Cep- 07061-002** Guarulhos/SP.

§ ÚNICO: O LOCADOR concede neste ato 4 meses de carência para início de pagamento dos aluguéis para benfeitorias, adaptações ao imóvel deste objeto, que serão constatadas mediante nova vistoria de conclusão e reforma.

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 índice do INCC.

§ ÚNICO: SEGURO CONTRA RISCO DE INCÊNDIO, VENDAVAL E DANOS DO

§ ÚNICO: SEGURO CONTRA RISCO DE INCÊNDIO, VENDAVAL E DANOS DO IMÓVEL, fica neste ato o LOCATÁRIO e FIADOR comprometidos a cumprirem com as cláusulas e condições da apólice de seguro contratada, sob pena de indenização a LOCADORA no caso de descumprimento das mesmas e ainda sujeitam-se a devida indenização, desde já estipulada em 80 vezes o valor do aluguel atual.

QUARTA: A não observância do prazo estabelecido na cláusula segunda, implicará na incidência de multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel, até o limite de 20%, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e atualização monetária.

QUINTA: Além do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel: contas de água, luz e IPTU, sendo que por intermédio do presente contrato os locatários **se obrigam** a transferir a titularidade dos respectivos fornecimentos dos serviços junto à **Bandeirantes EDP** sob a instalação de número (374.82.521), **SABESP** sob a instalação de número (RGI 0966923324) para seu nome/CPF, no prazo de até **10** (dez) dias, sob pena de multa ou cancelamento de fornecimento das companhias, desde já fica autorizada expressamente tal procedimento.

SEXTA: O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir **LOCAÇÃO: COMERCIAL**, do LOCATÁRIO, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do LOCADOR. 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 LOCADOR.

SÉTIMA: O imóvel objeto deste, será entregue ao LOCATÁRIO nas condições descritas nas "Fotos da Vistoria", integrando o presente, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria.

OITAVA: Obriga-se o LOCATÁRIO 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 à sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

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

§ ÚNICO: Caso não convenha ao LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias ou consentidas, deverão estes, uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

DÉCIMA: Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranqüilidade ou ameaçar a saúde pública.

DÉCIMA-PRIMEIRA: Da garantia de locação: "O Locatário realizou a contratação da LOCARMAIS, a LOCAR MAIS SERVICOS DE COBRANCA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.045.603/0001-94, com sede na Cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Duque de Caxias, nº 882 – sala 701, Torre 01, CEP: 87.020-025, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços LOCARMAIS, que integram o presente Contrato com apólice número **26854** como ANEXO I. As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela LOCARMAIS, notadamente no tocante (a) ao valor máximo de sua responsabilidade, (b) às limitações de sua responsabilidade, (c) ao prazo de sua vigência, (d) às condições para sua renovação, e (e) às hipóteses de sua exoneração. O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da LOCARMAIS, da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo." Nota: ANEXO I: É o termo firmado entre a LOCARMAIS e o Locatário e deverá ser impresso no acesso restrito da imobiliária, sendo extraído do processo eletrônico de análise do Locatário após a LOCARMAIS aprovar cadastro e o inquilino aceitar os Termos e Condições Gerais Como caucionante e principal pagador de todas as obrigações que incumbe ao LOCATÁRIO, por força de lei ou do presente contrato e até a efetiva desocupação do imóvel, nas condições previstas neste contrato,

DÉCIMA SEGUNDA: Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo LOCATÁRIO e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

DÉCIMA TERCEIRA: Obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar a ligação de energia elétrica em seu nome, providenciando também o seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo pagas.

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

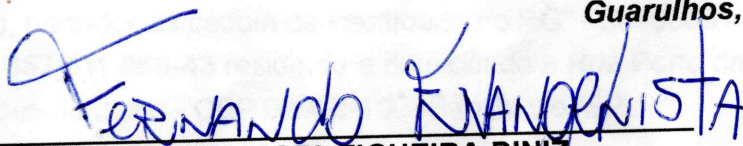
DÉCIMA QUINTA: Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste contrato, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, ficando desde já, eleito o Foro da Cidade de Guarulhos/SP, para a solução das questões dele emergentes.

DÉCIMA SEXTA: Fica acordado entre as partes que poderão rescindir o presente contrato após o 12º (décimo segundo) mês da locação, sem o pagamento da multa

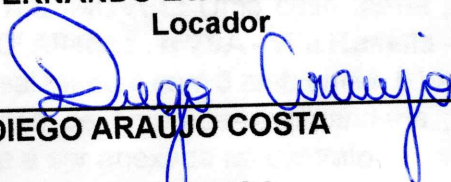
contratual, desde que comunique por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência tendo em dia os pagamento dos alugueis e IPTU.

E por estarem assim justas e acordadas, 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.

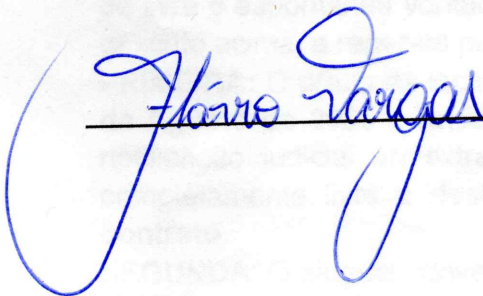
Guarulhos, 11 de Agosto de 2023.

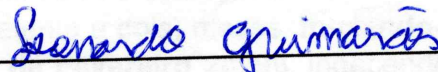

FERNANDO EVANGELISTA FIGUEIRA DINIZ

Locador


DIEGO ARAUJO COSTA

Locatário





Testemunhas