

DECLARAÇÃO DE FATURAMENTO

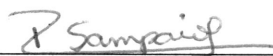
Declaramos pelo presente a declaração de faturamento da empresa abaixo identificada, de 11/2023 a 10/2024, apresenta os valores a seguir demonstrados:

LUCIANA CRISTINA COLUSSI TREINAMENTO
AV. NOVE DE JULHO, 901 - CENTRO
VALPARAISO
CNPJ: 01.874.511/0001-03

2023		2024	
NOVEMBRO	6.880,00	JANEIRO	7.035,00
DEZEMBRO	7.150,00	FEVEREIRO	7.192,00
		MARÇO	7.850,00
		ABRIL	8.032,00
		MAIO	8.099,00
		JUNHO	8.150,00
		JULHO	8.089,00
		AGOSTO	8.130,00
		SETEMBRO	8.194,00
		OUTUBRO	8.230,00
TOTAL	14.030,00	TOTAL	79.001,00

TOTAL GERAL DO FATURAMENTO R\$ 93.031,00

PENÁPOLIS, 11 DE NOVEMBRO DE 2024.



Patrícia dos Reis Sampaio
Contador.CRC.SP 293651
CPF: 095.647.418-74
Penápolis-SP

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM MOBÍLIA

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito e sob a égide da Lei nº 8.245/91, fica contratada a **LOCAÇÃO RESIDENCIAL DO IMÓVEL COM MOBÍLIA** de propriedade da **LOCADORA**, mediante as cláusulas e condições que se seguem, observadas as disposições legais, sendo:

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI, portadora do RG nº 26.436.940-3 e do CPF nº 176.542.508-51, residente e domiciliada na Rua Elpidio Nory 258, Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP. Telefone para contato: 18-991060668.

LOCATÁRIO: KELAN INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA – Endereço: Rua Prefeito Andreino Vaz de Arruda, 830 – Parque Industrial Empresário Wilian Dib Jorge. TELEFONE 18 – 2191-0999 – email: compras@kelan.com.br.

MORADOR: AMILTON APARECIDO DE LIMA ALCALDE, portador do RG nº 214302325 SSP SP, inscrito no CPF/MF 124.129.04820, residente e domiciliado na Rua: Ennio Martelli, 3083 – Mirassol-SP. Telefone para contato: 17-98153-1849.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DA COISA LOCADA

1.1.- O objeto do presente contrato é o imóvel designado APARTAMENTO TÉRREO B –, COM MOBÍLIA, situado no RESIDENCIAL ANA COLUSSI, situado na Rua Elpidio Nory, 250 - Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP.

1.2.– O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para **USO RESIDENCIAL** não sendo permitido, sob pretexto algum, sublocações, parciais ou totais, sendo que a cessão, o empréstimo, a sub-rogação e a transferência, também parciais ou totais, somente serão permitidas com o prévio e expresso consentimento por escrito da **LOCADORA**, que, em anuindo, poderá exigir garantia real ou fidejussória idônea, por si selecionada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. – O prazo convencionado desta locação é certo e determinado de **12 (doze) meses, com início em 18 de Novembro de 2024 e término 18 de Maio de 2025**, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, com observância no disposto do parágrafo 2.2 da cláusula segunda e parágrafo 5.3 da cláusula quinta.

2.2. – Desde que esteja com todas as obrigações em dia, depois de transcorridos **06 (seis) meses, O LOCATÁRIO** poderá rescindir de pleno direito o presente contrato **sem o ônus da multa contratual**, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO DO ALUGUEL, PRAÇA DE PAGAMENTO, SUAS ALTERAÇÕES

obrigação aqui contida, podendo, ainda, ser levado a registro público.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO

4.1. – **O LOCATÁRIO** declara ter recebido o referido imóvel em condição para o uso a que se destina indicadas conforme consta no **LAUDO DE VISTORIA (receberá um vídeo)**, comprometendo-se, desde já, a conservá-lo e restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive a **MOBÍLIA** e eletrodomésticos como TV, Geladeira e Máquina de lavar, ressalvado os desgastes naturais do uso e, ainda, as benfeitorias que **O LOCATÁRIO**, porventura, vier a fazer no imóvel com autorização da **LOCATÁRIA**.

4.2. - Encontrando incorreções no **LAUDO DE VISTORIA**, **O LOCATÁRIO** deverá informá-las por escrito, no prazo de 07 (sete) dias, a contar do efetivo recebimento das chaves do imóvel, sendo certo que, superado tal prazo, passarão a fazer parte integrante do contrato de locação e não implicarão em obrigações, a **LOCADORA** para efetuar ressarcimentos de qualquer natureza ou execução de reparos.

4.3. – Convencionam as partes que nenhuma obra poderá ser feita no imóvel sem a autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**, **não sendo permitida a troca das fechaduras e dos pertences dos seus respectivos lugares, salvo com autorização expressa da LOCADORA**, exceto as de conservação, que deverão ser feitas com solidez pelo **LOCATÁRIO** à sua custa, durante o período da locação, a fim de que a coisa locada seja restituída em condições normais de habitabilidade e de imediata ocupação, sem que caiba **O LOCATÁRIO** direito de retenção por benfeitorias, **quaisquer que sejam**, podendo ser exigido pela **LOCADORA** a reposição do imóvel no estado em que foi alugado, desde que as alterações/benfeitorias não tenham sido previamente autorizadas e aprovadas pela **LOCADORA**, nos termos da Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça - STJ.

4.4. – Toda e qualquer obra ou conserto, eventualmente considerada de responsabilidade da **LOCADORA**, conforme a Lei 8.245/91, de natureza estrutural ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas da **LOCADORA**, devendo ser executada ao tomar conhecimento de forma inequívoca pelo **LOCATÁRIO**, da ocorrência. Caso a mesma for comprovadamente em decorrência de falta de manutenção ou mau uso da **LOCATÁRIA**, a obrigação da execução dos reparos será desta. Em caso da falta de comunicação por parte do **LOCATÁRIO**, será integralmente de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, os danos causados por essa falta ou pela comunicação intempestiva.

4.5.– **O LOCATÁRIO** recebe o imóvel e a mobília em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a zelar pela boa conservação, funcionamento e limpeza do imóvel, trazendo-o sempre em condições de higiene, comprometendo-se ainda a refazer, às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para da **LOCADORA**, os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou abandono devendo entregá-lo no mesmo estado que o recebeu, sendo que, em caso de danos, quebras ou extravios, quer no imóvel, quer em seus pertences, será a **LOCADORA** imediatamente indenizada, pelo valor pelo mesmo arbitrado, desde já considerando dívida líquida e certa.

4.6.– **A LOCADORA**, poderá vistoriar a qualquer tempo, por si ou por pessoa por ela indicada, a fim de verificar o fiel cumprimento de todas as obrigações contidas no presente contrato, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que seja o mesmo vistoriado por terceiros, na hipótese de alienação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO E ENTREGA DAS CHAVES



5.1. – A infração de qualquer das cláusulas do presente instrumento, sujeita o infrator à multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mais os encargos correspondentes proporcionais à época em que se der a infração, sem prejuízo da imediata rescisão deste contrato, com as sanções judiciais cabíveis, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. A presente cláusula penal se aplica inclusive em caso de descumprimento do prazo avençado.

5.2. – Nos casos de desapropriação ou sinistro, deverá O LOCATÁRIO comunicar a ocorrência de tal fato ou de intimações a LOCADORA. Em qualquer dessas ocorrências que atinjam o imóvel alugado, no todo ou em parte, impedindo a sua ocupação, ficará este contrato rescindido, automaticamente, sem direito a indenização.

5.3. - Finda ou rescindida a presente locação, e, ainda em posse das chaves, a LOCATÁRIA marcará formalmente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, o dia e a hora para que o imóvel seja vistoriado na presença da LOCADORA, ou pessoa por esta indicada formalmente, a fim de verificar se o imóvel e a mobília estão nas mesmas condições em que foi locado, ficando o LOCATÁRIO obrigado à indenizações por eventuais danos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com a utilização das tintas nas cores e marcas se caso constar no laudo de vistoria.

5.4. - Em caso de execução de obras, caso não seja feita a liquidação na oportunidade, a restituição das chaves do imóvel para fins de extinção da locação, só será aceita pela LOCADORA depois de terminadas e aprovadas. Sempre pautada pela razoabilidade, o LOCATÁRIO se obriga ao pagamento dos aluguéis e encargos de todo o período, apresentando todos os recibos de quitação referentes aos encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica A LOCADORA autorizada a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo exclusivamente do LOCATÁRIO mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

5.5. - Quando da desocupação e entrega das chaves do imóvel, O LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todos os encargos referente ao período em que perdurou a locação.

CLÁUSULA SEXTA - DO DEVER DE TRANSFERIR AS CONTAS PARA O NOME DO LOCATÁRIO

6.1. – Obriga-se O LOCATÁRIO a, no prazo máximo de 30 dias a contar da data do início da locação, transferir para seu nome, junto aos órgãos competentes, a titularidade das contas de luz referente ao imóvel objeto da locação aqui pactuada, não cabendo a LOCADORA a obrigatoriedade nesse sentido, sob pena de ter o fornecimento do serviço interrompido. E, nunca pagando os débitos por acaso existentes, que são da exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO anterior. **A NÃO TRANSFERÊNCIA NO PRAZO AQUI CONVENCIONADO SERÁ CONSIDERADA INFRAÇÃO CONTRATUAL, sujeita a multa contratual equivalente a 01 (um) aluguel.**

É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO que, ao término da locação o mesmo deverá, de posse da Rescisão Contratual, proceder à transferência para o nome da LOCADORA, a titularidade das contas de consumo das empresas citadas acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

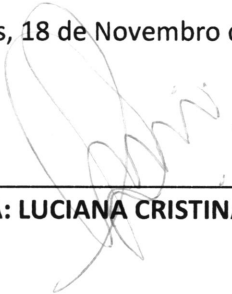
7.1. – As partes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento do presente

contrato em todas as suas cláusulas, e, para dirimirem as divergências porventura oriundas do mesmo, elegem o foro da Comarca de Penápolis-SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

7.2 – O LAUDO DE VISTORIA (será enviado vídeo) e REGRAS DO CONDOMINIO são parte integrante deste CONTRATO, obrigando-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel, mobília e eletrodomésticos nas mesmas condições em que recebeu.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Penápolis, 18 de Novembro de 2024.

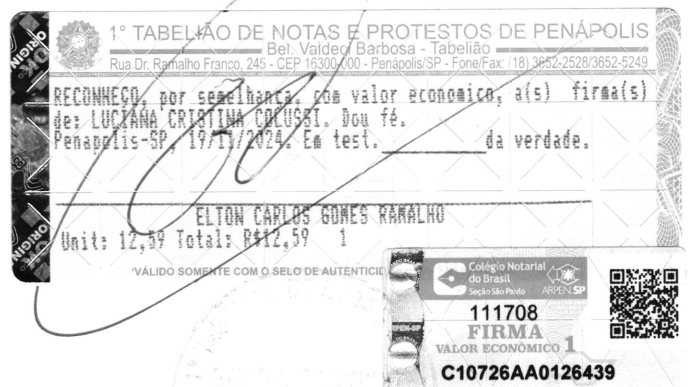

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI

LOCATÁRIO: KELAN INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA.

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:



3.1. – O preço do aluguel mensal livremente convencionado é de **R\$ 1150,00 (hum mil e cinquenta reais), COM VENCIMENTO TODO DIA 18 DE CADA MÊS, sendo pago 06 meses de aluguel mediante a assinatura deste contrato e entrega das chaves, com R\$ 600,00 reais de desconto totalizando o valor de R\$ 6300,00 (seis mil e trezentos reais), caso haja interesse na renovação, o próximo pagamento será DIA 18/05/25, renovando por mais 06 meses.** O valor será sujeito a reajuste anual, contando da data de vigência do contrato, com inserção do índice legal da atualização monetária a ser adotado e desde já convencionado para a decorrência de inflação acumulada de cada período precedente, automaticamente, enquanto perdure o vínculo locatício e até a liberação definitiva do imóvel locado. Para o reajuste ora previsto deverá ser aplicado o IGP-M publicado pela FGV e, na sua falta, o do substituto legal ditado pelo governo.

3.2 - A praça para pagamento do Aluguel é o município de Penápolis-SP, e o pagamento do aluguel deverá ser feito **impreterivelmente** através de depósito na conta bancária da **LOCADORA** com os seguintes dados:

- ☐ **Banco Santander**
- ☐ **Agência: 0058**
- ☐ **Conta Corrente: 010327037**
- ☐ **Favorecido: Luciana Cristina Colussi**
- ☐ **CPF: 176.542.508-51**
- ☐ **Chave PIX para transferencia: CPF 176.542.508-51.**

3.3. – Além do valor do aluguel, **O LOCATÁRIO** obriga-se a pagar A TAXA DE CONSUMO PRÓPRIO DE ENERGIA ELÉTRICA (CPFL), água e IPTU já estão inclusos.

3.3.1. O Wi-fi pode ser cedido pela LOCADORA ou o LOCATÁRIO pode instalar contratar a seu critério.

3.4. – O **LOCATÁRIO** responderá pelos encargos da locação descritas acima referentes ao período de ocupação do imóvel, mesmo que o débito seja constatado após o término da locação.

3.5. – Em caso de não pagamento na data estipulada para pagamento do aluguel, será cobrado **DO LOCATÁRIO** multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel. Caso ocorra atraso superior ao previsto acima, o montante devido será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária calculada *pro rata die*.

3.6. - O aluguel em atraso superior a 15 (Quinze) dias será encaminhado ao Departamento Jurídico e para que se proceda a Cobrança Extra Judicial, sob pena de acréscimo de 10% (DEZ POR CENTO) DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ao montante devedor, e, caso tenha sido proposta a ação de cobrança judicial, haverá a cobrança das custas judiciais. **Estas mesmas medidas serão adotadas para a existência de débitos de encargos e demais naturezas, oriundos da locação, e com atraso superior a 15 (quinze) dias.**

3.7. - Em sendo lançado algum débito em nome da **LOCADORA**, oriundo da prestação de algum serviço de consumo próprio, utilizado pelo LOCATÁRIO, durante o interstício da locação, O LOCATÁRIO, fica obrigada ao pagamento e/ou reembolso tão logo seja cientificado.

3.8. - Esse documento configura um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, comportando, em caso de inadimplência, por via de consequência, ser protestado em cartório, além da execução específica de toda e qualquer

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM MOBÍLIA

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito e sob a égide da Lei nº 8.245/91, fica contratada a **LOCAÇÃO RESIDENCIAL do imóvel** de propriedade da **LOCADORA**, mediante as cláusulas e condições que se seguem, observadas as disposições legais, sendo:

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI, brasileira, portadora do RG nº 26.436.940-3 e do CPF nº 176.542.508-51, residente e domiciliada na Rua Elpidio Nory 258, Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP. Telefone para contato: 18-991060668.

LOCATÁRIO: VANDER FERNANDES, portador do RG nº 22.358.023-5, inscrito no CPF/MF sob o nº 112.433.858-63, residente e domiciliado na Rua: Siqueira Campos, 491 – QD -08 LOTE 11-12 - SP. CEP 19400000. Telefone para contato: 17-99663.1898.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DA COISA LOCADA

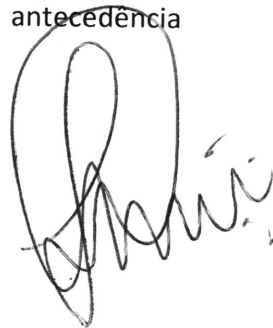
1.1.- O objeto do presente contrato é o imóvel designado APARTAMENTO TÉRREO Nº 03 COM MOBÍLIA, situado na Rua Elpidio Nory, 250 - Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP.

1.2.- O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para **USO RESIDENCIAL** não sendo permitido, sob pretexto algum, sublocações, parciais ou totais, sendo que a cessão, o empréstimo, a sub-rogação e a transferência, também parciais ou totais, somente serão permitidas com o prévio e expreso consentimento por escrito da **LOCADORA**, que, em anuindo, poderá exigir garantia real ou fidejussória idônea, por si selecionada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. – O prazo convencionado desta locação é certo e determinado de **12 (doze) meses**, com início em **18 de Abril de 2022** e término **18 de Abril de 2023**, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, com observância no disposto do parágrafo 2.2 da clausula segunda e parágrafo 5.3 da clausula quinta.

2.2. – Desde que esteja com todas as obrigações em dia, depois de transcorridos **12 (doze) meses**, O **LOCATÁRIO** poderá rescindir de pleno direito o presente contrato **sem o ônus da multa contratual**, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



2.3. - No caso de rescisão de locação por culpa do LOCATÁRIO antes do término do contrato, ou seja: 12 meses, este pagará a LOCADORA MULTA DE 03 (três) MESES DE ALUGUÉIS VIGENTES proporcionais à época em que se der a infração, cobrável por Ação Própria, sem prejuízo de Ação de Despejo e outras.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO DO ALUGUEL, PRAÇA DE PAGAMENTO, SUAS ALTERAÇÕES E ENCARGOS.

3.1. – O preço do aluguel mensal livremente convencionado é de R\$ 903,00 (novecentos e três reais), caso seja pago impreterivelmente até o dia 007 de cada mês sofrerá um desconto de R\$ 100,00, resultando no valor com desconto em R\$ 803,00 (oitocentos e três reais). O valor será sujeito a reajuste anual, contando da data de vigência do contrato, com inserção do índice legal da atualização monetária a ser adotado e desde já convencionado para a decorrência de inflação acumulada de cada período precedente, automaticamente, enquanto perdure o vínculo locatício e até a liberação definitiva do imóvel locado. Para o reajuste ora previsto deverá ser aplicado o IGP-M publicado pela FGV e, na sua falta, o do substituto legal ditado pelo governo.

3.3. - No dia da assinatura deste contrato será feito o pagamento no valor de R\$ 803,00 (oitocentos e três reais), referente a pagamento parcial de caução.

3.3.1 – No dia 07 de Maio de 2022 deverá ser pago o valor de R\$ 1606,00 (um mil, seiscentos e seis reais), referente a pagamento parcial de caução.

3.3.2 – O aluguel vence todo o dia 07 (sete) de cada mês, sendo o próximo vencimento em 07 de Maio de 2022 e assim subsequente. Sendo que o pagamento desta data será proporcional aos dias utilizados no período, de 18/04/2022 a 07/0/2022, totalizando R\$ 535,00 (quinhentos e três reais).

3.3.3 - A praça para pagamento do Aluguel é o município de Penápolis-SP, e o pagamento do aluguel deverá ser feito impreterivelmente através de depósito na conta bancária da LOCADORA com os seguintes dados:

- Banco Santander
- Agência: 0058
- Conta Corrente: 010327037
- Favorecido: Luciana Cristina Colussi
- CPF: 176.542.508-51
- Chave PIX para transferencia: CPF 176.542.508-51.

3.4. – Além do valor do aluguel, O LOCATÁRIO obriga-se a pagar A TAXA DE CONSUMO PRÓPRIO DE ENERGIA ELÉTRICA (CPFL).

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luciana Colussi', is written over the text of clause 3.4. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the beginning.

3.5. – O **LOCATÁRIO** responderá pelos encargos da locação descritas acima referentes ao período de ocupação do imóvel, mesmo que o débito seja constatado após o término da locação.

3.6. – Em caso de não pagamento na data estipulada para pagamento do aluguel, será cobrado **DO LOCATÁRIO** multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel. Caso ocorra atraso superior ao previsto acima, o montante devido será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária calculada *pro rata die*.

3.7. - O aluguel em atraso superior a 15 (Quinze) dias será encaminhado ao Departamento Jurídico e para que se proceda a Cobrança Extra Judicial, sob pena de acréscimo de 10% (DEZ POR CENTO) DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ao montante devedor, e, caso tenha sido proposta a ação de cobrança judicial, haverá a cobrança das custas judiciais. **Estas mesmas medidas serão adotadas para a existência de débitos de encargos e demais naturezas, oriundos da locação, e com atraso superior a 15 (quinze) dias.**

3.8. - Em sendo lançado algum débito em nome da **LOCADORA**, oriundo da prestação de algum serviço de consumo próprio, utilizado pelo LOCATÁRIO, durante o interstício da locação, O LOCATÁRIO, fica obrigada ao pagamento e/ou reembolso tão logo seja cientificado.

3.9. - Esse documento configura um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, comportando, em caso de inadimplência, por via de consequência, ser protestado em cartório, além da execução específica de toda e qualquer obrigação aqui contida, podendo, ainda, ser levado a registro público, tanto pela **LOCADORA** como pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO

4.1. – O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o referido imóvel em condição para o uso a que se destina indicadas conforme consta no **LAUDO DE VISTORIA**, comprometendo-se, desde já, a conservá-lo e restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive a MOBÍLIA, ressalvado os desgastes naturais do uso e, ainda, as benfeitorias que O **LOCATÁRIO**, porventura, vier a fazer no imóvel.

4.2. - Encontrando incorreções no **LAUDO DE VISTORIA**, O **LOCATÁRIO** deverá informá-las por escrito, no prazo de 07 (sete) dias, a contar do efetivo recebimento das chaves do imóvel, sendo certo que, superado tal prazo, passarão a fazer parte integrante do contrato de locação e não implicarão em obrigações, a **LOCADORA** para efetuar ressarcimentos de qualquer natureza ou execução de reparos.

4.3. – Convencionam as partes que nenhuma obra poderá ser feita no imóvel sem a autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**, **não sendo permitida a troca das fechaduras e dos pertences dos seus respectivos lugares, salvo com autorização expressa da LOCADORA**, exceto as de conservação, que deverão ser feitas com solidez

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and appears to be a personal or official mark.

pelo **LOCATÁRIO** à sua custa, durante o período da locação, a fim de que a coisa locada seja restituída em condições normais de habitabilidade e de imediata ocupação, sem que caiba **O LOCATÁRIO** direito de retenção por benfeitorias, *quaisquer que sejam*, podendo ser exigido pela **LOCADORA** a reposição do imóvel no estado em que foi alugado, desde que as alterações/benfeitorias não tenham sido previamente autorizadas e aprovadas pela **LOCADORA**, nos termos da Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça - STJ.

4.4. – Toda e qualquer obra ou conserto, eventualmente considerada de responsabilidade da **LOCADORA**, conforme a Lei 8.245/91, de natureza estrutural ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas da **LOCADORA**, devendo ser executada ao tomar conhecimento de forma inequívoca pelo **LOCATÁRIO**, da ocorrência. Caso a mesma for comprovadamente em decorrência de falta de manutenção ou mau uso da **LOCATÁRIA**, a obrigação da execução dos reparos será desta. Em caso da falta de comunicação por parte do **LOCATÁRIO**, será integralmente de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, os danos causados por essa falta ou pela comunicação intempestiva.

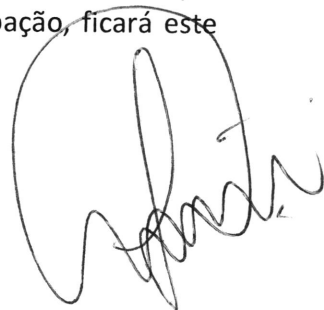
4.5.– **O LOCATÁRIO** recebe o imóvel e a mobília em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a zelar pela boa conservação, funcionamento e limpeza do imóvel, trazendo-o sempre em condições de higiene, comprometendo-se ainda a refazer, às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para da **LOCADORA**, os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou abandono devendo entregá-lo no mesmo estado que o recebeu, sendo que, em caso de danos, quebras ou extravios, quer no imóvel, quer em seus pertences, será a **LOCADORA** imediatamente indenizada, pelo valor pelo mesmo arbitrado, desde já considerando dívida líquida e certa.

4.6.– **A LOCADORA**, poderá vistoriar a qualquer tempo, por si ou por pessoa por ela indicada, a fim de verificar o fiel cumprimento de todas as obrigações contidas no presente contrato, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que seja o mesmo vistoriado por terceiros, na hipótese de alienação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO E ENTREGA DAS CHAVES

5.1. – A infração de qualquer das cláusulas do presente instrumento, sujeita o infrator à multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mais os encargos correspondentes proporcionais à época em que se der a infração, sem prejuízo da imediata rescisão deste contrato, com as sanções judiciais cabíveis, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. A presente cláusula penal se aplica inclusive em caso de descumprimento do prazo avençado.

5.2. – Nos casos de desapropriação ou sinistro, deverá **O LOCATÁRIO** comunicar a ocorrência de tal fato ou de intimações a **LOCADORA**. Em qualquer dessas ocorrências que atinjam o imóvel alugado, no todo ou em parte, impedindo a sua ocupação, ficará este contrato rescindido, automaticamente, sem direito a indenização.



5.3. - Finda ou rescindida a presente locação, e, ainda em posse das chaves, **o LOCATÁRIO marcará formalmente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, o dia e a hora para que o imóvel seja vistoriado na presença da LOCADORA**, ou pessoa por esta indicada formalmente, a fim de verificar se o imóvel e a mobília estão nas mesmas condições em que foi locado, ficando **o LOCATÁRIO** obrigado à indenizações por eventuais danos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com a utilização das tintas nas cores e marcas se caso constar no laudo de vistoria.

5.4. - Em caso de execução de obras, caso não seja feita a liquidação na oportunidade, a restituição das chaves do imóvel para fins de extinção da locação, só será aceita pela **LOCADORA** depois de terminadas e aprovadas. Sempre pautada pela razoabilidade, **O LOCATÁRIO** se obriga ao pagamento dos aluguéis e encargos de todo o período, apresentando todos os recibos de quitação referentes aos encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica A **LOCADORA** autorizada a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo exclusivamente do **LOCATÁRIO** mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

5.5. - Quando da desocupação e entrega das chaves do imóvel, **O LOCATÁRIO** deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todos os encargos referente ao período em que perdurou a locação.

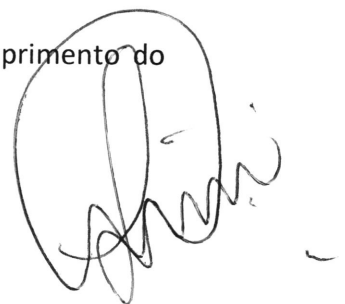
CLÁUSULA SEXTA - DO DEVER DE TRANSFERIR AS CONTAS PARA O NOME DO LOCATÁRIO

6.1. - Obriga-se **O LOCATÁRIO** a, no prazo máximo de **30 dias** a contar da data do início da locação, transferir para seu nome, junto aos órgãos competentes, a titularidade das contas de luz referente ao imóvel objeto da locação aqui pactuada, não cabendo a **LOCADORA** a obrigatoriedade nesse sentido, sob pena de ter o fornecimento do serviço interrompido. E, nunca pagando os débitos por acaso existentes, que são da exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** anterior. **A NÃO TRANSFERÊNCIA NO PRAZO AQUI CONVENCIONADO SERÁ CONSIDERADA INFRAÇÃO CONTRATUAL, sujeita a multa contratual equivalente a 01 (um) aluguel.**

É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO que, ao término da locação o mesmo deverá, de posse da Rescisão Contratual, proceder à transferência para o nome da LOCADORA, a titularidade das contas de consumo das empresas citadas acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. - As partes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento do



presente contrato em todas as suas cláusulas, e, para dirimirem as divergências porventura oriundas do mesmo, elegem o foro da Comarca de Penápolis-SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Penápolis, 18 de Abril de 2022.



LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI



LOCATÁRIO: VANDER FERNANDES

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF:

Nome:

CPF/MF:



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM MOBÍLIA

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito e sob a égide da Lei nº 8.245/91, fica contratada a **LOCAÇÃO RESIDENCIAL DO IMÓVEL COM MOBÍLIA** de propriedade da **LOCADORA**, mediante as cláusulas e condições que se seguem, observadas as disposições legais, sendo:

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI, portadora do RG nº 26.436.940-3 e do CPF nº 176.542.508-51, residente e domiciliada na Rua Elpidio Nory 258, Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP. Telefone para contato: 18-991060668.

LOCATÁRIO: DIEGO SOBREIRA LUCENA, portador do RG nº 40958033 SSP SP, inscrito no CPF/MF 421.503.278-48, residente e domiciliado na Rua: Francisco Sanches Figueiras, 687 – Jd. Popi/Birigui-SP. Telefone para contato: 18-99799-5242.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DA COISA LOCADA

1.1.- O objeto do presente contrato é o imóvel designado **APARTAMENTO TÉRREO C –**, COM MOBÍLIA, situado no **RESIDENCIAL ANA COLUSSI**, situado na Rua Elpidio Nory, 250 - Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP.

1.2.– O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para **USO RESIDENCIAL** não sendo permitido, sob pretexto algum, sublocações, parciais ou totais, sendo que a cessão, o empréstimo, a sub-rogação e a transferência, também parciais ou totais, somente serão permitidas com o prévio e expresse consentimento por escrito da **LOCADORA**, que, em anuindo, poderá exigir garantia real ou fidejussória idônea, por si selecionada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. – O prazo convencionado desta locação é certo e determinado de **12 (doze) meses, com início em 08 de Outubro de 2024 e término 08 de Outubro de 2025**, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, com observância no disposto do parágrafo 2.2 da cláusula segunda e parágrafo 5.3 da cláusula quinta.

2.2. – Desde que esteja com todas as obrigações em dia, depois de transcorridos **12 (doze) meses, O LOCATÁRIO** poderá rescindir de pleno direito o presente contrato **sem o ônus da multa contratual**, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.3. - No caso de rescisão de locação por culpa do LOCATÁRIO antes do término do contrato, ou seja: 12 meses, este pagará a LOCADORA MULTA DE 03 (três) MESES DE ALUGUÉIS VIGENTES proporcionais à época em que se der a infração, cobrável por Ação Própria, sem prejuízo de Ação de Despejo e outras. Neste caso também, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, caso não haja a comunicação, mesmo que o LOCATÁRIO desocupe o imóvel antes, será contado como desocupado somente após 30 dias depois da Comunicação Formal.

Diego Sobreira

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO DO ALUGUEL, PRAÇA DE PAGAMENTO, SUAS ALTERAÇÕES E ENCARGOS.

3.1. – O preço do aluguel mensal livremente convencionado é de R\$ 1150,00 (hum mil e cinquenta reais), **COM VENCIMENTO TODO DIA 10 DE CADA MÊS, sendo pago 03 meses de aluguel como Caução mediante a assinatura deste contrato, e o próximo pagamento DIA 10/11/24, caso o aluguel seja pago impreterivelmente até o dia 11 de cada mês sofrerá um desconto de R\$ 100,00, resultando no valor com desconto em R\$ 1050,00 (hum mil e cinquenta reais).** O valor será sujeito a reajuste anual, contando da data de vigência do contrato, com inserção do índice legal da atualização monetária a ser adotado e desde já convencionado para a decorrência de inflação acumulada de cada período precedente, automaticamente, enquanto perdure o vínculo locatício e até a liberação definitiva do imóvel locado. Para o reajuste ora previsto deverá ser aplicado o IGP-M publicado pela FGV e, na sua falta, o do substituto legal ditado pelo governo.

3.2 - A praça para pagamento do Aluguel é o município de Penápolis-SP, e o pagamento do aluguel deverá ser feito **impreterivelmente** através de depósito na conta bancária da **LOCADORA** com os seguintes dados:

- ☐ **Banco Santander**
- ☐ **Agência: 0058**
- ☐ **Conta Corrente: 010327037**
- ☐ **Favorecido: Luciana Cristina Colussi**
- ☐ **CPF: 176.542.508-51**
- ☐ **Chave PIX para transferencia: CPF 176.542.508-51.**

3.3. – Além do valor do aluguel, **O LOCATÁRIO** obriga-se a pagar A TAXA DE CONSUMO PRÓPRIO DE ENERGIA ELÉTRICA (CPFL), água e IPTU proporcional a sua unidade.

3.3.1. O Wi-fi pode ser cedido pela LOCADORA ou o LOCATÁRIO pode instalar contratar a seu critério.

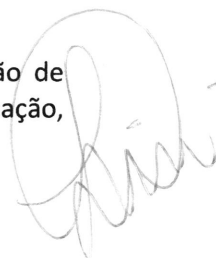
3.4. – O **LOCATÁRIO** responderá pelos encargos da locação descritas acima referentes ao período de ocupação do imóvel, mesmo que o débito seja constatado após o término da locação.

3.5. – Em caso de não pagamento na data estipulada para pagamento do aluguel, será cobrado **DO LOCATÁRIO** multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel. Caso ocorra atraso superior ao previsto acima, o montante devido será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária calculada *pro rata die*.

3.6. - O aluguel em atraso superior a 15 (Quinze) dias será encaminhado ao Departamento Jurídico e para que se proceda a Cobrança Extra Judicial, sob pena de acréscimo de 10% (DEZ POR CENTO) DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ao montante devedor, e, caso tenha sido proposta a ação de cobrança judicial, haverá a cobrança das custas judiciais. **Estas mesmas medidas serão adotadas para a existência de débitos de encargos e demais naturezas, oriundos da locação, e com atraso superior a 15 (quinze) dias.**

3.7. - Em sendo lançado algum débito em nome da **LOCADORA**, oriundo da prestação de algum serviço de consumo próprio, utilizado pelo LOCATÁRIO, durante o interstício da locação,

Diego Sobreira



O LOCATÁRIO, fica obrigada ao pagamento e/ou reembolso tão logo seja cientificado.

3.8. - Esse documento configura um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, comportando, em caso de inadimplência, por via de consequência, ser protestado em cartório, além da execução específica de toda e qualquer obrigação aqui contida, podendo, ainda, ser levado a registro público.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO

4.1. – **O LOCATÁRIO** declara ter recebido o referido imóvel em condição para o uso a que se destina indicadas conforme consta no **LAUDO DE VISTORIA**, comprometendo-se, desde já, a conservá-lo e restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive a MOBÍLIA e eletrodomésticos como TV, Geladeira e Máquina de lavar, ressalvado os desgastes naturais do uso e, ainda, as benfeitorias que **O LOCATÁRIO**, porventura, vier a fazer no imóvel com autorização da **LOCATÁRIA**.

4.2. - Encontrando incorreções no **LAUDO DE VISTORIA**, **O LOCATÁRIO** deverá informá-las por escrito, no prazo de 07 (sete) dias, a contar do efetivo recebimento das chaves do imóvel, sendo certo que, superado tal prazo, passarão a fazer parte integrante do contrato de locação e não implicarão em obrigações, a **LOCADORA** para efetuar ressarcimentos de qualquer natureza ou execução de reparos.

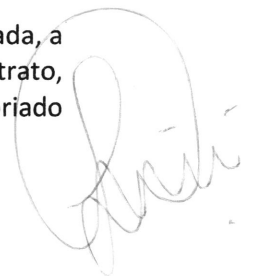
4.3. – Convencionam as partes que nenhuma obra poderá ser feita no imóvel sem a autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**, **não sendo permitida a troca das fechaduras e dos pertences dos seus respectivos lugares, salvo com autorização expressa da LOCADORA**, exceto as de conservação, que deverão ser feitas com solidez pelo **LOCATÁRIO** à sua custa, durante o período da locação, a fim de que a coisa locada seja restituída em condições normais de habitabilidade e de imediata ocupação, sem que caiba **O LOCATÁRIO** direito de retenção por benfeitorias, **quaisquer que sejam**, podendo ser exigido pela **LOCADORA** a reposição do imóvel no estado em que foi alugado, desde que as alterações/benfeitorias não tenham sido previamente autorizadas e aprovadas pela **LOCADORA**, nos termos da Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça - STJ.

4.4. – Toda e qualquer obra ou conserto, eventualmente considerada de responsabilidade da **LOCADORA**, conforme a Lei 8.245/91, de natureza estrutural ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas da **LOCADORA**, devendo ser executada ao tomar conhecimento de forma inequívoca pelo **LOCATARIO**, da ocorrência. Caso a mesma for comprovadamente em decorrência de falta de manutenção ou mau uso da **LOCATÁRIA**, a obrigação da execução dos reparos será desta. Em caso da falta de comunicação por parte do **LOCATÁRIO**, será integralmente de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, os danos causados por essa falta ou pela comunicação intempestiva.

4.5.– **O LOCATÁRIO** recebe o imóvel e a mobília em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a zelar pela boa conservação, funcionamento e limpeza do imóvel, trazendo-o sempre em condições de higiene, comprometendo-se ainda a refazer, às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para da **LOCADORA**, os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou abandono devendo entregá-lo no mesmo estado que o recebeu, sendo que, em caso de danos, quebras ou extravios, quer no imóvel, quer em seus pertences, será a **LOCADORA** imediatamente indenizada, pelo valor pelo mesmo arbitrado, desde já considerando dívida líquida e certa.

4.6.– **A LOCADORA**, poderá vistoriar a qualquer tempo, por si ou por pessoa por ela indicada, a fim de verificar o fiel cumprimento de todas as obrigações contidas no presente contrato, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que seja o mesmo vistoriado

Diego Sobrinho



por terceiros, na hipótese de alienação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO E ENTREGA DAS CHAVES

5.1. – A infração de qualquer das cláusulas do presente instrumento, sujeita o infrator à multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mais os encargos correspondentes proporcionais à época em que se der a infração, sem prejuízo da imediata rescisão deste contrato, com as sanções judiciais cabíveis, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. A presente cláusula penal se aplica inclusive em caso de descumprimento do prazo avençado.

5.2. – Nos casos de desapropriação ou sinistro, deverá O LOCATÁRIO comunicar a ocorrência de tal fato ou de intimações a LOCADORA. Em qualquer dessas ocorrências que atinjam o imóvel alugado, no todo ou em parte, impedindo a sua ocupação, ficará este contrato rescindido, automaticamente, sem direito a indenização.

5.3. - Finda ou rescindida a presente locação, e, ainda em posse das chaves, a LOCATÁRIA marcará formalmente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, o dia e a hora para que o imóvel seja vistoriado na presença da LOCADORA, ou pessoa por esta indicada formalmente, a fim de verificar se o imóvel e a mobília estão nas mesmas condições em que foi locado, ficando o LOCATÁRIO obrigado à indenizações por eventuais danos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com a utilização das tintas nas cores e marcas se caso constar no laudo de vistoria.

5.4. - Em caso de execução de obras, caso não seja feita a liquidação na oportunidade, a restituição das chaves do imóvel para fins de extinção da locação, só será aceita pela LOCADORA depois de terminadas e aprovadas. Sempre pautada pela razoabilidade, o LOCATÁRIO se obriga ao pagamento dos aluguéis e encargos de todo o período, apresentando todos os recibos de quitação referentes aos encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica A LOCADORA autorizada a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo exclusivamente do LOCATÁRIO mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

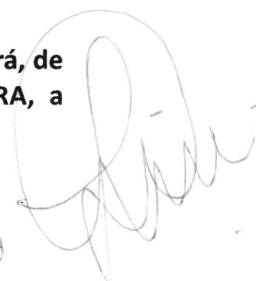
5.5. - Quando da desocupação e entrega das chaves do imóvel, O LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todos os encargos referente ao período em que perdurou a locação.

CLÁUSULA SEXTA - DO DEVER DE TRANSFERIR AS CONTAS PARA O NOME DO LOCATÁRIO

6.1. – Obriga-se O LOCATÁRIO a, no prazo máximo de 30 dias a contar da data do início da locação, transferir para seu nome, junto aos órgãos competentes, a titularidade das contas de luz referente ao imóvel objeto da locação aqui pactuada, não cabendo a LOCADORA a obrigatoriedade nesse sentido, sob pena de ter o fornecimento do serviço interrompido. E, nunca pagando os débitos por acaso existentes, que são da exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO anterior. A NÃO TRANSFERÊNCIA NO PRAZO AQUI CONVENCIONADO SERÁ CONSIDERADA INFRAÇÃO CONTRATUAL, sujeita a multa contratual equivalente a 01 (um) aluguel.

É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO que, ao término da locação o mesmo deverá, de posse da Rescisão Contratual, proceder à transferência para o nome da LOCADORA, a titularidade das contas de consumo das empresas citadas acima.

Diego Sobrinho



CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. – As partes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento do presente contrato em todas as suas cláusulas, e, para dirimirem as divergências porventura oriundas do mesmo, elegem o foro da Comarca de Penápolis-SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

7.2 – O LAUDO DE VISTORIA (será enviado vídeo) e REGRAS DO CONDOMINIO são parte integrante deste CONTRATO, obrigando-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel, mobília e eletrodomésticos nas mesmas condições em que recebeu.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Penápolis, 08 de Outubro de 2024.

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI

LOCATÁRIO: DIEGO SOBREIRA LUCENA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF:

Nome:

CPF/MF:



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM MOBÍLIA

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito e sob a égide da Lei nº 8.245/91, fica contratada a **LOCAÇÃO RESIDENCIAL DO IMÓVEL COM MOBÍLIA** de propriedade da **LOCADORA**, mediante as cláusulas e condições que se seguem, observadas as disposições legais, sendo:

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI, portadora do RG nº 26.436.940-3 e do CPF nº 176.542.508-51, residente e domiciliada na Rua Elpidio Nory 258, Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP. Telefone para contato: 18-991060668.

LOCATÁRIO: RICARDO CORREIA, portador do RG nº 16263313SSP-SP, inscrito no CPF/MF 104.994.928-54, residente e domiciliado na Rua: José Ferreira Leite, 148 – Penápolis-SP. Telefone para contato: 18-99145-3083.

MORADOR: BRUNO GRACIOTO portadora do RG nº 41954552SSP-SP e do CPF nº 465.978.878-40, Contato: 14-99844-0797.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DA COISA LOCADA

1.1.- O objeto do presente contrato é o imóvel designado APARTAMENTO TÉRREO –, COM MOBÍLIA, situado no RESIDENCIAL ANA COLUSSI, situado na Rua Elpidio Nory, 250 - Residencial Flávia, Penápolis, Cep 16304-474, SP.

1.2.– O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para **USO RESIDENCIAL** não sendo permitido, sob pretexto algum, sublocações, parciais ou totais, sendo que a cessão, o empréstimo, a sub-rogação e a transferência, também parciais ou totais, somente serão permitidas com o prévio e expresse consentimento por escrito da **LOCADORA**, que, em anuindo, poderá exigir garantia real ou fidejussória idônea, por si selecionada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. – O prazo convencionado desta locação é certo e determinado de **12 (doze) meses, com início em 11 de Setembro de 2024 e término 11 de Setembro de 2025**, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, com observância no disposto do parágrafo 2.2 da cláusula segunda e parágrafo 5.3 da cláusula quinta.

2.2. – Desde que esteja com todas as obrigações em dia, depois de transcorridos **12 (doze) meses, O LOCATÁRIO** poderá rescindir de pleno direito o presente contrato **sem o ônus da multa contratual**, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

2.3. - No caso de rescisão de locação por culpa do LOCATÁRIO antes do término do contrato, ou seja: 12 meses, este pagará a LOCADORA MULTA DE 03 (três) MESES DE ALUGUÉIS VIGENTES proporcionais à época em que se der a infração, cobrável por Ação Própria, sem prejuízo de Ação de Despejo e outras. Neste caso também, mediante comunicação formal (por escrito) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, caso não haja a comunicação,



mesmo que o LOCATÁRIO desocupe o imóvel antes, será contado como desocupado somente após 30 dias depois da Comunicação Formal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO DO ALUGUEL, PRAÇA DE PAGAMENTO, SUAS ALTERAÇÕES E ENCARGOS.

3.1. – O preço do aluguel mensal livremente convencionado é de **R\$ 1090,00 (hum mil e noventa reais), COM VENCIMENTO TODO DIA 11 DE CADA MÊS, sendo pago 02 meses de aluguel como Caução, e o próximo pagamento DIA 11/10/24, caso seja pago impreterivelmente até o dia 11 de cada mês sofrerá um desconto de R\$ 100,00, resultando no valor com desconto em R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).** O valor será sujeito a reajuste anual, contando da data de vigência do contrato, com inserção do índice legal da atualização monetária a ser adotado e desde já convencionado para a decorrência de inflação acumulada de cada período precedente, automaticamente, enquanto perdure o vínculo locatício e até a liberação definitiva do imóvel locado. Para o reajuste ora previsto deverá ser aplicado o IGP-M publicado pela FGV e, na sua falta, o do substituto legal ditado pelo governo.

3.2 - A praça para pagamento do Aluguel é o município de Penápolis-SP, e o pagamento do aluguel deverá ser feito **impreterivelmente** através de depósito na conta bancária da **LOCADORA** com os seguintes dados:

- ☐ **Banco Santander**
- ☐ **Agência: 0058**
- ☐ **Conta Corrente: 010327037**
- ☐ **Favorecido: Luciana Cristina Colussi**
- ☐ **CPF: 176.542.508-51**
- ☐ **Chave PIX para transferencia: CPF 176.542.508-51.**

3.3. – Além do valor do aluguel, **O LOCATÁRIO** obriga-se a pagar A TAXA DE CONSUMO PRÓPRIO DE ENERGIA ELÉTRICA (CPFL), água e IPTU proporcional a sua unidade.

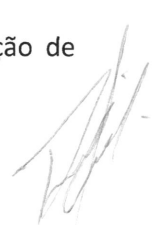
3.3.1. O Wi-fi pode ser cedido pela LOCADORA ou o LOCATÁRIO pode instalar contratar a seu critério.

3.4. – O **LOCATÁRIO** responderá pelos encargos da locação descritas acima referentes ao período de ocupação do imóvel, mesmo que o débito seja constatado após o término da locação.

3.5. – Em caso de não pagamento na data estipulada para pagamento do aluguel, será cobrado **DO LOCATÁRIO** multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel. Caso ocorra atraso superior ao previsto acima, o montante devido será acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária calculada *pro rata die*.

3.6. - O aluguel em atraso superior a 15 (Quinze) dias será encaminhado ao Departamento Jurídico e para que se proceda a Cobrança Extra Judicial, sob pena de acréscimo de 10% (DEZ POR CENTO) DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ao montante devedor, e, caso tenha sido proposta a ação de cobrança judicial, haverá a cobrança das custas judiciais. **Estas mesmas medidas serão adotadas para a existência de débitos de encargos e demais naturezas, oriundos da locação, e com atraso superior a 15 (quinze) dias.**

3.7. - Em sendo lançado algum débito em nome da **LOCADORA**, oriundo da prestação de



algum serviço de consumo próprio, utilizado pelo LOCATÁRIO, durante o interstício da locação, O LOCATÁRIO, fica obrigada ao pagamento e/ou reembolso tão logo seja cientificado.

3.8. - Esse documento configura um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, comportando, em caso de inadimplência, por via de consequência, ser protestado em cartório, além da execução específica de toda e qualquer obrigação aqui contida, podendo, ainda, ser levado a registro público.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRAS E CONSERVAÇÃO

4.1. – **O LOCATÁRIO** declara ter recebido o referido imóvel em condição para o uso a que se destina indicadas conforme consta no **LAUDO DE VISTORIA**, comprometendo-se, desde já, a conservá-lo e restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive a MOBÍLIA e eletrodomésticos como TV, Geladeira e Máquina de lavar, ressalvado os desgastes naturais do uso e, ainda, as benfeitorias que **O LOCATÁRIO**, porventura, vier a fazer no imóvel com autorização da **LOCATÁRIA**.

4.2. - Encontrando incorreções no **LAUDO DE VISTORIA**, **O LOCATÁRIO** deverá informá-las por escrito, no prazo de 07 (sete) dias, a contar do efetivo recebimento das chaves do imóvel, sendo certo que, superado tal prazo, passarão a fazer parte integrante do contrato de locação e não implicarão em obrigações, a **LOCADORA** para efetuar ressarcimentos de qualquer natureza ou execução de reparos.

4.3. – Convencionam as partes que nenhuma obra poderá ser feita no imóvel sem a autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**, **não sendo permitida a troca das fechaduras e dos pertences dos seus respectivos lugares, salvo com autorização expressa da LOCADORA**, exceto as de conservação, que deverão ser feitas com solidez pelo **LOCATÁRIO** à sua custa, durante o período da locação, a fim de que a coisa locada seja restituída em condições normais de habitabilidade e de imediata ocupação, sem que caiba **O LOCATÁRIO** direito de retenção por benfeitorias, **quaisquer que sejam**, podendo ser exigido pela **LOCADORA** a reposição do imóvel no estado em que foi alugado, desde que as alterações/benfeitorias não tenham sido previamente autorizadas e aprovadas pela **LOCADORA**, nos termos da Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça - STJ.

4.4. – Toda e qualquer obra ou conserto, eventualmente considerada de responsabilidade da **LOCADORA**, conforme a Lei 8.245/91, de natureza estrutural ficará sob a exclusiva responsabilidade e expensas da **LOCADORA**, devendo ser executada ao tomar conhecimento de forma inequívoca pelo **LOCATÁRIO**, da ocorrência. Caso a mesma for comprovadamente em decorrência de falta de manutenção ou mau uso da **LOCATÁRIA**, a obrigação da execução dos reparos será desta. Em caso da falta de comunicação por parte do **LOCATÁRIO**, será integralmente de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, os danos causados por essa falta ou pela comunicação intempestiva.

4.5.– **O LOCATÁRIO** recebe o imóvel e a mobília em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a zelar pela boa conservação, funcionamento e limpeza do imóvel, trazendo-o sempre em condições de higiene, comprometendo-se ainda a refazer, às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para da **LOCADORA**, os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou abandono devendo entregá-lo no mesmo estado que o recebeu, sendo que, em caso de danos, quebras ou extravios, quer no imóvel, quer em seus pertences, será a **LOCADORA** imediatamente indenizada, pelo valor pelo mesmo arbitrado, desde já considerando dívida líquida e certa.

4.6.– **A LOCADORA**, poderá vistoriar a qualquer tempo, por si ou por pessoa por ela indicada, a fim de verificar o fiel cumprimento de todas as obrigações contidas no presente contrato,



mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que seja o mesmo vistoriado por terceiros, na hipótese de alienação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO E ENTREGA DAS CHAVES

5.1. – A infração de qualquer das cláusulas do presente instrumento, sujeita o infrator à multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mais os encargos correspondentes proporcionais à época em que se der a infração, sem prejuízo da imediata rescisão deste contrato, com as sanções judiciais cabíveis, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. A presente cláusula penal se aplica inclusive em caso de descumprimento do prazo avençado.

5.2. – Nos casos de desapropriação ou sinistro, deverá **O LOCATÁRIO** comunicar a ocorrência de tal fato ou de intimações a **LOCADORA**. Em qualquer dessas ocorrências que atinjam o imóvel alugado, no todo ou em parte, impedindo a sua ocupação, ficará este contrato rescindido, automaticamente, sem direito a indenização.

5.3. - Finda ou rescindida a presente locação, e, ainda em posse das chaves, a **LOCATÁRIA** marcará formalmente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, o dia e a hora para que o imóvel seja vistoriado na presença da **LOCADORA**, ou pessoa por esta indicada formalmente, a fim de verificar se o imóvel e a mobília estão nas mesmas condições em que foi locado, ficando **o LOCATÁRIO** obrigado à indenizações por eventuais danos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com a utilização das tintas nas cores e marcas se caso constar no laudo de vistoria.

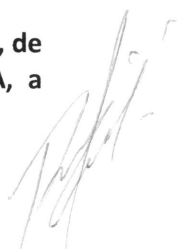
5.4. - Em caso de execução de obras, caso não seja feita a liquidação na oportunidade, a restituição das chaves do imóvel para fins de extinção da locação, só será aceita pela **LOCADORA** depois de terminadas e aprovadas. Sempre pautada pela razoabilidade, **o LOCATÁRIO** se obriga ao pagamento dos aluguéis e encargos de todo o período, apresentando todos os recibos de quitação referentes aos encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica A **LOCADORA** autorizada a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo exclusivamente do **LOCATÁRIO** mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

5.5. - Quando da desocupação e entrega das chaves do imóvel, **O LOCATÁRIO** deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todos os encargos referente ao período em que perdurou a locação.

CLÁUSULA SEXTA - DO DEVER DE TRANSFERIR AS CONTAS PARA O NOME DO LOCATÁRIO

6.1. – Obriga-se **O LOCATÁRIO** a, no prazo máximo de 30 dias a contar da data do início da locação, transferir para seu nome, junto aos órgãos competentes, a titularidade das contas de luz referente ao imóvel objeto da locação aqui pactuada, não cabendo a **LOCADORA** a obrigatoriedade nesse sentido, sob pena de ter o fornecimento do serviço interrompido. E, nunca pagando os débitos por acaso existentes, que são da exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** anterior. **A NÃO TRANSFERÊNCIA NO PRAZO AQUI CONVENCIONADO SERÁ CONSIDERADA INFRAÇÃO CONTRATUAL, sujeita a multa contratual equivalente a 01 (um) aluguel.**

É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** que, ao término da locação o mesmo deverá, de posse da Rescisão Contratual, proceder à transferência para o nome da **LOCADORA**, a



titularidade das contas de consumo das empresas citadas acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. – As partes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento do presente contrato em todas as suas cláusulas, e, para dirimirem as divergências porventura oriundas do mesmo, elegem o foro da Comarca de Penápolis-SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

7.2 – O **LAUDO DE VISTORIA (será enviado vídeo)** e **REGRAS DO CONDOMINIO** são parte integrante deste CONTRATO, obrigando-se o LOCATÁRIO a entregar o imóvel, mobília e eletrodomésticos nas mesmas condições em que recebeu.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Penápolis, 11 de Setembro de 2024.

LOCADORA: LUCIANA CRISTINA COLUSSI



LOCATÁRIO: RICARDO CORREIA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF:

Nome:

CPF/MF:

