

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação, que entre si fazem, de um lado **Helena Lúcia Zanardi**, brasileira, administradora de empresas, divorciada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.014.657-9 e CPF/MF sob nº 535.845.468-34, residente e domiciliada nesta capital de São Paulo, a Rua Kansas, nº 1.700, Torre A, apto 172, CEP 04.558-005 e **Cicero Roberto Zanardi**, brasileiro, aposentado, separado judicialmente, portador da cédula de identidade RG nº 7.114.736 e CPF/MF nº 860.667.148-72, residente e domiciliado na Cidade de Mairimque, rua Pedro Alexandrino, nº 135, Lote C7V, Condomínio Porta do Sol, adiante denominados simplesmente **LOCADOR**, e de outro, **Confederação Brasileira de Atletismo - CBA**, associação civil de natureza desportiva, sem fins econômicos, com sede na Rua Jorge Chammas, nº 310, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04.016-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.983.798/0001-10, no uso de suas atribuições legais, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, pelo seu Presidente o Senhor Warlindo Carneiro da Silva Filho, adiante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

(Cláusula 1ª) - O primeiro nomeado, aqui chamado LOCADOR, sendo proprietário do imóvel sito no Rua Joinville nº 51, apto 1075, bairro Vila Mariana, São Paulo/SP, loca-o a segunda, aqui chamada LOCATÁRIA, mediante as condições adiante estipuladas.

(Cláusula 2ª) - O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente a fins RESIDENCIAIS e à moradia da LOCATÁRIA.

O Imóvel, locado através deste contrato, será utilizado como Moradia para o Senhor – Warlindo Carneiro da Silva Filho, administrador esportivo, casado, RG sob o nº 12.63.546 e CPF sob nº 070.383.134-87.

Parágrafo Único: Não é permitido a LOCATÁRIA ceder ou transferir a presente locação a título gratuito ou oneroso, bem como sublocar o imóvel no seu todo ou em parte, sob qualquer pretexto, e de igual forma, alterar-se a destinação da locação, não constituindo decurso de tempo, anuência por parte do LOCADOR à infração cometida.

(Cláusula 3ª) - O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, a partir de **15/06/2018** terminando em **14/12/2020**, data em que a Locatária se obriga a restituir o imóvel pintado completamente limpo, vago e desocupado de coisas e pessoas e em perfeito estado de conservação sob pena de incorrer na multa da cláusula 13ª.

Parágrafo Único: Após o 13º mês de contrato, qualquer das partes poderá rescindir este contrato, desde que comunicado com antecedência mínima de 60 dias.

(Cláusula 4ª) - O aluguel mensal é de **RS1.497,00** (hum mil, quatrocentos e noventa e sete reais), mais a taxa de condomínio no valor de **RS 1.300,00** (hum mil e trezentos reais), mais o IPTU no valor de **RS 203,00** (duzentos e três reais), totalizando o valor de **RS 3.000,00** (três mil reais), que a LOCATÁRIA se obriga a pagar (o primeiro) até o dia 18/07/2018, os demais sempre com vencimento até o dia 18 de cada mês. Qualquer pagamento fora deste prazo acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e comissão de permanência a ser estipulado pelo LOCADOR e se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, ficará o débito sujeito à atualização monetária,



sem prejuízo das demais sanções legais, inclusive honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o débito, custas, despesas judiciais e eventual rescisão contratual.

Os valores referentes ao CONDOMÍNIO e IPTU serão alterados e incorporados ao aluguel sempre que forem reajustados, devendo o **LOCADOR** enviar comprovante a **LOCATÁRIA** para que esta providencie a referida alteração no valor a ser depositado.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que após o 6º mês de vigência contratual, o valor do aluguel passará a ser de R\$ 1.697,00 (hum mil, seiscentos e noventa e sete reais), mais condomínio e IPTU – **Vide Clausula 4ª**.

Parágrafo Segundo: Todos os pagamentos devidos pela **LOCATÁRIA** deverão ser pagos através de depósito bancário no banco Bradesco, Agência 0591, Conta Corrente nº 84335-0, em nome do **LOCADOR**.

Parágrafo Terceiro: O Reajuste será a partir desta data, ANUAL, aplicando-se a variação IGPM no período. Se em virtude de lei superveniente, vier a ser admitido o reajuste do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente a época de sua celebração, concordam as partes desde já, em caráter irrevogável, que o reajuste do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feito em menor prazo, ou seja, aquele que for permitido em lei posterior.

(Cláusula 5ª) – A **LOCATÁRIA** deixa como **GARANTIA** uma caução equivalente a 02 (Dois) alugueres (considerando o pacote) na importância de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a mesma ser utilizada para quitação parcial dos dois últimos meses de aluguel quando da desocupação do imóvel, desde que notificado o **LOCADOR**, por escrito, com um mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência e desde que o imóvel esteja totalmente pintado os armários e as cortinas em perfeito estado de conservação; caso contrário a mesma servirá para pagamento dos reparos e pintura que se fizerem necessários no imóvel. Uma vez que declara a **LOCATÁRIA**, estar recebendo o imóvel em perfeitas condições de uso, em nenhuma hipótese esta caução será devolvida em espécie ou servirá para compensar alugueres e demais encargos da locação em atraso.

(Cláusula 6ª) - Correrá por conta da **LOCATÁRIA**, sendo assim, de sua exclusiva responsabilidade, a taxa de consumo de energia elétrica; bem como as despesas extras pelo uso do Locatário. As despesas Condominiais e o pagamento do IPTU, correrão única e exclusivamente por conta do **LOCADOR**.

(Cláusula 7ª) - A “**LOCATÁRIA**” declara ter conhecimento que de posse do contrato de locação, será obrigada a transferir ou pedir ligação de Luz, relativa à unidade ora locada em seu nome, junto à **ELETROPAULO**, arcando com as eventuais despesas de transferência, sob pena, de não o fazendo, ser considerado como infração contratual de natureza grave, dando causa ao despejo.

(Cláusula 8ª) - Findo ou rescindido o presente contrato, obriga-se a **LOCATÁRIA** a apresentar ao **LOCADOR** os comprovantes de quitações referentes aos consumos de luz, até a data em que ocupou o imóvel bem como a **solicitar os desligamentos junto à Concessionária**.

(Cláusula 9ª) - A **LOCATÁRIA**, exceto as obras que impliquem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em perfeitas condições de higiene e limpeza, e conservando em perfeito estado as instalações hidráulicas, elétricas, aparelhos sanitários, e de iluminação, pias, fechaduras, trincos, torneira, mármore, cortinas, vidros, portas e demais acessórios do imóvel, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.



(Cláusula 10ª) – A LOCATÁRIA se compromete a não praticar e proibir a realização dentro dos limites do imóvel de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes a moral e a ordem pública, não poderá, ainda, modificar a disposição interna dos cômodos e também a fachada ou qualquer outra parte do imóvel sem o consentimento por escrito do LOCADOR.

(Cláusula 11ª) - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a LOCATÁRIA a faculdade tão somente de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

(Cláusula 12ª) - Por si, ou por pessoa de sua confiança, devidamente autorizada, poderá o LOCADOR visitar periodicamente o imóvel locado, mediante prévia combinação por escrito, a fim de se certificar do tratamento a ele dispensado pela LOCATÁRIA. Outrossim, desejando o LOCADOR vender o imóvel e não querendo a LOCATÁRIA exercer seu direito de preferência, deverá permitir a visita de pretendentes ao imóvel, acompanhados de corretores credenciados pelo LOCADOR, pelo menos em dois dias da semana, em horários previamente acordados, igualmente por escrito.

(Cláusula 13ª) - Fica estipulada a multa de 03 (três) alugueres atualizados, isto é, vigorantes na ocasião, na qual incorrera, à parte, que infringir qualquer das cláusulas deste contrato. A multa será exigível por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, podendo, porem a parte inocente se lhe convier, considerar rescindido o presente contrato sem mais formalidades.

(Cláusula 14ª) - Fica desde já o LOCADOR autorizado a ocupar o imóvel objeto do presente, independentemente da ação de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas deste contrato ou disposições legais, caso venha a ser abandonado pela LOCATÁRIA, estando este em mora com os aluguéis.

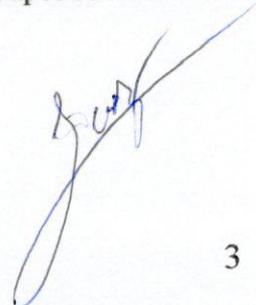
(Cláusula 15ª) - O presente contrato obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

(Cláusula 16ª) - Fica estipulado que findo o prazo contratual e se o imóvel não for restituído desocupado ao LOCADOR, a LOCATÁRIA pagará enquanto permanecer no mesmo o aluguel corrigido de acordo com os prazos e índices pactuados neste contrato. Fica ressalvado que o estipulado nesta cláusula não significa prorrogação de contrato.

(Cláusula 17ª) - Finda ou rescindida a locação e recebidas as chaves pelo LOCADOR, este providenciará, no prazo máximo de até cinco dias úteis, a vistoria do imóvel e cobrará da LOCATÁRIA todos os danos encontrados no mesmo, causados por mau uso, ou por má fé, sendo tal cobrança feita amigável ou judicialmente, acrescida de juros de mora, correção monetária, honorários advocatícios na base de 10%, assim como as custas processuais e emolumentos.

(Cláusula 18ª) – Fica acordado que diante o interesse do LOCADOR em vender o imóvel, e do LOCATÁRIO em adquirir, será concedido o prazo de 180 dias, a partir da assinatura deste contrato, para o mesmo exercer o direito de preferência e realização do processo de aquisição. Caso isto não ocorra, o LOCADOR ficará liberado para novas transações.

Parágrafo Único: Se o LOCATÁRIA, se manifestar por não ter interesse pela compra do imóvel, fica acordado entre as partes que o LOCATÁRIA permitirá ao LOCADOR, desde que previamente agendado, levar interessados na compra para visitarem o imóvel. Em caso de venda o LOCATÁRIA devesa desocupar o imóvel 30 (trinta dias), após ser notificado por escrito.



(Cláusula 19ª) - Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da cidade de São Paulo, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E, por assim estarem ajustados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor.

São Paulo, 14 de junho de 2018.

LOCADOR -

Helena Lúcia Zanardi

Cicero Roberto Zanardi

LOCATÁRIA -

Confederação Brasileira de Atletismo - CBAAt
Warlindo Carneiro da Silva Filho

TESTEMUNHAS:

Pat.

Patricia de Almeida Souto
CPF: 251.666.768-07

Tatiana
Tatiana Vanessa Batista Silva
RG: 21.112.936-7