



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS**

Pelo instrumento particular, de um lado, **ASSOCIAÇÃO IMACULADA VIRGEM MARIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 80.637.838/0001-20, neste ato representada por **ROSANGELA DE MELO CAMPANHARO**, portadora do RG nº 5.050.613 e inscrita no CPF/MF sob nº 847.798.109-49, doravante denominada **LOCADORA**; e de outro lado, **MARIA ZELIA FERREIRA DA SILVA**, portadora do RG nº 59.014.730-4 e inscrita no CPF sob nº 031.089.163-94, e **WELLINGTON ALVES DA SILVA**, portador do RG nº 22.243.676 e inscrito no CPF/MF sob nº 140.523.368-01, doravante denominados **LOCATÁRIOS**.

Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS, celebrado entre as partes acima designadas e qualificadas, resolvem elas entre si celebrar as disposições relativas à locação de imóvel residencial, justo e contratado na melhor forma de direito, regendo-se pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente aceitam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO**

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação, para uso exclusivamente residencial, do imóvel de propriedade da LOCADORA, havido pelo Registro Geral com Matrícula nº 37.139, do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este situado à Rua Baía Grande, nº 360, CEP nº 03.202-000, Vila Bela, São Paulo/SP.

1.2. A presente locação inclui todas as benfeitorias existentes no imóvel, dentro da área objeto deste contrato. A LOCADORA entrega o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme laudo de vistoria detalhado que faz parte integrante deste contrato.

Parágrafo único. Constatados danos além do desgaste natural ao final da locação, os LOCATÁRIOS deverão repará-los no prazo de 30 (trinta) dias ou ressarcir a LOCADORA pelos custos comprovados de reparação, conforme orçamento emitido por empresa especializada escolhida pela LOCADORA.

1.3. Os LOCATÁRIOS recebem o imóvel em perfeita conservação e limpeza, devendo devolvê-lo na mesma qualidade ao término da locação, inteiramente desocupados de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, ressalvado apenas o desgaste decorrente do uso normal.

1.4. A presente locação destina-se exclusivamente para uso residencial dos LOCATÁRIOS e dos moradores indicados na assinatura deste instrumento, sendo expressamente vedada a alteração de



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

destinação, cessão ou coabitação por terceiros não indicados, ainda que a título gratuito, sem prévia e expressa autorização escrita da LOCADORA.

1.5. Faz parte integrante deste contrato o laudo de vistoria realizado e assinado pelas partes, no qual os LOCATÁRIOS declaram ter recebido o imóvel, seus móveis e acessórios (caso existentes) em perfeitas condições de uso. Os LOCATÁRIOS desde logo se obrigam a cumprir todas as determinações legais advindas da Lei nº 8.245/1991, do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio (caso existentes), cujas cópias lhes serão entregues quando da assinatura, excluindo a LOCADORA de qualquer responsabilização solidária em eventual descumprimento de norma legal.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

2.1. O prazo de locação é de vinte e quatro meses, a iniciar em 1º de março de 2026 e término, imprerivelmente, em 28 de fevereiro de 2028, estando vedada a prorrogação automática ou por prazo indeterminado, data em que os LOCATÁRIOS se obrigam a entregar o imóvel livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeitas condições de quando o receberam.

2.2. O presente instrumento somente poderá ser prorrogado por Termo Aditivo assinado por ambas as partes, obrigando-se os LOCATÁRIOS, caso tenham interesse na renovação, a comunicar à LOCADORA por meio de notificação escrita com recibo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término final.

2.3. Ultrapassado o prazo fixado no caput e não havendo prorrogação, o contrato vai a termo, cessando de pleno direito a locação, obrigando-se os LOCATÁRIOS a restituir o imóvel independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, completamente livre de coisas e de pessoas, com todos os aluguéis e encargos integralmente quitados, sob pena de multa no importe de 03 (três) vezes o valor da locação vigente, pagamento de perdas e danos sofridos e das ações judiciais cabíveis.

2.4. Se os LOCATÁRIOS não restituírem o imóvel no prazo avençado, pagarão o aluguel que a LOCADORA arbitrar, limitado ao valor de mercado, enquanto estiverem em seu poder, e responderão pelos danos que a LOCADORA venha a sofrer, mesmo os decorrentes de caso fortuito (artigo 1.196 do Código Civil).

2.5. Se os LOCATÁRIOS, usando da faculdade do artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, devolverem o imóvel antes de decorrido o prazo ajustado, pagarão à LOCADORA multa compensatória de 50% (cinquenta por cento) do valor total dos aluguéis vigentes à época referente aos meses faltantes.

2.6. A devolução do imóvel somente se considerará efetivada com a entrega de todas as chaves (internas e externas) à LOCADORA ou seu representante, acompanhada dos comprovantes de quitação de todas



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
**CNPJ 80.637.838/0001-20**

---

as despesas incidentes sobre o imóvel e após vistoria de saída. Enquanto não satisfeitas essas condições cumulativamente, o aluguel e os encargos continuarão fluindo normalmente.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL**

3.1. Os LOCATÁRIOS pagarão pela locação o valor mensal de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), a ser pago sempre até o dia 15 de cada mês. a ser pago sempre até o (15) dia de cada mês, acrescido das taxas que incidem sobre o imóvel, conforme Cláusula Décima, mediante pagamento diretamente na conta bancária da LOCADORA: [Banco: Itaú/ Agência:4530 | Conta: 02626-1| Titular: ASSOCIAÇÃO IMACULADA VIRGEM MARIA | CNPJ: 80.637.838/0001-20], que emitirá o respectivo recibo de pagamento. Em hipótese alguma será aceito cheque ou instrumento de garantia para data posterior ao vencimento.

3.2. Para fins de caracterização de inadimplência e constituição de mora, fica expressamente estipulado o período de 01 (um) dia subsequente ao vencimento do aluguel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do artigo 397 do Código Civil.

3.3. Caracterizada a mora, o valor do aluguel sofrerá a incidência de correção monetária pelo IPCA, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, e multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito em atraso, todos incidindo desde a data do vencimento até o efetivo pagamento.

3.4. Caracterizada a inadimplência, a LOCADORA poderá enviar os recibos para cobrança por meio de advogado, respondendo os LOCATÁRIOS pelas despesas extrajudiciais e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos, sujeitando-se ainda ao ingresso de medidas judiciais e às custas processuais delas decorrentes.

3.5. São os LOCATÁRIOS integralmente responsáveis pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios e quaisquer outros ônus devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados.

3.6. Todas as despesas com postais, notificações, fotocópias ou demais despesas ocasionadas pelo atraso no pagamento do aluguel serão levadas a débito juntamente com o aluguel mensal correspondente.

3.7. A inadimplência dos LOCATÁRIOS gerará à LOCADORA a faculdade de rescindir de plano o presente instrumento, nos termos da Lei nº 8.245/1991, sem prejuízo da cobrança integral dos valores devidos.



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

3.8. Não terão direito os LOCATÁRIOS à retenção do pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida, sob alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

3.9. Os LOCATÁRIOS não poderão escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, multas ou encargos a que estiverem obrigados, mesmo sob alegação de que o pagamento não lhes foi exigido na época fixada.

3.10. O pagamento do aluguel dentro do prazo não determina a incidência de qualquer desconto ou "bônus" em favor dos LOCATÁRIOS.

**CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE**

4.1. O valor do aluguel será reajustado a partir do 13º (décimo terceiro) mês, ou na menor periodicidade permitida por lei, com base nos índices previstos e acumulados no período anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), ou outro índice tido como oficial pelo Poder Público, prevalecendo sempre o maior na época do reajuste.

4.2. Se o índice de atualização escolhido vier a ser extinto, será substituído por outro permitido por lei ou que venha a substituí-lo, que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda, à escolha da LOCADORA.

4.3. Sempre que o valor do aluguel ficar em desacordo com os preços de mercado, a LOCADORA poderá requerer a revisão judicial do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/1991.

4.4. Em caso de renovação, o valor do aluguel será livremente negociado entre as partes, podendo a LOCADORA fixar novo valor de acordo com o praticado no mercado.

**CLÁUSULA QUINTA – DO USO PACÍFICO DO IMÓVEL**

5.1. A LOCADORA garante aos LOCATÁRIOS o uso pacífico do imóvel durante o período desta locação, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

5.2. Se os LOCATÁRIOS tomarem conhecimento de que o uso pacífico do imóvel pode vir a ser turbado por terceiros, comprometem-se a comunicar imediatamente a LOCADORA, por escrito, respondendo por perdas e danos decorrentes da omissão.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS**

6.1. Os LOCATÁRIOS não poderão realizar quaisquer modificações, transformações ou benfeitorias no imóvel locado, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, internas ou externas, sem autorização prévia e expressa, por escrito, da LOCADORA.



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

Parágrafo único. Excepcionalmente, benfeitorias necessárias de caráter urgente, que tenham como finalidade a conservação do imóvel e a prevenção de danos iminentes, poderão ser realizadas independentemente de autorização prévia, desde que a urgência e a imprescindibilidade da intervenção sejam devidamente comprovadas pelos LOCATÁRIOS, ficando a LOCADORA responsável pela análise posterior e, se cabível, pelo ressarcimento.

6.2. Em qualquer outra hipótese, incluindo benfeitorias úteis e voluptuárias, a autorização prévia, expressa e por escrito da LOCADORA é obrigatória, sob pena de a realização ocorrer por conta e risco exclusivo dos LOCATÁRIOS, sem qualquer direito à indenização ou retenção. Caso a benfeitoria não autorizada cause danos ao imóvel, os LOCATÁRIOS serão responsáveis por indenizar integralmente a LOCADORA.

6.3. As benfeitorias voluptuárias, mesmo que autorizadas, não são indenizáveis. Os LOCATÁRIOS poderão retirá-las ao final da locação, desde que a retirada não cause qualquer dano à estrutura ou estética do imóvel.

6.4. Eventuais danos causados durante a retirada de benfeitorias, incluindo, mas não se limitando a danos na pintura, paredes, piso ou estruturas, deverão ser reparados integralmente pelos LOCATÁRIOS ou, em caso de omissão, ressarcidos à LOCADORA mediante apresentação de orçamentos ou avaliação técnica.

6.5. No que se refere especificamente à instalação de móveis sob medida, tais móveis são considerados benfeitorias voluptuárias, realizadas por vontade exclusiva dos LOCATÁRIOS, sem qualquer direito de indenização. Os LOCATÁRIOS poderão removê-los ao término do contrato, desde que a remoção não comprometa a estrutura, pintura ou demais elementos do imóvel. Caso não sejam removidos, passam a integrar o imóvel sem qualquer compensação financeira.

6.6. Os LOCATÁRIOS declaram estar plenamente cientes e de acordo com os termos desta cláusula, renunciando expressamente a qualquer direito de indenização ou retenção, exceto na hipótese prevista para benfeitorias necessárias urgentes, cuja análise de ressarcimento dependerá da comprovação de urgência e real necessidade que impossibilitavam a prévia autorização pela LOCADORA.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)**

7.1. Compete à LOCADORA, sem prejuízo das demais obrigações legais:

I. Entregar o imóvel locado conforme o laudo de vistoria de entrada;

II. Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

III. Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelos LOCATÁRIOS;

IV. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)**

8.1. Além das obrigações constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/1991 e sem prejuízo das demais obrigações deste instrumento, constituem obrigações dos LOCATÁRIOS:

I. Conservar em perfeito estado o imóvel, garagem, móveis e acessórios (caso existentes), restituindo-os no mesmo estado em que os receberam, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do uso normal;

II. Responder por todas as despesas com o valor da locação, reparação de danos, impostos (IPTU), taxas, condomínio, contas de água, esgoto, luz, gás e demais despesas de conservação que recaem ou venham a recair sobre o imóvel, bem como quaisquer intimações do Poder Público a que der causa, até a entrega em perfeitas condições;

III. Arcar, em qualquer procedimento judicial a que der causa, além do principal, com todas as custas e despesas, acrescidas de honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação, mesmo em caso de purgação da mora ou liquidação extrajudicial;

IV. Cumprir e respeitar o sossego, a ordem e os bons costumes da LOCADORA e dos demais condôminos, observando sempre o Regimento Interno e a Convenção do Condomínio (caso existentes);

V. Não utilizar o imóvel para qualquer finalidade que não seja estritamente residencial;

VI. Excluir expressamente a LOCADORA de qualquer responsabilidade cível ou criminal pelos fatos ocorridos nos limites da área física do imóvel, bem como por eventuais acidentes, furtos ou danos a terceiros;

Parágrafo único. Caso a LOCADORA seja demandada judicial ou extrajudicialmente por fatos relacionados a quaisquer atividades realizadas pelos LOCATÁRIOS, estes obrigam-se a assumir integralmente a defesa e responder por todos os ônus, inclusive custas processuais, honorários advocatícios e eventual condenação.

VII. Satisfazer a todas as exigências do Poder Público a que der causa;

VIII. Facultar à LOCADORA o exame e a vistoria do imóvel em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar seu estado de conservação;



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

IX. Comunicar imediatamente à LOCADORA todas as cartas, notificações, citações, multas, cobranças e avisos-recibos de tributos que lhes sejam entregues e sejam de responsabilidade da LOCADORA, respondendo por perdas e danos decorrentes da omissão;

X. Não instalar equipamentos de ar-condicionado, antenas ou outros dispositivos que alterem a estrutura ou a fachada do imóvel sem prévia e expressa autorização escrita da LOCADORA;

XI. Manter em dia o pagamento das tarifas e taxas de consumo (água/esgoto, eletricidade, etc.), cotas condominiais (caso existentes), comprometendo-se a apresentar à LOCADORA, sempre que solicitado, os comprovantes de quitação de todas as despesas incidentes sobre o imóvel.

**CLÁUSULA NONA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO OU TRANSFERÊNCIA**

9.1. Os LOCATÁRIOS não poderão, expressamente, ceder ou transferir total ou parcialmente este contrato, sublocar, subcontratar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento escrito da LOCADORA, sob pena de ação judicial de despejo nos termos do artigo 9º, inciso II, da Lei nº 8.245/1991, com retorno imediato da posse à LOCADORA, além da cobrança das penalidades previstas neste instrumento, além de perdas e danos comprovados.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DESPESAS DA LOCAÇÃO E DEMAIS AVENÇAS**

10.1. Todas as despesas decorrentes da locação, enquanto durar, quais sejam, impostos (IPTU), taxas, condomínio, contas de água, esgoto, luz, gás e demais despesas de conservação que recaem ou venham a recair sobre o imóvel, bem como quaisquer intimações do Poder Público a que os LOCATÁRIOS derem causa, são de inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

10.2. A transferência da conta de consumo de energia elétrica, água, etc., junto ao órgão fornecedor ficará a cargo dos LOCATÁRIOS, sendo todo o custo e trâmite burocrático de sua responsabilidade, sob pena de infração contratual.

10.3. Os LOCATÁRIOS são responsáveis por multas e encargos decorrentes de eventuais retenções de avisos de pagamento de impostos, taxas e outros que venham a incidir sobre o imóvel.

10.4. Os pagamentos das despesas decorrentes da locação devem ser comprovados ao final da locação ou a qualquer momento requerido pela LOCADORA. O não cumprimento desta obrigação facultará à LOCADORA reter eventuais valores da garantia locatícia para quitação de pendências.

10.5. Os LOCATÁRIOS obrigam-se a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que derem causa, não podendo alegar tais exigências como motivo para rescisão do contrato, exceto se o imóvel for declarado inapropriado por autoridade competente.





#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA LOCATÍCIA**

11.1. Como garantia do fiel cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, os LOCATÁRIOS apresentaram caução em dinheiro no contrato anterior, que permanece válida para este contrato.

11.2. A caução não poderá ser utilizada pela LOCATÁRIA como pagamento de aluguel, sendo destinada exclusivamente à cobertura de eventuais débitos ou danos. Havendo débitos ou danos que superem o valor da caução, os LOCATÁRIOS obrigam-se a pagar a diferença em até 15 (quinze) dias após notificação.

11.3. A garantia prestada permanecerá em plena vigência e eficácia até a efetiva entrega das chaves e quitação de todos os débitos decorrentes da locação, ainda que haja prorrogação do contrato, expressa ou tácita.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS**

12.1. A infração a qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará a parte infratora à multa no valor de 01 (um) aluguel vigente à época, tantas quantas forem as infrações cometidas, sem prejuízo da imediata rescisão do contrato e do ressarcimento por eventuais perdas e danos, exceto quanto ao atraso no pagamento do aluguel (multa prevista no item 3 da Cláusula Terceira), quanto à não devolução do imóvel no prazo (multa prevista no item 3 da Cláusula Segunda) e quanto à rescisão antecipada (multa prevista no item 5 da Cláusula Segunda).

12.2. A aplicação da multa será formalizada mediante notificação à parte infratora, que terá prazo de 5 (cinco) dias para efetuar o pagamento, sem prejuízo da obrigação de corrigir a infração no mesmo prazo.

12.3. O pagamento da multa pelos LOCATÁRIOS não os exime do adimplemento dos aluguéis vencidos, nem do ressarcimento de eventuais danos causados ao imóvel.

12.4. Se a LOCADORA admitir, em benefício dos LOCATÁRIOS, qualquer atraso ou descumprimento de obrigação, tal constituirá mera liberalidade, não representando alteração, novação ou precedente, permanecendo exigíveis em sua integralidade todas as obrigações ora estabelecidas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO**

13.1. O presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ressalvado o direito da LOCADORA de reclamar indenização pelos prejuízos eventualmente sofridos, nas seguintes hipóteses:





*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
*CNPJ 80.637.838/0001-20*

---

I. Descumprimento de qualquer cláusula contida neste instrumento, hipótese em que a LOCADORA comunicará expressamente os LOCATÁRIOS, indicando a cláusula violada e concedendo prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento da comunicação, para correção da irregularidade. Os LOCATÁRIOS estarão sujeitos ao pagamento da multa por descumprimento prevista na Cláusula Décima Segunda, independentemente de corrigir ou não a irregularidade no prazo concedido. Caso não seja corrigida, a LOCADORA poderá proceder à rescisão imediata do contrato, hipótese em que os LOCATÁRIOS, além da multa já devida, responderão por eventuais perdas e danos;

II. Inadimplência no pagamento do aluguel ou de qualquer encargo, hipótese em que a LOCADORA poderá proceder à rescisão de forma imediata do contrato, independentemente de notificação prévia ou concessão de prazo para regularização;

III. Utilização do imóvel para fim diverso do residencial;

IV. Cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel sem autorização escrita da LOCADORA;

V. Processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado;

VI. Danos causados ao imóvel pelos LOCATÁRIOS ou por seus dependentes;

VII. Realização de benfeitorias não autorizadas, nos termos da Cláusula Sexta.

Parágrafo único. Em caso de rescisão motivada por infração dos LOCATÁRIOS, estes responderão pelo pagamento dos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves, acrescidos das multas, perdas e danos comprovados pela LOCADORA, bem como das despesas processuais e honorários advocatícios.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

14.1. Caso a LOCADORA manifeste vontade de alienar o imóvel, deverá propor por escrito tal intenção aos LOCATÁRIOS, que se obrigarão a emitir resposta no prazo legal. Se os LOCATÁRIOS não exercerem o direito de preferência, estarão obrigados a permitir que os interessados na compra visitem o imóvel, mediante ajuste prévio de dia e hora, sob pena de infração contratual.

14.2. Caso o imóvel seja alienado durante o prazo locatício, o adquirente fica obrigado a respeitar o presente contrato, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, desde que devidamente registrado na matrícula do imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PLACA FIGURATIVA**

15.1. Os LOCATÁRIOS declaram ter conhecimento de que na fachada do imóvel existe uma placa publicitária, em alusão ao “Colégio Nossa Senhora Aparecida”, mantido pela LOCADORA. Referida placa



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
**CNPJ 80.637.838/0001-20**

---

será mantida afixada no imóvel durante toda a vigência da locação, não podendo ser retirada, alterada ou obstruída pelos LOCATÁRIOS.

Parágrafo único. A permanência do referido item não ensejará qualquer direito a desconto sobre o valor do locativo, nem poderá ser alegada pelos LOCATÁRIOS como fundamento para rescisão contratual ou redução do aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

16.1. Ficam estabelecidas as seguintes condições gerais:

I. Qualquer tolerância das partes em relação às cláusulas e condições deste instrumento não importará em precedente, novação ou alteração, nem em renúncia a qualquer direito, que permanecerá exigível a qualquer tempo;

II. Os pagamentos de quaisquer aluguéis e demais valores não implicam renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, encargos ou impostos não lançados nos respectivos recibos;

III. O presente contrato poderá ser alterado somente mediante concordância das partes por escrito, por meio de Termo Aditivo, passando as alterações a fazer parte integrante deste instrumento;

IV. O presente contrato obriga as partes e seus herdeiros ou sucessores ao fiel cumprimento das obrigações aqui estabelecidas;

V. Caso qualquer cláusula ou condição deste instrumento venha a se tornar ineficaz ou inexecutável, tal fato não afetará a validade ou a exequibilidade das demais, que devem ser cumpridas fielmente;

VI. Salvo expressa autorização da parte contrária, é vedada a cessão ou transferência, a quem quer que seja, dos direitos e obrigações ora contraídos;

VII. Uma vez firmado pelas partes, este contrato constitui o acordo completo e final entre elas, substituindo todos os entendimentos, compromissos, mensagens ou correspondências anteriores relacionadas ao objeto deste instrumento;

VIII. A LOCADORA e os LOCATÁRIOS declaram ter ciência dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, declarando ter lido, compreendido e aceito todos os seus termos e condições, comprometendo-se a cumpri-las integralmente.



*Associação da Imaculada Virgem Maria*  
**CNPJ 80.637.838/0001-20**

IX. O presente instrumento é título executivo extrajudicial, líquido, certo e exigível, nos termos do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil, podendo as partes promoverem diretamente a execução das obrigações nele constantes, independentemente de prévio processo de conhecimento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO**

17.1. As partes elegem o Foro Regional de Vila Prudente, da Comarca de São Paulo/SP, que é da situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, seja qual for o domicílio das partes, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, com as folhas rubricadas, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, que de tudo tiveram ciência, para que produza seus efeitos legais.

São Paulo/SP, 25 de março de 2026.

\_\_\_\_\_  
**LOCADORA**

**ASSOCIAÇÃO IMACULADA VIRGEM MARIA — CNPJ: 80.637.838/0001-20**

\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIOS**

**MARIA ZELIA FERREIRA DA SILVA — CPF: 031.089.163-94**

\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIOS**

**WELLINGTON ALVES DA SILVA — CPF: 140.523.368-01**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG/CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG/CPF: