



CONTRATO DE LOCAÇÃO

I – DAS PARTES CONTRATANTES

I.1 – LOCADOR (A)

Ronaldo Ferraz brasileiro, casado, portador do RG 3.018.429-0 PC-(SC) e inscrito no CPF/MF 015.335.455-36, residente e domiciliado nos Estados Unidos USA.

O imóvel objeto do presente será administrado pela SIMPLES IMÓVEL CRECI 33152 – J com sede na Rua 10, nº 90 – Residencial Jacarandá – Engº coelho – SP Telefone: (19) 99950-6969 (vivo). E-mail:simplesimovieis.imob@gmail.com.

I.2 – LOCATÁRIO (A)

JOÃO VICTOR DOS SANTOS ROCHA, brasileiro, solteiro, portador do RG 3.264.081 SSP/DF e inscrito no CPF/MF 063.222.701-09. Residente e domiciliado à Rua: 3, Nº 61. Ap 23, Loteamento Recanto Da Vinci. Engenheiro Coelho/SP. CEP: 13449-899. E-mail para contato: joaovorocha@gmail.com.

II – DO OBJETO

Endereço: Endereço: Rua Lery de Souza Duarte Nº 113, apartamento 04. Bairro: Cidade Universitária, Eng. Coelho-SP. CEP: 13449-899.

Tipo: Apartamento

III – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Uso Residencial

IV – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Período de 30 (trinta) meses – Início em 10/11/2020, término em 10/06/2021, (começará a correr o aluguel a partir da entrega das chaves do imóvel locado).

V – DO VALOR DO ALUGUEL

Valor do Aluguel: R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais),–mais taxa de R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) à título de condomínio e IPTU.

Prazo de Pagamento: Até o dia 10 de cada mês a vencer.

VI – CONDIÇÕES GERAIS:



Pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação e na melhor forma de direito as partes contratantes retro qualificadas têm entre si justo e contratado, mediante as cláusulas adiante descritas que mutuamente aceitam e outorgam conforme segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A finalidade descrita no item III (Da finalidade de Locação) não poderá ser mudada sem o consentimento por escrito do **LOCADOR (A)**, caracterizando infração contratual que além de direito de retomada, implicará na incidência da multa prevista no presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação é aquele constante no item IV (Do Prazo de Locação) e quando de seu término, o **LOCATÁRIO (A)** se obriga a restituir o imóvel locado ao **LOCADOR (A)** totalmente desocupado e no estado de conservação uso e habitabilidade em que o recebeu, conforme atestado das cláusulas que adiante seguem:

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica acordado entre as partes, após 1 (um) ano de locação, tanto ao **LOCADOR (A)** pode pedir o imóvel como o **LOCATÁRIO (A)** pode sair com a isenção da multa inserida na cláusula 18ª (Décima Oitava) com a solicitação por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, podendo fazê-lo na pessoa da Administradora SIMPLES IMÓVEL, via e-mail.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal, data de vencimento são aqueles constantes do item V (Do Valor do Aluguel, Prazo do Vencimento).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Após o vencimento terá um acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, correção monetária "PRO RATA TEMPORIS" e juros de mora legais sem prejuízo das competentes ações de despejo, execução ou ainda as que fizerem necessárias não se aplicando por convenção das partes o disposto no Artigo 943 e Lei 8.245/91 do Código Civil. Em caso de inadimplência, fica desde já o (a) **LOCADOR (A)** autorizado(a) a enviar a parcela do aluguel vencida após 60 dias para o SPC e para o Cartório de Protesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O reajuste do valor do aluguel será de acordo com a variação nominal do INPC editado pelo IBGE, ou ainda por qualquer índice legal que o Governo venha substituir e que expresse a real infração ocorrida no período imediatamente anterior à data o qual fará opção pelo índice que melhor lhe aprouver, desde que autorizado pela legislação pertinente.



DO ESTADO GERAL E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

CLÁUSULA QUARTA

O LOCATÁRIO (A), Salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo conservar o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, pisos, paredes, tetos, revestimentos, portas, janelas, terraços e área de serviços, vidraças, fechaduras, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir quando findo ou rescindido o presente contrato, sem direito a retenção ou indenização por qualquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica estipulado a taxa de pintura, no valor de R\$ 800,00 (Oitocentos reais) a ser paga pelo LOCATÁRIO até o final do presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA

Fica fazendo parte integrante do presente contrato o “**AUTO DE VISTORIA DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**”, documento anexo que consiste do estado geral que o **LOCATÁRIO (A)** recebe do imóvel locado representado pelas fotos tiradas o qual é assinado pelas partes contratantes, pelo qual se compromete restituí-lo ao locador no mesmo estado, valendo como documento probatório, o competente recibo assinado pelo **LOCADOR (A)** ou seu **ADMINISTRADOR**.

CLÁUSULA SEXTA

A restituição das chaves do imóvel ora locado, estará vinculada previamente ao **AUTO DE VISTORIA DE ENTREGA DO IMÓVEL**, efetuada pelo **LOCADOR** e/ou seu Administrador devidamente acompanhado pela **LOCATÁRIA** para a restituição do imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, conforme contidos no auto de vistoria inicial, sendo que as instalações e acessórios deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os autos de Vistoria inicial e final, farão parte deste contrato e conterão assinatura do **LOCATÁRIO** e da **ADMINISTRADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em sendo constatado eventuais estragos avaria ou danos no imóvel, será realizada uma VISTORIA de INSPEÇÃO TÉCNICA no prazo de até 72:00 horas, com a presença de **PROFISSIONAIS especializados**,



indicados pelas partes, para constatação, avaliação e apuração de orçamento dos reparos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Uma vez constatada que eventuais danos são de responsabilidade do **LOCATÁRIO (A)** e caso a mesma se recuse, a ressarcir espontaneamente o **LOCADOR (A)**, este poderá ajuizar Ação própria para o devido ressarcimento, conforme previsto na Cláusula Vigésima do presente, caso a mesma se negue a reparar ou indenizar espontaneamente eventuais estragos que por ventura deu causa.

CLÁUSULA SÉTIMA

O LOCATÁRIO (A) terá o prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento das chaves para comunicar ao **LOCADOR (A)** e/ou seu **REPRESENTANTE ADMINISTRADOR**, por escrito, mediante e-mail, possíveis defeitos ou estragos encontrados no imóvel locado, que por ventura não constem do “**AUTO DE VISTORIA DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**”, referido na Cláusula Quinta do presente contrato, sendo certo que o seu não pronunciamento por escrito neste prazo, implicará na aceitação do estado em que se encontra o imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** notificará o **LOCADOR** extrajudicialmente para no prazo a ser fixado em dita notificação proceder ao reparo do defeito oculto e reconstitua o imóvel ao seu estado de conservação para uso, sob pena de além de caracterizar infração contratual ensejando a rescisão bem como, demais cominações previstas no presente instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de futuros danos físicos e materiais, causados pela ação ou omissão, das partes ou por terceiros, deverão ser submetidos à apreciação judicial e apuração da responsabilidade legal, nos termos da lei.

CLÁUSULA OITAVA

Obriga-se o **LOCATÁRIO (A)** a satisfazer todas as exigências das normas e estatutos do condomínio e dos poderes públicos, sendo de sua exclusiva responsabilidade e a observância das legislações vigentes, inclusive daquela que disciplina o destino a ser dado o imóvel a que der causa, respondendo inclusive, pelas multas e sanções que der causa que serão cobradas juntamente com o aluguel.

CLÁUSULA NONA

Fica expressamente vedado ao **LOCATÁRIO (A)** edificações, modificações, alterações, acréscimos ou diminuições no imóvel locado, sem previa e escrita autorização do **LOCADOR (A)**. No caso de ser dado tal consentimento, o



LOCATÁRIO (A) expressamente manifesta sua renúncia quanto ao seu direito de retenção ou indenização por tais benefícios.

CLAUSULA DÉCIMA

O **LOCATÁRIO (A)** outorga ao **LOCADOR (A)** o direito de por si ou através de Administrador vistoriar o imóvel locado periodicamente a cada 6 meses, em dia e hora previamente marcados, não colidente com o horário comercial ou de repouso e alimentação do **LOCATÁRIO** e sua família.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se na vistoria efetivada ficar constatada qualquer irregularidade na constituição física do imóvel ou mesmo qualquer ofensa às cláusulas do presente contrato, o **LOCADOR (A)** notificará o **LOCATÁRIO (A)** judicialmente ou extrajudicialmente para no prazo a ser fixado em dita notificação proceder ao reparo ou reconstituição do imóvel ao seu estado original sob pena de além de caracterizar infração contratual e incidir na multa diária na referida notificação.

DO USO DO IMÓVEL:

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA

O **LOCATÁRIO (A)** não poderá usar pregos nas paredes, devendo utilizar-se de materiais apropriados como suporte para quadros ou ganchinhos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O **LOCATÁRIO (A)** não poderá transferir, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado no todo ou em parte, sem previa autorização escrita do **LOCADOR (A)**, devendo, no caso de ser dado tal consentimento, providenciar devida e oportunamente junto aos ocupantes para que o imóvel esteja desimpedido no termo final do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

É vedado ao **LOCATÁRIO (A)**, bem como aos demais ocupantes dentro dos limites físicos do imóvel locado a prática de jogos de azar, leilão, reuniões associativas, bem assim, todas as demais práticas que envolva reunião de terceiros, estranhos ou atos atentatórios à moral, aos bons costumes e à ordem pública. É igualmente vedado ao **LOCATÁRIO (A)** fazer ou permitir aos ocupantes do imóvel que façam ruídos que possam importunar os vizinhos ou mesmo infringir normas e defesas ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito ao direito de tais vizinhos. O **LOCATÁRIO (A)** e os demais ocupantes respeitando as normas de condomínio e seus estatutos.

DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS:



CLAUSULA DÉCIMA QUARTA

O LOCATÁRIO (A) se obriga a pagar mensalmente e nas épocas próprias a quem de direito, todas as contas de água e energia elétrica, ficando convencionado que por ocasião da restituição das chaves e do imóvel ao **LOCADOR (A)**, quando finda ou rescindida a locação, somente obterá a quitação integral de suas obrigações por ocasião de entrega das contas por eles pagas, especialmente as que se referirem ao período final de locação.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO (A) deverá pedir a ligação da água e da energia junto aos órgãos competentes dentro de no máximo 15 (quinze) dias.

CLAUSULA DECIMA QUINTA

Quanto ao IPTU, o valor lançado correrá por conta e custas do **LOCATÁRIO (A)**.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA

O pagamento de despesas ou encargos locatícios, que por lei venha a ser criado durante a vigência deste contrato, ou mesmo depois de seu vencimento a eventualidade de sua prorrogação, será de exclusiva responsabilidade e pagamento do **LOCATÁRIO (A)** que se reputará devido pelo mesmo, somente após ciência, mediante expresso aviso ou notificação.

GARANTIA DA LOCAÇÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Garantia da locação: Sem garantia.

O **LOCATÁRIO (A)** está dando um valor correspondente a 01 (um) aluguel R\$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais). O inquilino está pagando para morar.

DA MULTA CONTRATUAL:

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Fica estipulada a multa contratual de valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato, reservando-se a parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente, rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade. A multa deverá sempre ser paga proporcionalmente ao tempo que faltar do presente contrato e é de caráter exclusivamente penal, não dispensado as partes do integral cumprimento do artigo 1193 do Código Civil Brasileiro.



DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

Elegem as partes contratantes o Fórum de Artur Nogueira para nele ser demandada a dirimência de qualquer cláusula do presente contrato, não só as partes contratantes como seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comportar o processo de execução será cobrado pela ação judicial competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários de advogado que o credor constituir para ressaltar de seus direitos, sempre na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa ou condenação, assim como as despesas judiciais e extrajudiciais que verificarem.

CLÁUSULAS VIGÉSIMA PRIMEIRA

Obriga-se o **LOCATÁRIO (A)** por ocasião da restituição das chaves do imóvel ao **LOCADOR (A)**, notificar a esta última, a sua intenção, com antecedência mínima de 48h (quarenta e oito horas) para prévia e devida vistoria.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA

Em caso de eventual procedimento judicial ou extrajudicial, o **LOCATÁRIO (A)** expressamente autoriza com sua assinatura no presente contrato que em caso de incitação, notificação ou intimação será efetivada mediante correspondência com aviso de recebimento, desde que assinado pela própria locatária, sob pena de nulidade, ou ainda sendo necessário pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, aplicando-se desta forma, o disposto no Artigo 58, Inciso IV, Lei nº 8.245 de 1991.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

Caso haja prova inequívoca de que a **LOCATÁRIO (A)** abandonou o imóvel locado, deixando-o livre de pessoas e coisas, fica ao **LOCADOR** autorizado a, ocupa-lo, inclusive com arrombamento de suas portas, devendo entretanto, praticar tal ato mediante as vias legais e procedimento Judicial próprio, na presença de duas testemunhas.

VIGÉSIMA QUARTA

O pagamento dos alugueres e encargos locatícios serão realizados por meio de transferência bancária em favor de: PAULO HENRIQUE ROSSI DE MELO & CIA LTDA, com a autorização do LOCATÁRIO. A saber: Banco do Bradesco,



Agência: 0892, conta corrente nº: 21620-8 e CPF/CNPJ: 8544599.0001), valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento dos encargos decorrentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA

Em caso de desapropriação do imóvel locado, desobrigar-se-á ao **LOCADOR (A)** de todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se tão somente o **LOCATÁRIO (A)** a faculdade de pleitear do poder expropriante, a indenização que por ventura tiver direito.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA

Nenhuma intimação de qualquer um dos Órgãos de Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal constituirá motivo hábil para o **LOCATÁRIO (A)** abandonar o imóvel ou mesmo pedir rescisão do presente contrato, ressalvada prévia vistoria judicial que prove a construção causar a integridade física de seus ocupantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA

Quando o **LOCATÁRIO (A)** desejar renunciar o presente contrato de locação e estando este vigendo prorrogado por prazo indeterminado, deverá notificar ao **LOCADOR (A)** ou seu preposto dessa intenção com 30 (trinta) dias de antecedência, em escrito atendimento, ao que determina o Artigo 6 da Lei nº 8245 de 1991, sob pena de lhe ser cobrada equivalente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da recepção dos termos do que dispõe o parágrafo único do mencionado artigo 6º da Lei nº 8245 de 1991. O imóvel é constituído de 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviço coberta, que será ocupado por 02 (duas) pessoas.

- JOÃO VICTOR DOS SANTOS ROCHA
- EDUARDO GARCIA SANTOS

Ficando assim, responsáveis pela conservação do imóvel não podendo dar moradia a outras pessoas sem o consentimento do **LOCADOR (A)**.



Simples
Imóveis

Endereço: Rua 10, n: 90 - Residencial Jacarandá - Engº Coelho-SP

E-mail: simplesimoveis.imob@gmail.com

Fone: (19) 99950-6969 vivo CRECI 33152-J

E assim por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento que é feito em 02 (duas) vias de teor, valor e forma depois de lido e achado conforme em todos os seus dizeres, na presença das testemunhas abaixo:

Engenheiro Coelho, 10 de novembro de 2020.

LOCATÁRIO (A): _____

JOÃO VICTOR DOS SANTOS ROCHA

SIMPLES IMÓVEIS: _____

CRECI 33152 J

TESTEMUNHAS: 1 _____

2 _____