

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

### **I – ASSINA O PRESENTE INSTRUMENTO NA QUALIDADE DE LOCADOR SIMPLEMENTE DESIGNADO A SEGUIR DE (LOCADOR):**

a-) Nathan Artur de Oliveira, brasileiro, casado, gerente de marketing, portador da cédula de identidade RG. 37.523.652-1 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 410.507.538-10, residente e domiciliado na Rua Bonnard, 222 – apto. 1205 C, Barueri – SP. O locador disponibiliza o seguinte e-mail e telefone celular para comunicação: e-mail: [nathanartur@gmail.com](mailto:nathanartur@gmail.com), WhatsApp: (11) 91269-2483 ou (11) 97111-9335.

### **II – ASSINA O PRESENTE INSTRUMENTO NA QUALIDADE DE LOCATÁRIO SIMPLEMENTE DESIGNADO A SEGUIR DE (LOCATÁRIO):**

a-) Dimitri Rodrigues Barros, brasileiro, casado, Desenvolvedor de software, portador da cédula de identidade RG. 44.980.834-8 e inscrito no CPF/MF sob nº 393.876.918-10, residente e domiciliado nessa capital - SP, onde exerce suas atividades comerciais na Alameda Tocantins, 956 - Alphaville, Barueri - SP. O locatário disponibiliza o seguinte e-mail e Telefone celular para comunicação eletrônica: e-mail: [dimitrirb@gmail.com](mailto:dimitrirb@gmail.com) celular/WhatsApp: (11) 11-97328-9400.

### **III – GARANTIA LOCATÍCIA:**

a-) Como garantia da locação, o LOCATÁRIO, dá em caução, neste ato, a importância de R\$ 2.150,00 (dois mil e cento e cinquenta Reais), quantia correspondente a um mês de aluguel. Tal quantia será depositada em conta corrente no C6 Bank, em nome de Nathan Artur de Oliveira. Finda a locação e não havendo débito, tal quantia será devolvida ao LOCATÁRIO.

### **IV – IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO A SEGUIR SIMPLEMENTE DESIGNADO (IMÓVEL):**

a-) Rua Canal de Suez, 357, Casa 63, Barueri – SP, com uma vaga de garagem.

### **V – PRAZO; VALOR DO ALUGUEL MENSAL e DATA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL:**

**PRAZO:** O presente contrato tem prazo de **30 (trinta) meses** e vigora a partir do dia **01 de outubro de 2023** ao dia **01 de Abril de 2026**.

**VALOR DO ALUGUEL:** O aluguel mensal livremente estipulado pelas partes é de R\$2.150,00 (dois mil e cento e cinquenta Reais).

**DATA DE PAGAMENTO:** O LOCATÁRIO se obriga a pagar o aluguel pontualmente até dia 08 (oito) de cada mês, subsequente ao vencido.

Pelo presente instrumento particular LOCADOR, LOCATÁRIO, têm, entre si justo e acertado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, nos termos da LEI 8.245/91, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

**CLÁUSULA 1.)** O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel descrito e qualificado no QUADRO IV supra ficando convencionado que o imóvel objeto do presente instrumento será utilizado pelo LOCATÁRIO exclusivamente para FINS RESIDENCIAIS, sendo vedada a alteração desta finalidade sem consentimento prévio e expresso do LOCADOR. É dever do LOCATÁRIO conviver em urbanidade com seus vizinhos e em se tratando de condomínio edifício a respeitar as regras que o regem.

**CLÁUSULA 2.)** Findo o prazo determinado do presente contrato cessa de pleno direito a locação de acordo com o disposto no artigo 46 da lei nº 8.245/91, obrigando-se expressamente o LOCATÁRIO a restituir o imóvel completamente desocupado de pessoas e coisas, em perfeita ordem, independentemente de notificação ou aviso de qualquer espécie.

**CLÁUSULA 3.)** O aluguel mensal livremente estipulado pelas partes no QUADRO V supra será corrigido monetariamente de acordo com a legislação atual utilizando-se para tanto o índice IPC/Fipe, reajustes estes que terão sua incidência normal, inclusive após o término do prazo contratual e enquanto não for restituído o imóvel.

**CLÁUSULA 4.)** As partes contratantes também ajustam e estabelecem que o aluguel mensal será sempre reajustado automaticamente pela periodicidade mínima que vier a ser permitida por legislação superveniente, independentemente de qualquer aviso ou notificação e mesmo que esta vier a vigorar no prazo contratual. Fica também pactuado que a alteração na periodicidade será efetivada sem prejuízo do direito do LOCADOR à revisão do valor locativo na forma prevista pelo artigo 19 da Lei n.º 8.245/91.

**CLÁUSULA 5.)** Em caso de extinção do IPC/Fipe o aluguel mensal passará a ser reajustado mediante aplicação do IGPM/FGV, ou qualquer outro índice setorial de preços que reflita a inflação real do período, sempre de livre escolha do LOCADOR.

**CLÁUSULA 6.)** O LOCATÁRIO se obriga a pagar o aluguel pontualmente no dia estipulado no QUADRO V supra, pagamento este que deverá ser efetuado na conta bancária do LOCADOR. Os encargos da locação referente as despesas de Taxa Condominial, vencidas no mesmo período, serão pagas diretamente pelo LOCATÁRIO ao condomínio ficando sob sua inteira responsabilidade o adimplemento em suas respectivas datas de vencimento e em caso de atraso responderá o LOCATÁRIO pelas multas, correções e juros.

**CLÁUSULA 7.)** Se, porém, o pagamento do aluguel não for efetuado no prazo estabelecido no QUADRO V supra, este estará sujeita ao acréscimo de multa moratória na ordem de 10% (dez por cento), além da correção monetária pelo índice eleito na clausula 3 supra e dos juros na ordem de 1% ao mês.

**CLÁUSULA 8.)** As partes elegem o foro da situação do imóvel, para serem dirimidas as questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido em caso de ajuizamento de ação, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa. No caso de emenda da mora em Despejo por Falta de Pagamento, os honorários serão fixados em 10%(dez por cento) sobre o valor do débito.

**CLÁUSULA 9.)** Correrão por conta do LOCATÁRIO, durante o período de locação:

- a-) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado (taxas de consumo, condomínio, etc);
- b-) todas as despesas com consumo de água, luz, gás e outras ligadas ao uso do imóvel;
- c)- todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso do pagamento de quantias sob sua responsabilidade;
- d-) as despesas ordinárias do condomínio.

**Parágrafo Primeiro:** O Locatário se compromete a transferir para seu nome as assinaturas de condomínio, água e luz, ligadas ao imóvel no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura do presente contrato, sob pena de multa por infração contratual nos moldes do Parágrafo Primeiro da cláusula 16 abaixo.

**Parágrafo Segundo:** Conforme previsto na CLAUSULA 6 acima o LOCATÁRIO deverá pagar todos os meses diretamente ao condomínio os encargos da locação referentes a taxa condominial. O LOCATÁRIO deverá enviar em até 05 (cinco) dias úteis da data do vencimento de cada encargo da locação seus respectivos comprovantes de pagamento para o endereço de e-mail: [nathanartur@gmail.com](mailto:nathanartur@gmail.com) a fim informar seu regular adimplemento.

**CLÁUSULA 10.)** O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel conservado, devendo restituí-lo quando finda ou rescindida a locação no estado de conservação que o recebera, conforme LAUDO DE VISTORIA realizado por ocasião dessa locação. O Imóvel é entregue ao LOCATÁRIO com pintura nova, devendo o LOCATÁRIO providenciar a pintura do imóvel para sua devolução ao LOCADOR, quando findo ou rescindido o contrato nos mesmo padrões e cores que lhe fora entregue.

**Parágrafo primeiro:** O LAUDO DE VISTORIA fora elaborado de forma digital, em formato PDF, e contém imagens do imóvel objeto da presente locação. Após ser firmado o presente contrato o LAUDO DE VISTORIA será enviado ao locatário no e-mail e/ou WhatsApp informados no preâmbulo desse contrato, declarando neste ato o locatário ter recebido o LAUDO DE VISTORIA e que o mesmo se encontra nítido e legível.

**Parágrafo segundo:** O LOCATÁRIO conta com o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir do início da locação para conferir a total funcionalidade dos itens examinados no LAUDO DE VISTORIA devendo comunicar ao LOCADOR quanto a eventual necessidade de realização de reparo no imóvel.

**CLÁUSULA 11.)** Não é permitida a transferência deste contrato, sublocação, cessão ou empréstimo no todo ou em parte do imóvel ora locado, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de ser considerada infração contratual de natureza grave ensejando o despejo.

**CLÁUSULA 12.)** Fica ajustado que o LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, as suas expensas, as necessárias modificações, desde que não afete a estrutura da casa e mediante prévia autorização do LOCADOR, responsabilizando-se o LOCATÁRIO, ainda, por eventuais multas, ônus ou despesas delas decorrentes mesmo que lançadas em nome do LOCADOR. As benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO ficarão fazendo parte integrante do imóvel. Fica ainda ajustado que mesmo sendo autorizadas pelo LOCADOR, eventuais benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias) realizadas pelo LOCATÁRIO, não estão sujeitas a qualquer indenização, retenção ou compensação.

**CLÁUSULA 13.)** O LOCATÁRIO desde já faculta ao LOCADOR e ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel, sempre em dia útil e em horário comercial (salvo casos de urgência), previamente combinado.

**CLÁUSULA 14.)** No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, o LOCADOR ficará exonerado de toda e quaisquer responsabilidades decorrentes deste contrato, ressalvando-se ao LOCATÁRIO de agirem tão somente contra o poder expropriante.

**CLÁUSULA 15.)** Na hipótese do imóvel ora locado ser posto a venda, o LOCATÁRIO deverá permitir que os interessados na compra, o visitem no dia e hora previamente combinados.

**CLÁUSULA 16.)** Fica estipulada a multa de 2 (dois) aluguéis vigentes na data da infração, para a parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato. A multa será exigível por inteiro e por via executiva, seja qual for o prazo já decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento desta multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso. No caso de desocupação antecipada do imóvel, a multa será cobrada proporcional aos meses decorridos do contrato.

**Parágrafo Primeiro:** No caso do não cumprimento do disposto no Parágrafo Primeiro da Clausula 9, a multa por infração contratual prevista no “caput” desta cláusula será o valor correspondente a meio aluguel, vigentes na data da infração.

**Parágrafo Segundo:** O não envio pelo LOCATÁRIO dos comprovantes de pagamento dos encargos da locação nos termos da Clausula 9, parágrafo segundo, considerar-se-á infração contratual nos moldes do caput desta Clausula 16, e sujeitará o LOCATÁRIO a multa correspondente ao valor de meio aluguel vigente. Precederá à imposição de tal multa o envio pelo LOCADOR de carta atribuindo ao LOCATÁRIO prazo suplementar de 48 (quarenta e oito) horas para que o mesmo apresente os recibos comprovando a quitação de tais obrigações.

**CLÁUSULA 17.)** A garantia da locação é prestada nos termos consignados no QUADRO III supra.



**CLÁUSULA 18.)** Não se considerará moratória, no sentido legal da expressão, a tolerância com que o LOCADOR suportar atrasos do LOCATÁRIO no cumprimento de suas obrigações, nem tampouco em reprimir qualquer infração deste contrato.

E, por estarem em perfeito acordo, com todas as cláusulas deste contrato, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus devidos e legais efeitos de direito.

São Paulo, 26 de Setembro de 2023.

→   
\_\_\_\_\_  
Locador: Nathan Artur de Oliveira

→   
\_\_\_\_\_  
Locatário: Dimitri Rodrigues Barros

Testemunha 01	Testemunha 02
	
→	→
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

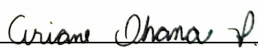
## Página de assinaturas



**Nathan Oliveira**  
410.507.538-10  
Signatário



**Dimitri Barros**  
393.876.918-10  
Signatário



**Ariane Oliveira**  
436.929.808-33  
Signatário



**Priscila Damasceno**  
398.531.068-84  
Signatário

## HISTÓRICO

26 set 2023 19:14:54		<b>Nathan Artur de Oliveira</b> criou este documento. (E-mail: nathan.arturoliveira@gmail.com, CPF: 410.507.538-10)
26 set 2023 19:14:55		<b>Nathan Artur de Oliveira</b> (E-mail: nathan.arturoliveira@gmail.com, CPF: 410.507.538-10) visualizou este documento por meio do IP 177.26.248.191 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:15:07		<b>Nathan Artur de Oliveira</b> (E-mail: nathan.arturoliveira@gmail.com, CPF: 410.507.538-10) assinou este documento por meio do IP 177.26.248.191 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:15:52		<b>Dimitri Rodrigues Barros</b> (E-mail: dimitrirb@gmail.com, CPF: 393.876.918-10) visualizou este documento por meio do IP 187.90.209.63 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:16:41		<b>Dimitri Rodrigues Barros</b> (E-mail: dimitrirb@gmail.com, CPF: 393.876.918-10) assinou este documento por meio do IP 187.90.209.63 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:20:04		<b>Ariane Ohana Peixoto de Oliveira</b> (E-mail: arianeohana@gmail.com, CPF: 436.929.808-33) visualizou este documento por meio do IP 177.26.230.224 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:20:57		<b>Ariane Ohana Peixoto de Oliveira</b> (E-mail: arianeohana@gmail.com, CPF: 436.929.808-33) assinou este documento por meio do IP 177.26.230.224 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
26 set 2023 19:23:25		<b>Priscila Damasceno</b> (E-mail: rdamascenopri@gmail.com, CPF: 398.531.068-84) visualizou este documento por meio do IP 187.90.220.49 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil



26 set 2023

19:24:12



**Priscila Damasceno** (E-mail: [rdamascenopri@gmail.com](mailto:rdamascenopri@gmail.com), CPF: 398.531.068-84) assinou este documento por meio do IP 187.90.220.49 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil

