



Contrato: v15.1\_01/2025, nº 1594625\_1140440L

Contrato de Locação Residencial

QUADRO RESUMO			
Parte locadora (“Locador”)			
Nome		CNPJ/CPF	
Rubens Paulo De Souza		107.973.796-06	
Parte locatária (“Inquilino”)			
Nome		CNPJ/CPF	
Mirian Maria De Carvalho		638.034.375-04	
Informações do imóvel objeto da locação (“Imóvel”)			
Código QuintoAndar	Finalidade	Endereço	Vaga de garagem
894294625	Exclusivamente Residencial	Rua do Melão, 180, 301 Bloco 3 - Bom Jesus, Contagem - MG, CEP: 32185-350	1
Prazo de Vigência da Locação			
Prazo	Data de Início	Data de Fim	
30 meses	29/01/2026	29/07/2028	
Valores da Locação		Data de pagamento	
Aluguel mensal inicial:	R\$ 1.300 (um mil e trezentos reais)	Primeiro Pagamento: 07/02/2026 Após o Primeiro Pagamento, vencimento no dia 7 de cada mês, referente ao mês vincendo	
IPTU mensal inicial:	Isento atualmente, caso a prefeitura passe realizar a cobrança da unidade futuramente, o Inquilino será responsável pelo pagamento do IPTU.		
Seguro Compreensivo Residencial (Seguro Incêndio):	R\$ 18 (dezoito reais)		
Condomínio ordinário: (valor referência inicial)	R\$ 290 (duzentos e noventa reais)	Confirmar vencimento com respectiva administradora de condomínio	
Índice e Periodicidade de Reajuste		Modalidade de garantia locatícia	
IPCA	Anual	Não há garantia locatícia	

Inquilino e Locador, conjuntamente denominados "Partes" ou indistintamente referenciados como "Parte", acordam:

### Disposições Gerais

**1. Contrato de Locação Residencial ("Contrato").** Este Contrato regulamenta a relação entre Locador e Inquilino qualificados acima. Enquanto o Quadro Resumo sintetiza as informações básicas da contratação, facilitando sua rápida conferência, as disposições a seguir detalham os direitos e obrigações assumidos pelas Partes. As Partes reconhecem, ainda, que, para além do Contrato, incidem também as disposições da Lei do Inquilinato (n. 8.245/91) no que não lhe for contrário, ainda que tais disposições não tenham sido citadas neste Contrato expressamente.

**2. Declarações iniciais.** Ao assinar o Contrato, o Locador (a) declara ser o legítimo possuidor do Imóvel ou com poderes de representação para dispor do Imóvel, que este está livre e desimpedido para locação, comprometendo-se a indicar qualquer alteração destas condições imediatamente, sob pena de infração contratual; enquanto o Inquilino (b) declara estar de acordo em alugar o Imóvel e a vaga de garagem, se houver, conforme entregue, aceitando inclusive as regras do condomínio em sua integralidade, e compromete-se a não alterar a destinação do Imóvel, sublocá-lo ou indicá-lo como endereço fiscal de pessoa jurídica, tampouco ceder o presente Contrato a terceiro, ainda que parcialmente.

**3. Condições Negociadas.** Eventuais condições negociadas entre as Partes por meio da Plataforma QuintoAndar antes da formalização do Contrato constarão como Anexo a este.

**3.1. Negociações posteriores.** Qualquer negociação realizada pelas Partes após a assinatura do Contrato deverá ser formalizada por escrito. Enquanto a locação permanecer sob a administração do QuintoAndar, eventuais negociações e/ou alterações a serem acordadas entre as Partes deverão ser realizadas e formalizadas exclusivamente por meio da Plataforma QuintoAndar. Caso contrário, eventuais acordos não poderão gerar qualquer obrigação ou responsabilidade para o QuintoAndar enquanto administrador da locação.

**3.2. Alteração do Inquilino.** A cessão da posição contratual do Inquilino deste Contrato é vedada fora das hipóteses legais e dependerá de ciência e concordância do Locador, sob pena de configurar a prática de infração contratual.

**4. Comunicações.** Será considerada válida toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral, incluindo citações e intimações, independentemente de confirmação de recebimento e/ou resposta, que sejam enviadas para as Partes por meios eletrônicos/digitais para o e-mail, telefones, por aplicativo de mensagens, mensagens de texto, ou outros meios de comunicação, como redes sociais, indicados pelas Partes na Plataforma QuintoAndar, sendo dever das Partes manter seus dados de comunicação devidamente atualizados.

### Vistorias

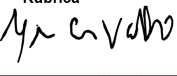
**5. Vistorias.** Serão feitas Vistorias de Entrada e de Saída para registrar as condições do Imóvel no início e no fim da locação, respectivamente, que serão comparadas quando da devolução do Imóvel para a apuração de eventuais danos a serem reparados pelo Inquilino ao final da locação. É obrigação do Inquilino devolver o imóvel no estado em que o recebeu e conforme registro na Vistoria de Entrada.

**5.1.** A Vistoria de **(i) Entrada** será realizada até a Data de Início do Contrato, enquanto a de **(ii) saída** será realizada na Data de Fim do Contrato. Antes de transferida a posse, caso o Locador não permita a realização da Vistoria de Entrada, a Data de Início do Contrato será postergada sem ônus para o Inquilino. Caso o Inquilino não permita a realização da Vistoria de Saída, a Data de Fim do Contrato será postergada até a sua realização e o Inquilino estará obrigado ao

pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação até a nova Data de Fim do Contrato. A Parte que impossibilitar a realização da vistoria estará sujeita à multa mensal de 10% (dez por cento) do valor do aluguel vigente, em favor da outra Parte, aplicada a partir de notificação nesse sentido.

**5.2. Laudo de vistoria.** As informações da vistoria serão registradas em um laudo. Enquanto a locação for administrada pelo QuintoAndar, o referido laudo será disponibilizado na Plataforma QuintoAndar para eventuais comentários. Acordam as Partes, desde já, que o laudo reflete o estado do imóvel no momento da realização da vistoria para todos os fins, especialmente para a verificação do cumprimento da obrigação do Inquilino de restituir o imóvel ao Locador no estado em que o recebeu.

Rubrica  


Rubrica  


**6. Vistorias e visitas no curso da locação.** O Inquilino aceitará e facilitará vistorias ao Imóvel pelo Locador, diretamente ou representado pela administradora da locação ou por terceiros indicados, bem como visitas de potenciais compradores ou potenciais novos inquilinos, neste último caso, nos 30 (trinta) dias que antecedem o término da locação, mediante aviso prévio com, no mínimo, 48 horas de antecedência ao Inquilino e a depender de agendamento de hora e data com o Inquilino.

**6.1.** A recusa de visitas pelo Inquilino representa infração contratual, que estará sujeito a multa no valor de 1 (um) aluguel vigente e, em caso de reincidência, à adoção de medidas para rescisão do contrato.

**6.2.** A falta de resposta às tentativas de agendamento pelo período de 2 (dois) meses configurará indício de abandono do Imóvel, na forma da Cláusula 20 deste Contrato.

### Início da Locação

**7. Data de Início da locação.** A partir desta data, (i) o Locador transmite a posse do Imóvel ao Inquilino, devendo disponibilizar eventuais itens para acesso ao Imóvel - como chaves e controle - e (ii) o Inquilino poderá mudar-se para o Imóvel, sendo iniciada a cobrança dos Valores da Locação.

**7.1.** A recusa de transmissão da posse pelo Locador na Data de Início da locação, sem justo motivo, representa infração contratual que estará sujeito à multa no valor de 1 (um) aluguel vigente em favor do Inquilino.

**7.2. Entrega e restituição de itens.** Caso o Locador não forneça os itens para acesso ao Imóvel até a Data de Início da locação ou o Inquilino não restitua a integralidade dos itens até a Data de Fim da locação, deverão fazê-lo no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do envio da notificação neste sentido. Caso a Parte notificada não o faça, a outra Parte fica autorizada a adquirir os itens faltantes e cobrar o respectivo valor de quem deu causa, desde que os compre a preços normais de mercado.

**8. Rescisão antes da Data de Início da locação.** Se o Inquilino desistir da locação após a assinatura do Contrato e rescindí-la antes da sua Data de Início, deverá pagar ao Locador multa no valor equivalente a 1 (um) mês do aluguel pactuado, não afastando a comissão de corretagem devida pelo Locador em razão da intermediação imobiliária realizada.

### Aluguel e Demais Encargos

**(entenda os valores a serem pagos pela locação)**

**9. Aluguel.** Desde o início da locação e até que ocorra a restituição adequada do Imóvel, o Inquilino pagará o valor mensal acordado a título de aluguel, conforme o seu valor vigente em razão de reajuste(s), na data de vencimento indicada no boleto mensal.

**9.1. Ausência de garantia locatícia.** Considerando que esta locação não se encontra garantida por qualquer das modalidades de garantia locatícia previstas na Lei do Inquilinato, sendo certo que o Inquilino não apresentou garantia para a celebração do presente Contrato, o aluguel será devido até o dia 7 do mês vincendo.

**10. Demais encargos da locação.** Além do aluguel, o Inquilino também se obriga ao pagamento do valor devido a título de **(i)** IPTU e eventuais outros tributos incidentes sobre o Imóvel; **(ii)** do prêmio do Seguro Compreensivo Residencial (Seguro Incêndio); **(iii)** despesas condominiais ordinárias, multas condominiais a que deu causa e despesas de contratação facultativa; e **(iv)** despesas de serviços contratados para o uso do Imóvel relativas ao consumo de água, energia elétrica, gás, telefonia e internet, por exemplo.

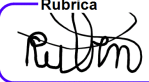
**10.1. Natureza referencial dos encargos variáveis.** O Inquilino tem conhecimento de que os valores dos encargos locatícios previstos no Quadro Resumo são apenas referenciais, podendo sofrer alterações, pois são definidos por terceiros (por exemplo: pelo Poder Público, no caso do IPTU; pelo condomínio, no caso da taxa condominial). Em qualquer hipótese, o Inquilino tem conhecimento de que é sua a responsabilidade pagar a integralidade de tais encargos, podendo ser reembolsado pelo Locador caso pague valores por ele devidos.

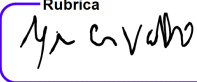
**11. Seguro Compreensivo Residencial.** O Inquilino ficará responsável pelo pagamento do prêmio de um seguro complementar contra fogo ("Seguro Incêndio") para proteção do Imóvel durante a locação, de escolha do Locador ou por ele previamente aprovado.

**11.1.** As especificações do Seguro Incêndio da Seguradora Parceira ofertado pelo QuintoAndar ("Seguro Incêndio da Seguradora Parceira") como estipulante estão disponíveis em [Termos e Condições do Seguro Incêndio](#). Caso as Partes tenham decidido contratar Seguro Incêndio diverso, as especificações de tal seguro deverão ser buscadas diretamente com a seguradora contratada.

**11.2.** O Inquilino e o Locador declaram neste ato que, previamente, **(i)** receberam, **(ii)** leram e **(iii)** aceitaram as condições do Seguro Incêndio da Seguradora Parceira, disponíveis em [Termos e Condições do Seguro Incêndio](#), concordando com a sua contratação neste ato.

**11.2.1.** Em caso de rescisão do contrato de administração celebrado entre o Locador e o QuintoAndar ou deste Contrato, o Seguro Incêndio da Seguradora Parceira será imediatamente rescindido, cessando a cobertura securitária no final do mês em curso.

Rubrica  


Rubrica  


**11.3.** O Inquilino e o Locador declaram ter ciência de que a contratação do Seguro Incêndio da Seguradora Parceira ofertado pelo QuintoAndar é facultativa, de livre escolha das partes. Caso optem pela contratação de seguro diverso, as partes estão cientes de que o QuintoAndar: **(i)** não será responsável por administrar o pagamento do prêmio à seguradora escolhida e nem pela manutenção da cobertura; e **(ii)** não poderá realizar a cobrança do prêmio do Inquilino e nem auxiliar o Inquilino e/ou o Locador no eventual acionamento da seguradora escolhida em caso de

sinistro.

**11.4.** A não contratação de um Seguro Incêndio constitui infração contratual.

**12. Pagamentos devidos a terceiros.** Identificado o não pagamento pelo Inquilino de encargos da locação a terceiros (ex.: condomínio ou concessionária de serviço público), o Locador poderá realizar o pagamento e exigir o reembolso do Inquilino com todos os acréscimos que tenha suportado.

**13. Descumprimento das obrigações de pagamento.** Na hipótese de não pagamento de qualquer valor devido em razão do presente Contrato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, será devido o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) da parcela inadimplida, correção monetária, a ser apurada de acordo com a variação positiva do IPCA, e juros moratórios simples de 1% (um por cento) ao mês, ambos (juros e correção monetária) incidentes desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento da dívida.

**13.1.** O Inquilino está ciente de que o não pagamento do aluguel e demais encargos da locação na data de vencimento poderá ensejar: **(i)** a contratação de serviços para cobrança extrajudicial ou judicial; e **(ii)** o registro de seu nome nos Serviços de Proteção ao Crédito e na Centralização de Serviços dos Bancos S/A. Os custos relacionados à cobrança também serão de responsabilidade do Inquilino inadimplente.

**14. Fornecimento de Serviços Públicos.** Caberá ao Inquilino **(i)** contratar os serviços de fornecimento de água, energia elétrica e gás, caso estejam indisponíveis ou alterar a titularidade destes serviços para seu nome em até 10 (dez) dias úteis da Data de Início da locação; **(ii)** pagar os referidos serviços diretamente às concessionárias; **(iii)** alterar a titularidade para o Locador ou, não sendo possível, cancelar os serviços no prazo de 10 (dez) dias úteis da Data de Fim da locação e **(iv)** quando solicitado, comprovar em até 5 (cinco) dias úteis a quitação de eventual pagamento.

**14.1.** Caberá ao Locador **(i)** cooperar para que o Inquilino efetue a contratação e/ou troca de titularidade dos serviços; e **(ii)** regularizar eventuais pendências de pagamento de serviços anteriores à locação em até 2 (dois) dias de sua notificação nesse sentido, caso a falta de regularização impeça a contratação do serviço pelo Inquilino.

**14.2. Multa por Atraso na Transferência de Titularidade de Serviço Público junto às Concessionárias.** Caso o Inquilino **(i)** não altere para a sua titularidade os Serviços Públicos de fornecimento de água, energia elétrica e gás e/ou **(ii)** não cancele o fornecimento dos referidos serviços no prazo indicado, incidirá, a partir da notificação do descumprimento da obrigação, uma multa mensal de 10% (dez por cento) do valor do aluguel vigente, calculada pro rata por dia de descumprimento, até que a troca ou o cancelamento seja feito e efetivamente comprovado, sem prejuízo de o Inquilino ter que responder por eventuais danos suportados pelo Locador em decorrência da sua mora.

#### **Reparos e Benfeitorias (no curso da locação)**

**15. Reparos no Imóvel.** O Inquilino tem os deveres de: **(i)** cuidar do Imóvel como se fosse seu, garantindo a sua manutenção, mantendo-lhe limpo e em condições adequadas de uso; **(ii)** prontamente reparar os danos causados ao Imóvel, às suas instalações ou aos bens móveis e/ou acessórios ocasionados por ele, demais moradores, familiares ou visitantes, independentemente de culpa, respeitando as características e os padrões de qualidade originais do Imóvel, que deverá ser devolvido ao Locador no estado em que foi entregue ao Inquilino; e **(iii)** informar imediatamente ao Locador dano ao Imóvel cuja reparação seja de sua responsabilidade, sob pena de poder ser responsabilizado por eventual agravamento do referido dano.

**15.1.** O Locador terá a responsabilidade de realizar o reparo de vícios que inviabilizem o

adequado uso do Imóvel e cuja ocorrência não tenha decorrido do uso inadequado pelo inquilino ou sua omissão.

**16. Benfeitorias.** O Inquilino não poderá realizar quaisquer benfeitorias no Imóvel, ainda que necessárias ou úteis, sem a prévia e expressa autorização do Locador, a ser obtida por escrito. Não serão indenizadas benfeitorias realizadas pelo Inquilino, ainda que necessárias ou úteis, sem prévia e expressa concordância do Locador em assumir o correspondente pagamento.

**16.1.** Ficam excepcionadas da regra da Cláusula 16 apenas as benfeitorias necessárias que precisem ser realizadas com máxima urgência para evitar danos graves ao imóvel e efetivamente não possam aguardar prévia manifestação do Locador. Estas benfeitorias serão indenizadas conforme valor médio de mercado se imediatamente comunicadas ao Locador.

**16.2.** O Inquilino deverá devolver o Imóvel na Data de Fim da locação nas mesmas condições em que o recebeu, podendo o Locador, a seu critério, (i) exigir a remoção de eventuais benfeitorias realizadas pelo Inquilino sem sua prévia autorização, cabendo ao Inquilino suportar todos os custos da referida remoção e restabelecimento das condições originais do Imóvel, ou (ii) aceitar a incorporação das benfeitorias ao Imóvel sem qualquer indenização ao Inquilino.

**16.3.** Em nenhuma hipótese o Inquilino terá direito de retenção, ainda que a benfeitoria a ser indenizada tenha sido realizada após prévia autorização do Locador ou nos casos previstos da Cláusula 16.1.

#### **Encerramento do Contrato, Devolução do Imóvel e Indenização de Reparos Pendentes ao Fim da Locação**

**17. Encerramento da locação e devolução do Imóvel.** O Contrato pode ser encerrado nas seguintes hipóteses: (i) término do prazo da locação sem prorrogação; (ii) a pedido do inquilino; (iii) por denúncia vazia do Inquilino ou do Locador quando vigente por prazo indeterminado; (iv) por mútuo acordo; (v) em decorrência da prática de infração legal ou contratual por qualquer das Partes; (vi) por falta de pagamento do aluguel e/ou demais encargos da locação pelo Inquilino; (vii) por ordem do Poder Público para a realização de reparos; ou (viii) em caso de abandono do Imóvel pelo Inquilino.

**17.1. Fim da locação.** Finalizado o Prazo de Vigência da Locação, este Contrato será encerrado e o Imóvel deverá ser devolvido pelo Inquilino ao Locador.

**17.1.1. Prorrogação por prazo indeterminado.** Caso o Inquilino permaneça no Imóvel por 30 (trinta) dias após o Prazo de Vigência da Locação, sem oposição do Locador, o Contrato continuará em vigor, por prazo indeterminado. Neste caso, qualquer Parte poderá encerrar o Contrato mediante notificação prévia à outra Parte enviada com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência. A ausência de notificação com observância da antecedência mínima necessária implicará a incidência de multa no valor correspondente a 1 (um) mês de aluguel.

**17.2. Rescisão antecipada e multa rescisória.** Caso o Inquilino solicite a rescisão da locação após a Data de Início, mas antes da Data de Fim do Contrato, deverá suportar o pagamento de multa no valor correspondente a 3 (três) aluguéis, calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do Contrato.

**17.2.1. Rescisão após o primeiro ano.** Após os primeiros 12 (doze) meses da locação, o Inquilino poderá rescindir este Contrato sem o pagamento da multa, desde que conceda ao Locador um aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

**17.2.2. Isenção de multa rescisória.** A multa rescisória não será devida caso o Inquilino seja transferido por ordem do empregador e notifique o locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, comprovando a referida situação, na forma do artigo 4º, parágrafo único,

da Lei do Inquilinato.

**18. Devolução do Imóvel.** Seja qual for a hipótese de rescisão do Contrato, caberá ao Inquilino restituir o Imóvel ao Locador livre de pessoas e bens e nas mesmas condições em que o recebeu e que foram registradas na Vistoria de Entrada (ressalvados os desgastes naturais e eventuais benfeitorias ou reparos acordados entre as Partes), bem como devolver todos os itens de acesso ao Imóvel.

**18.1. Data de desocupação do Imóvel pelo Inquilino.** Uma vez definida a data de saída do Imóvel pelo Inquilino, esta não poderá ser alterada sem concordância prévia do Locador. A permanência do Inquilino no Imóvel configurará infração ao Contrato e implicará o pagamento de multa diária no valor de 5% (cinco por cento) do valor do aluguel vigente, até a efetiva desocupação do imóvel, sem prejuízo do pagamento do(s) aluguel(éis) e demais encargos da locação referentes ao período no qual seguir ocupando o imóvel e de perdas e danos que o Locador venha a suportar.

**18.1.1.** Caso o Inquilino, por qualquer motivo, opte por desocupar e devolver o Imóvel antes da Data de Saída agendada deverá suportar o pagamento do aluguel e demais encargos da locação devidos até a Data de Saída pactuada.

**18.1.2.** O Inquilino se compromete a deixar o Imóvel devidamente fechado e trancado no último dia do Contrato e a realizar a entrega das chaves e/ou outros itens necessários para o acesso ao Imóvel na forma alinhada entre as Partes por intermédio da administradora, se for o caso, sujeitando-se a eventual responsabilização por danos facilitados pelo não atendimento das obrigações aqui assumidas.

**18.1.3.** Após a desocupação do Imóvel, (i) o Inquilino se compromete a não acessar e/ou de qualquer forma alterar o estado do Imóvel sem prévio alinhamento com o Locador; e (ii) o Locador se compromete a não acessar e/ou de qualquer forma alterar o estado do Imóvel entre a entrega deste por parte do Inquilino e a realização da Vistoria de Saída.

**18.2.** Devolvido o Imóvel, será realizada a Vistoria de Saída para verificar o estado no qual o Imóvel está sendo restituído em comparação com a Vistoria de Entrada. Ainda que o laudo comparativo das Vistorias de Entrada e de Saída constate a necessidade de reparos, o Inquilino não poderá retornar ao Imóvel para os executar, salvo negociação formalizada por escrito entre as Partes em sentido contrário.

**18.3.** Quaisquer bens de sua propriedade ou de terceiros que sejam deixados no Imóvel pelo Inquilino serão considerados abandonados e poderão ser livremente descartados pelo Locador, que não terá qualquer dever de guarda deles, respondendo o Inquilino por eventuais custos para o referido descarte.

**19. Indenização de Reparos Pendentes.** Caso o Inquilino não devolva o Imóvel no mesmo estado em que o recebeu, deverá pagar indenização ao Locador que corresponderá ao valor total dos reparos apontados como necessários no laudo comparativo das Vistorias de Entrada e de Saída.

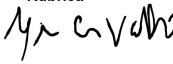
**19.1.** O não pagamento da indenização no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data de recebimento do respectivo orçamento sujeitará o Inquilino ao pagamento de multa de 10% (dez) por cento do valor do débito, corrigido pela variação positiva do IPCA e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, calculado pro rata die, além dos custos de cobrança.

**20. Abandono do Imóvel pelo Inquilino.** O abandono do Imóvel constitui infração contratual e o Inquilino que abandonar o Imóvel, sem a sua devida devolução ao Locador, estará sujeito ao pagamento de multa não compensatória no valor de 1 (um) aluguel vigente, em razão da violação do dever de cuidar do Imóvel e devolvê-lo adequadamente ao Locador, sem prejuízo da incidência da multa rescisória e do pagamento de indenização por perdas e danos que ocasionar ao Locador.

**20.1.** O abandono será considerado inequívoco quando ocorrer a simples desocupação do Imóvel com a entrega das chaves a funcionário do condomínio sem a prévia e devida comunicação ao Locador ou seu representante.

**20.2.** As Partes acordam livre e expressamente que, caso seja constatado o abandono do Imóvel no curso da locação, o Contrato restará automaticamente rescindido e o Locador poderá, por si ou por seu mandatário, imitir-se na posse direta do Imóvel sem a adoção de qualquer formalidade adicional, além das previstas neste Contrato, ou ajuizamento de ação arbitral ou judicial, cessando a cobrança dos aluguéis e demais encargos da locação na data em que o Locador efetivamente retomar a posse direta do Imóvel.

Rubrica  



Rubrica  


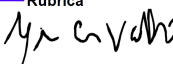
**20.3.** As Partes acordam que, não sendo caso de abandono inequívoco, são indícios de abandono do imóvel: **(i)** informações de vizinho, porteiros ou funcionários do condomínio de que o Inquilino mudou-se, tendo presenciado a realização da mudança ou sido expressamente informados pelo Inquilino ou pessoa da família que com ele residia que estariam deixando o Imóvel em caráter definitivo; **(ii)** inadimplência do Inquilino sem qualquer resposta às tentativas de contato para negociação do débito; **(iii)** falta de resposta do Inquilino aos contatos realizados pelo e-mail e telefone informados na Plataforma QuintoAndar (mínimo de 5 tentativas por e-mail e 5 por telefone em dias e horários distintos); **(iv)** impossibilidade de agendamento de vistoria pelo Locador no curso da Locação ou de visita de potenciais compradores; **(v)** acúmulo de correspondências não recebidas no Imóvel; **(vi)** verificação de ausência de consumo de água, energia elétrica e gás ou a suspensão do fornecimento desses serviços; ou **(vii)** a constatação de outros fatos que revelem o não exercício da posse sobre o Imóvel pelo Inquilino.

**20.4. Procedimento para retomada do Imóvel abandonado.** Identificados indícios de que o Imóvel se encontra abandonado, pela ocorrência de um ou mais itens acima descritos, o Locador ou seu mandatário se dirigirá ao Imóvel para a realização de Vistoria de Constatação. Será lavrado laudo da referida vistoria com relatos e fotografias, registrando o estado do Imóvel verificado a partir do seu exterior, informações prestadas por vizinhos, porteiros ou outros funcionários do condomínio, situação do(s) medidor(es) de água, energia elétrica e gás, se possível acessá-los, verificação da existência de correspondências não recebidas há mais de um mês e outros indícios de que o Imóvel foi abandonado por seu Inquilino.

**20.4.1.** Constatado o efetivo abandono, o Inquilino será novamente notificado, com o envio do laudo da Vistoria de Constatação para o e-mail indicado na Plataforma QuintoAndar e, por aplicativo de mensagens, para o telefone informado na Plataforma QuintoAndar. Caso o Inquilino não retorne o contato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o Locador ou seu mandatário poderá imitir-se na posse direta do Imóvel.

**20.4.2.** Na data da imissão do Locador ou seu mandatário na posse do imóvel, será realizada a Vistoria de Saída do Imóvel. Caso o Imóvel não se encontre no estado em que entregue ao Inquilino no início da Locação, aplicam-se todas as disposições da Cláusula 19 e seus subitens, sem prejuízo das multas indicadas nesta Cláusula 20. Caso sejam encontrados bens do Inquilino no Imóvel, aplica-se o disposto na Cláusula 18.3.

Rubrica  


Rubrica  




### Penalidade por infração contratual

**21. Descumprimento de obrigação para a qual não há previsão de multa específica.** A Parte que infringir qualquer das disposições do Contrato para as quais não tenha sido prevista penalidade específica ficará obrigada a pagar à outra Parte multa por infração contratual correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, sem prejuízo de ter que responder por indenização complementar a depender da extensão das perdas e danos causados à Parte lesada.

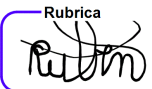
### Ajuizamento de ação de despejo

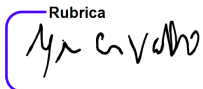
**22.** As seguintes condutas do Inquilino configuram causa para o ajuizamento de ação de despejo: **(i)** o inadimplemento do aluguel ou de quaisquer dos encargos da locação; **(ii)** o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato; ou **(iii)** a violação a qualquer dispositivo legal.

**22.1.** Ajuizada ação de despejo, além do débito apurado, das multas previstas neste Contrato e do ressarcimento dos danos causados ao Locador, o Inquilino deverá suportar o pagamento de honorários contratuais no percentual de 20% (vinte por cento) do valor total inadimplido, sem prejuízo de ter que arcar com os honorários de 10% (dez por cento) do valor total inadimplido em razão da contratação de prestador de serviço para realizar a cobrança extrajudicial, ficando ciente, ainda, que também terá que arcar com as custas do processo e eventuais honorários de sucumbência a serem definidos pelos juízes e árbitros.

**23. Negócio jurídico processual | Dispensa de eventual caução para despejo.** Nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes acordam que, em caso de ajuizamento de ação de despejo por inadimplemento dos valores da locação, será dispensada a caução prevista no artigo 59, §1º, da Lei do Inquilinato para a concessão de liminar para desocupação do Imóvel, ficando estabelecido que os créditos de aluguéis e demais encargos da locação vencidos, líquidos, certos, exigíveis e inadimplidos pelo Inquilino constituem garantia suficiente para a ordem liminar de despejo, evitando que o Locador tenha de ser onerado com o desembolso de quantia adicional quando já suporta os prejuízos do inadimplemento.

**23.1.** As Partes acordam que o presente negócio jurídico processual será plenamente aplicável em qualquer hipótese de ajuizamento de ação de despejo ou requerimento de tutela provisória perante o Poder Judiciário, subsistindo ainda que seja afastada a validade ou eficácia de qualquer outra cláusula deste Contrato.

Rubrica  


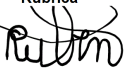
Rubrica  


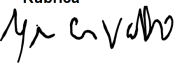
### Cláusula Compromissória: Eleição da Arbitragem

**24.** A arbitragem é um método de resolução de conflitos no qual as partes definem que um ente privado irá solucionar a controvérsia surgida entre elas. A sentença arbitral tem os mesmos efeitos da sentença judicial, devendo ser cumprida pelas partes. A arbitragem é mais rápida e, nos casos envolvendo discussões relacionadas ao contrato de locação, apresenta custos menores que o processo judicial, o que justifica a sua escolha pelas Partes.

**25. Ao rubricar o campo abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia entre o Locador e Inquilino, relativa a este Contrato, será resolvida por Arbitragem. As Partes desde já acordam que uma dentre as seguintes câmaras será livremente escolhida para processar o procedimento arbitral, de acordo com os respectivos regulamentos, pela Parte que o instaurar: (a) Arbitralis (<https://www.arbitralis.com.br/>), (b) Arbtrato (<https://arbtrato.com.br/>), (c) Cames Rio - Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada (<https://www.camesbrasil.com.br/>) ou (d) TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo (<https://www.arbitragem.com.br/index.php>). A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato passará a ser a competente para administrar todas as disputas posteriores.**

**25.1. O tribunal arbitral será composto por árbitro único. O procedimento arbitral observará as disposições deste Contrato, regulamento interno da Câmara e a legislação brasileira, devendo ocorrer preferencialmente pela plataforma online. Na sua impossibilidade, poderá ser adotado o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o Imóvel objeto do Contrato.**

Rubrica  



Rubrica  


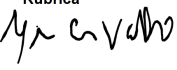
**26. Caso o Inquilino, intimado da sentença arbitral que determinar a desocupação do Imóvel, não realize a sua devida restituição ao Locador no prazo concedido, será ajuizado cumprimento de sentença arbitral perante o Poder Judiciário para viabilizar o despejo forçado, inclusive mediante o emprego de força e arrombamento, conforme previsão legal.**

#### **Citações e intimações pessoais em processos arbitrais e judiciais**

**27. Nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, as Partes acordam expressamente que todas as comunicações processuais, citações e intimações pessoais, durante a arbitragem e/ou processo judicial de qualquer natureza, inclusive cumprimento de sentença arbitral, serão prioritariamente realizadas por meio eletrônico, via e-mail e aplicativo de mensagens, ou até mesmo por redes sociais, e dirigidas aos endereços eletrônicos (e-mail, telefone e perfil em rede social) informados na Plataforma QuintoAndar.**

**27.1. Caso seja necessária a citação ou intimação pessoal pela via postal ou por Oficial de Justiça e a Parte não seja localizada no endereço informado neste Contrato, ela fica ciente e concorda, desde já, que poderá ser citada ou intimada em outros endereços que venham a ser identificados pela Parte interessada, inclusive endereços comerciais.**

Rubrica  


Rubrica  


#### **Alienação do imóvel**

**28. Caso o Locador pretenda vender o Imóvel, ele se obriga a notificar o Inquilino sobre essa intenção, garantindo-lhe o direito de preferência na aquisição (artigo 27 da Lei do Inquilinato), desde que oferecidas as mesmas condições de compra de terceiros. O Inquilino terá o prazo de 30 (trinta) dias para exercer o seu direito de preferência e seu silêncio será entendido como recusa ao referido exercício.**

**28.1.** Caso o Inquilino exerça o direito de preferência concordando com a proposta para compra do Imóvel e, posteriormente, desista do negócio, responderá pelos prejuízos causados ao Locador, na forma da lei.

**28.2.** A alienação do imóvel, por si só, não implica a rescisão do Contrato de Locação. Este poderá ser rescindido se o adquirente denunciar a locação nas hipóteses cabíveis em lei, sendo assegurado ao Inquilino o prazo legal de até 90 (noventa) dias para desocupação, não afastando a possibilidade de saída do Inquilino em prazo inferior por sua escolha, não sendo aplicada a multa rescisória em qualquer hipótese.

**28.3.** O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial ou por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação ou constituição da propriedade fiduciária.

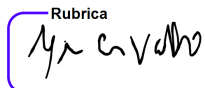
#### **Administração da locação pelo QuintoAndar**

**29.** Enquanto for administrada pelo QuintoAndar, também se aplicam à presente locação os **Termos e Condições da Locação Administrada pelo QuintoAndar** ("Termos"), **na sua versão mais atualizada disponível em <https://quintoandar.com.br/termos-locacao>**, que consolida procedimentos específicos para a administração deste Contrato, incluindo, mas não limitando, regras sobre (i) realização de vistorias, (ii) operacionalização de pagamentos relacionados à locação, (iii) política de reembolso; e (iv) solicitação de reparos.

**29.1.** No curso da locação, caso sejam alteradas quaisquer regras previstas nos **Termos**, Locador e Inquilino serão comunicados pelos meios eletrônicos indicados neste Contrato (por e-mail e por aplicativo de mensagens), bem como pela Plataforma do QuintoAndar. Eventuais alterações entrarão em vigor 7 (sete) dias após o envio de comunicação às Partes, que manifestam ciência e concordância quanto aos **Termos** em sua versão mais atualizada ao prosseguirem com a utilização dos serviços prestados pelo QuintoAndar.

**30.** Assim, ao rubricar aqui, as Partes reconhecem ter conhecido previamente e bem compreendido todas as disposições dos **Termos**, inclusive a possibilidade de alteração de regras no curso da locação, com as quais concordam e às quais livremente se vinculam.

Rubrica  


Rubrica  



**31.** Ainda, cada Parte reitera estar ciente de que se aplicam à sua relação contratual com o QuintoAndar os **Termos e Condições de uso das plataformas e serviços prestados pelo QuintoAndar** e o **Manual da Pessoa Usuária**. O QuintoAndar pode ser contatado por meio dos seus **canais de atendimento**.

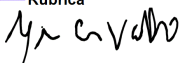
#### **Disposições Finais**

**32. Vedação ao relacionamento antissocial.** As Partes acordam prezar pelo bom relacionamento. Assim, representará infração contratual, que estará sujeito às medidas cabíveis para encerramento do Contrato, qualquer conduta que represente, perante as Partes do Contrato, condôminos e/ou terceiros (i) conduta antissocial e/ou (ii) discriminação baseada em gênero, raça, cor, religião, orientação sexual, nacionalidade, idade, condição médica ou deficiência, ou qualquer outra característica individual.

**33. Solidariedade entre Múltiplas Partes e outorga de poderes para representação.** Havendo mais de um Locador e/ou mais de um Inquilino, estes se declaram solidariamente responsáveis pelas

obrigações decorrentes deste Contrato, outorgando-se reciprocamente neste ato poderes de representação para todos os fins relacionados ao Contrato, de modo que a ciência de um Inquilino a respeito de determinada comunicação ou cobrança implica a inequívoca ciência dos demais e/ou o acordo celebrado por um Inquilino vincula os demais, bem assim a ciência de um Locador a respeito de determinada comunicação ou cobrança implica a inequívoca ciência dos demais e/ou o acordo firmado por um Locador vincula os demais.

Rubrica  


Rubrica  


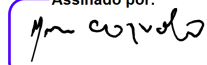
**34. Compensação convencional de valores.** As Partes acordam com a realização de eventual compensação de valores quando forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, na forma do artigo 368 e seguintes do Código Civil.

**35. Revogação de acordos anteriores.** Este Contrato representa o acordo integral das Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário.

**36. Cobrança por Terceiros.** Se alguma das Partes contratar um terceiro prestador de serviço para fins de cobrança de valores, fica desde já estabelecido que a Parte devedora reembolsará à Parte credora pelos custos e despesas que teve que arcar, sem prejuízo de eventuais honorários de sucumbência a serem definidos pelos juízes e árbitros em favor dos escritórios de advocacia, em caso de perda de ação judicial ou procedimento arbitral. O valor devido pela Parte devedora à outra Parte será de 10% (dez por cento) do valor total discutido atualizado para a fase extrajudicial e 20% (vinte por cento) para a fase judicial ou arbitral. Em havendo a contratação de prestador de serviço para atuar na fase extrajudicial e também na fase judicial, será devido 30% (trinta por cento) sobre o valor total discutido atualizado.

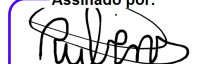
**37. Assinatura Eletrônica.** As Partes declaram e confirmam terem acordado quanto à formalização eletrônica deste Contrato, sem a presença de testemunhas, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020, por meio de plataforma de assinatura não credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e sem certificado de assinatura digital, nos termos do art. 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, e acordam não contestar a sua validade, conteúdo, autenticidade e integridade, renunciando ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

**Inquilino:**

Assinado por:  
  
DCD711E1BD5B4B5

—  
Mirian Maria De Carvalho  
CPF: 638.034.375-04

**Locador:**

Assinado por:  
  
13CE2C3E3AAA48F

—  
Rubens Paulo De Souza  
CPF: 107.973.796-06

## Autorização de Entrada

Ao responsável pelo condomínio,

Na qualidade de intermediadora da locação do referido imóvel, autorizamos a entrada dos locatários abaixo, a ser realizada a partir da data de início acordada no quadro resumo do Contrato de Locação.

**Imóvel:** **Apartamento 301 Bloco 3, localizado à Rua do Melão, no. 180, Bom Jesus, Contagem - MG, CEP: 32185-350 , código QuintoAndar, 894294625.**  
**Vaga de garagem: 1**  
Alugado mediante Contrato de Locação #1594625\_1140440L

**Moradores:** **Luis Henrique Carvalho da Silva, CPF: 420.300.028-95**

**Intermediadora:**

DocuSigned by:  
*Lucas Lima*  
QUINTOANDAR SECURE SIGNATURE

GRPQA LTDA  
CNPJ: 16.788.643/0001-81

**Locador:**

Assinado por:  
*Rubens*  
13CE2C3F3AAA48F...

Rubens Paulo De Souza  
CPF: 107.973.796-06