

**A. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES (“Partes”)**

**A.1 LOCADORA**

Denominada, daqui em diante, “VILA 11”

REC VILA MADALENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Sociedade Anônima,

inscrita no CNPJ nº 26.718.440/0001-72, com endereço em Rua Padre Agostinho

Mendicute, n° 235, Sumaré, São Paulo/SP, CEP 01257-090.

**A.2 LOCATÁRIO(A)(S)**

Denominados, daqui em diante, independentemente de número e gênero, “LOCATÁRIO”

**Nome**

THIAGO TOSATTI DA SILVA

**Pro**

**fi**

**ssão**

Empresário(a)

**Estado**

**civil**

Viúvo(a)

**RG/RNE**

203176054

**CPF/CNPJ**

14665504814

**E-mail**

tvendramini@hotmail.com

**Telefone**

**celular**

(11) 99602-7990

**Endereço**

**Atual**

Rua João Alfredo Mathenhauer

SP 13280-000

135

Vinhedo

**S**

**A.2 RESIDENTE**

**)**

**(**

aqui em diante, independente

Denominados, d

mente de nú

mero e gênero, “RESIDENTE” ou

“RESIDENTES”

**Nome**

Giulia Vendramini Milani

**RG/RNE**

537213685

**CPF/CNPJ**

52413635807

**Endereço atual**

Avenida Senador Vergueiro

2123

São Bernardo do Campo

SP 09750001

**Pro**

**fi**

**ssão**

Outro

**Estado Civil**

Solteiro(a)

**Telefone**

**Celular**

(11) 9 9726-5890

**E-mail**

giuliavmilani@outlook.com

**B. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA:**

sem quaisquer das garantias previstas no artigo 37 e seguintes





|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| da Lei Federal nº. 8.245/91, sendo aplicável os arts. 20 e 42 da Lei Federal n.º 8.245/91  **C. ADMINISTRADORA** | | | | | |
| **Nome** | VILA 11 ADMINISTRADORA DE VILAS LTDA | | | | |
| **CNPJ** | 37.232.210/0001-15 | | | | |
| **Contato** | (11) 4369-2100 | | | | |
| **D. IMÓVEL** | | | | | |
| **Apartamento** | VMD-1001 | | **Vaga de garagem** | | Nenhuma |
| **Condomínio** | CONDOMÍNIO VILA MADALENA | | | **CNPJ:** 26.718.440/0001-72 | |
| **Contato:** (11) 4369-2100 | | | | |
| **Endereço** | Rua Padre Agostinho Mendicute, n° 235, Sumaré, São Paulo/SP, CEP 01257-090 | | | | |
| **N.º do IPTU** | 012.117.0217-0 | | | | |
| **Finalidade da locação** | Exclusivamente residencial, observados os limites e detalhamento do **Guia da Locação** e do Manual de Uso. | | | | |
| **Vaga de Garagem/Área s comuns específicas** | O **LOCATÁRIO** tem ciência, nos termos do Regimento Interno, que esta locação não abrange o uso de determinadas áreas comuns, como salão de festas, *coworking*, vagas de garagem etc. Para utilizá-las, entrar em contato com o **Condomínio** e conferir as condições específicas. | | | | |
| **E. DURAÇÃO DO CONTRATO** | | | | | |
| **Prazo**  **Contratual** | 30 meses | | | | |
| **Data de Início** | 10/02/2025 | | | | |
| **Data de Término** | 30 meses contados da Data de Início | | | | |
| **E.1. DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL** | | | | | |
| Depende de **Aviso Prévio** notificado à **VILA 11** (antecedência mínima de 60 dias corridos). | | | | | |
| **F. VALORES DA LOCAÇÃO** | | | | | |
| **Forma de pagamento** | | **Boleto Bancário**, que consolida todos os valores (aluguel, condomínio e eventuais encargos, multas e serviços) devidos em cada mês, não sendo possível o pagamento parcial de valores. | | | |
| **Dia do pagamento** | | **8 (oito)** de cada mês vigente (vincendo), por conta da inexistência de garantia locatícia (fiança, caução, seguro fiança), conforme previsto no | | | |



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | artigo 42 da **Lei de Locações (Lei Federal nº. 8.245/91)**. | |
| **Periodicidade do pagamento** | Mensal | |
| **F.1 ALUGUEL** | | |
| **Valor Mensal do Aluguel** | 3223,73 (três mil e duzentos e vinte e três reais e setenta e três centavos), para a data base de 10/02/2025. | |
| **Primeiro Aluguel** | **Primeiro Aluguel:** valor do Aluguel e Encargos da Locação devidos pelo **LOCATÁRIO**, proporcionalmente aos dias de vigência do primeiro mês do Contrato. Independentemente da imediata vigência do Contrato e da Data de Início, o pagamento do Boleto Bancário do Primeiro Aluguel consiste em Condição Resolutiva do Contrato, razão pela qual: **a)** o primeiro Boleto Bancário terá vencimento na data indicada no Contrato, em dia distinto daquele estipulado como Dia do Pagamento, **b)** a compensação do pagamento do primeiro Boleto Bancário corresponde à data de Imissão na Posse. | |
| **Reajuste do Aluguel** | **Periodicidade** | Anual, ou na menor periodicidade permitida em lei |
| **Índice de**  **Correção** | Variação positiva do IPCA/IBGE |
| **Índice Substituto** | Variação positiva do IGP-M/FGV |
| **F.2 ENCARGOS DA LOCAÇÃO** | | |
| **F.2.1 Despesas do condomínio** | O **LOCATÁRIO** desde já declara que foi informado e está ciente do valor mensal das  **Despesas do Condomínio,** bem como que esse valor pode ser alterado a qualquer tempo, a depender do orçamento correspondente.  Neste valor não está incluso o valor de eventuais **Multas** condominiais. | |
| **F.2.2 IPTU** | Reajustável periodicamente pela Prefeitura Municipal de São Paulo. | |
| **F.2.4 Demais encargos** | | |
| Outras taxas, como despesas de consumo de energia elétrica, água, gás, e demais encargos, que disserem respeito ao **Imóvel**, e despesas de conservação e manutenção serão quitados diretamente pela **VILA 11** e reembolsadas pelo **LOCATÁRIO** mediante o pagamento do **Boleto Bancário**. | | |
| **F.2.5 Despesas adicionais** | | |
| Despesas devidas pela contratação de facilidades ou usos de determinadas áreas comuns, disponibilizadas pelo/no **Condomínio**, serão cobradas também via **Boleto Bancário**. | | |
| **G. ANEXOS** | | |
| 1. **Guia da Locação** (contendo definições, detalhamento e complementação das regras deste Contrato, como se nele estivessem transcritas). 2. **Regras do Condomínio:** Convenção de Condomínio e Regimento Interno. | | |



**III. Termo de Vistoria Inicial**

**IV. Manual de Uso**

**H. DESPESAS TERCEIRIZADAS**

Todas e quaisquer decorrentes de contração direta do

**LOCATÁRIO**

com terceiros prestadores de

serviço (p.ex. contratação de pacote de

*internet*

avulso), que deverão ser pagas diretamente pelo

**LOCATÁRIO**

, sem qualquer relação da, e/ou responsabilidade com, a

**VILA 11**

e/ou

**Condomínio**

e/ou

**ADMINISTRADORA**

.

**I. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS**

**I.**

**Isenção de multa**

:

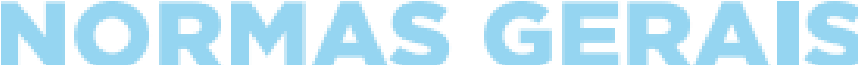
Após 12 (doze) meses de vigência da locação, e desde que o LOCATÁRIO

esteja cumprindo suas obrigações legais e contratuais, poderá denunciar este contrato, sem a

incidência da multa de

**Devolução Antecipada**

prevista no item 9.6.1, “a”.

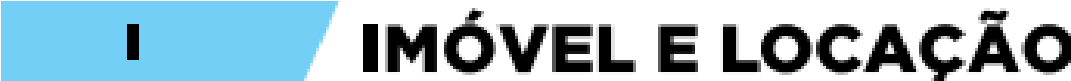


Pelo presente instrumento particular (“Contrato”), VILA 11 e LOCATÁRIO, quali

fi

cados no

Quadro Resumo, têm entre si justo e contratado, na melhor forma de direito, o seguinte:



**1.1**

**. Imóvel.**

A VILA 11 é proprietária e legítima possuidora do Imóvel identi

fi

cado na letra “D”

do Quadro Resumo.

**1.2.**

O Imóvel faz parte do CONDOMÍNIO VILA MADALENA, e para assegurar o uso adequado,

o LOCATÁRIO desde já se compromete a cumprir integralmente as “Regras do Condomínio”,

que integram este Contrato como Anexo II (sempre nas versões atualizadas, disponíveis no

site):



a convenção de condomínio (“Convenção de Condomínio”) respectivo regimento

interno (“Regimento Interno”).; e



Guia da Locação.

1.2.1

O LOCATÁRIO (i) declara aderir integralmente às Regras do Condomínio, das quais

está ciente e de pleno acordo, (ii) reconhece que podem ser alteradas e/ou atualizadas pela

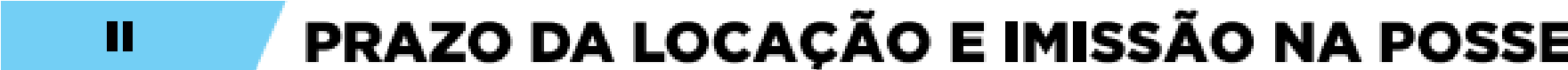
VILA 11 a qualquer tempo, independentemente de aditamento a este Contrato.

**1.3**

**Estado do Imóvel**

. O LOCATÁRIO declara que visitou presencial ou virtualmente o Imóvel

e está de acordo com suas características e condições.



**2.1**

**Prazo Contratual.**

O Prazo Contratual, a Data de Início e a Data de Término estão

previstos na letra “E” do Quadro Resumo. Na Data de Término ou, caso extinta a locação por

qualquer motivo, o LOCATÁRIO, independentemente de qualquer noti

fi

cação ou interpelação,

deverá restituir o Imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições do

Termo de Vistoria Inicial.

**2.2**

**Imissão na Posse**

. As Chaves serão entregues pela VILA 11 ao LOCATÁRIO, logo após a

compensação do pagamento do primeiro Boleto Bancário (Primeiro Aluguel), e, com isso, o

LOCATÁRIO será imitido na posse e poderá entrar no Imóvel.

2.2.1

A posse do Imóvel será transmitida com o Mobiliário que o integra, de propriedade da

VILA 11, conforme anexo laudo fotográ

fi

co que faz parte do Termo de Vistoria Inicial (Anexo

III), servido como base para toda a locação.

O Termo de Vistoria Inicial será assinado pelo LOCATÁRIO no momento que entrar no

2.2.2

imóvel. O não comparecimento do LOCATÁRIO nesse prazo caracterizará aceitação do

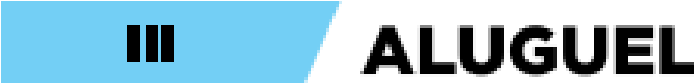
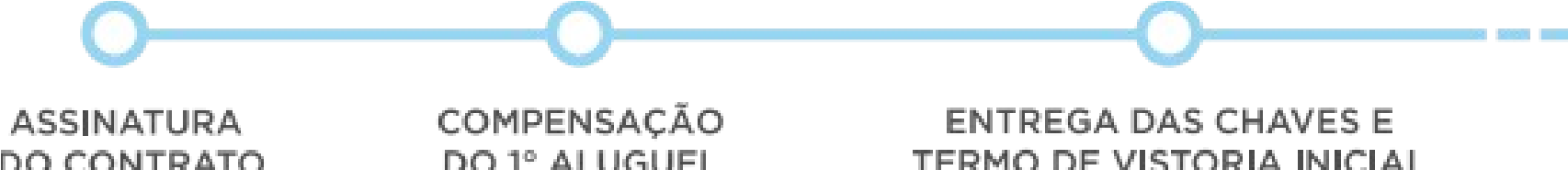
Anexo III.

2.2.3

O LOCATÁRIO deverá tomar todas as cautelas de segurança, sendo o responsável

pela guarda das chaves e controle de acesso eletrônico, isentando a VILA 11 de qualquer

responsabilidade.



**3.1**

**Aluguel.**

O LOCATÁRIO compromete-se a pagar mensalmente o Aluguel observando os

valores do Boleto Bancário, nos termos do item F.1 do Quadro Resumo.

3.1.1

Excepcionalmente, o primeiro Boleto Bancário (Primeiro Aluguel) terá vencimento na

data indicada no item F.1 do Quadro Resumo.



3.1.2

Para que este Contrato passe a valer entre as Partes, é imprescindível o pagamento

do Boleto Bancário do Primeiro Aluguel, mesmo que não corresponda a data do vencimento

dos aluguéis. Não ocorrendo o pagamento do Primeiro Aluguel, o Contrato estará

encerrado automaticamente, caracterizando o inadimplemento contratual do LOCATÁRIO,

sujeitando-o, portanto, a multa de R$ 500,00 (quinhentos reais).

**3.2**

**Reajuste do Aluguel**

.

3.2.1

O Aluguel será reajustado de forma automática, conforme item F.1 do Quadro Resumo,

observando a variação do Índice de Correção Monetária escolhido.



3.2.2. -

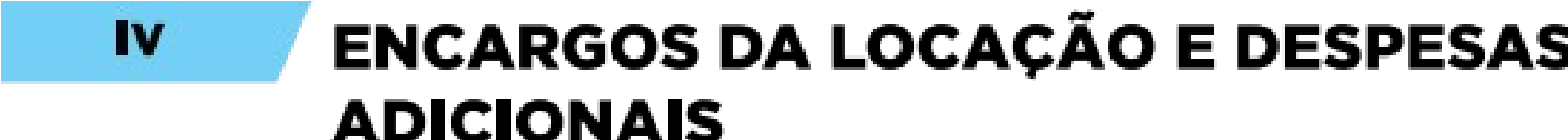
Na hipótese de mudança da Legislação Tributária Brasileira, acarretando impactos

imprevisíveis e extraordinários superveniente nas circunstâncias iniciais vigentes à época da

realização do Contrato, poderá a VILA 11 reajustar o Valor Mensal do Aluguel,

proporcionalmente à luz dos novos impostos, restabelecendo assim o reequilíbrio na relação

contratual entre as partes.



**4.1**

**Encargos da Locação**

. A partir da Data de Início, o LOCATÁRIO deverá pagar todos os

Encargos da Locação relativos ao Imóvel previstos no item F.2 do Quadro Resumo, e

Despesas Adicionais por ele incorridas, conforme item G do Quadro Resumo.

**4.2**

**Despesas Adicionais**

. Todo e qualquer serviço extra descrito no Regimento Interno, tais

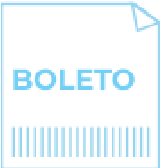
como, exempli

fi

cativamente, uso de vagas de garagem e demais áreas de uso comum do

Condomínio, não estão incluídas no objeto desta locação, e deverão ser contratadas de forma

direta e autônoma com o Condomínio.



. As Despesas Adicionais são devidas pelo LOCATÁRIO, conforme contratos por ele

4.2.1

fi

rmados e serão cobradas juntamente com Aluguel e outros Encargos da Locação por meio

do Boleto Bancário.

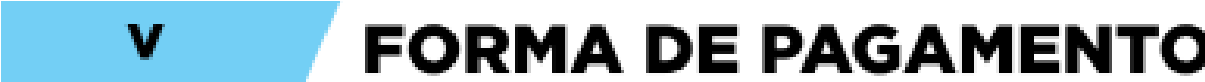
**4.3**

**. Despesas Terceirizadas.**

São de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO o custeio das Despesas Terceirizadas,

sendo aquelas contratadas diretamente com prestadoras de serviços terceirizadas, como por

exemplo pacote de internet e televisão a cabo.



**5.1**

**. Boleto Bancário.**

O pagamento do Aluguel, dos Encargos da Locação e das Despesas Adicionais, será realizado

mediante Boleto Bancário único, emitido pela Administradora, enviado por e-mail indicado pelo

LOCATÁRIO, também disponibilizado eletronicamente no site da VILA 11.

5.2.1

O não recebimento do Boleto Bancário não isentará o LOCATÁRIO do pagamento

mensal e tempestivo do Aluguel, dos Encargos da Locação e das Despesas Adicionais.

5.2.2

O LOCATÁRIO reconhece e aceita que:

**a)**

O pagamento do Aluguel, dos Encargos da Locação e das Despesas Adicionais por

forma diversa do Boleto Bancário ou, ainda, de forma parcial, não surtirá efeitos e



será considerado como não efetuado, sujeitando-se às consequências do

inadimplemento previstas neste Contrato;

**b)**

O pagamento do Aluguel, dos Encargos da Locação e das Despesas do mês mais

recente não leva à presunção de quitação dos débitos anteriores.

**5.3**

**Pagamento proporcional.**

No primeiro mês, o Primeiro Aluguel e os Encargos da Locação serão pagos pelo LOCATÁRIO

em valor proporcional aos dias ocupados e deverão ser quitados previamente, para possibilitar

a entrada no imóvel. De forma semelhante, no último mês de locação, o Aluguel e Encargos da

Locação serão proporcionais aos dias ocupados.

**5.4**

**Cancelamento dos serviços**

. Em até 10 (dez) dias contados do

fi

nal do Prazo Contratual,

o LOCATÁRIO deverá cancelar e comprovar o cancelamento à Administradora de todos as

Despesas Terceirizadas que tenha contratado diretamente.



**5.5**

**Atraso no Pagamento.**

Se o LOCATÁRIO atrasar no Pagamento do Boleto Bancário ou, ainda, promover pagamento

de forma parcial, independentemente de noti

fi

cação, já será considerado inadimplente e em

débito com a VILA 11, permitindo que esta opte pela Rescisão do Contrato (vide item 8.1),

fi

cando, ainda, o LOCATÁRIO obrigado:

ou

O Atraso no Pagamento do Boleto Bancário já será considerado como débito vencido,

independentemente de qualquer noti

fi

cação, podendo a VILA 11 optar pela Rescisão do

Contrato (Vide item 8.1.), e ainda,

fi

cando o LOCATÁRIO obrigado:

**a)**

Ao pagamento de Multa moratória de 10% (dez por cento) e juros moratórios de 1%

(

um por cento) ao mês pro rata die, calculados sobre o valor em atraso, devidamente

corrigido na forma do item F.1 do Quadro Resumo;

**b)**

Exclusivamente para os Demais Encargos, a reembolsar a VILA 11 pelas penalidades

cobradas diretamente pelos concessionários de serviços:

b.1) A VILA 11, a seu critério, poderá efetuar o pagamento dos valores devidos a

título de encargos, após noti

fi

car o LOCATÁRIO com antecedência de 48

(

quarenta e oito) horas, hipótese em que o LOCATÁRIO deverá reembolsar à VILA

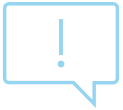
11

o valor devido, acrescido de Multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de

1

% (um por cento) ao mês ou fração, apurados sobre o valor do débito atualizado

monetariamente na forma do Quadro Resumo; e

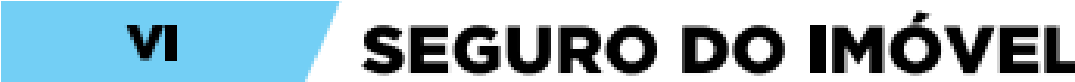


**c)**

Ao pagamento de todas as despesas judiciais e extrajudiciais para eventual despejo

e/ou cobrança dos valores em atraso, se for necessário, incluindo custas processuais e

honorários advocatícios de até 20%.



**6.1**

**Seguro do Imóvel**

. O LOCATÁRIO declara ter conhecimento (i) que o Seguro do Imóvel

será contratado pela VILA 11, e (ii) que arcará com o custo do prêmio do Seguro, de sua

contratação e renovações.

**6.2**

**Sinistros.**

O LOCATÁRIO responderá, por si ou por terceiros a ele relacionados, por danos

decorrentes de Sinistros, nos termos do Guia da Locação.

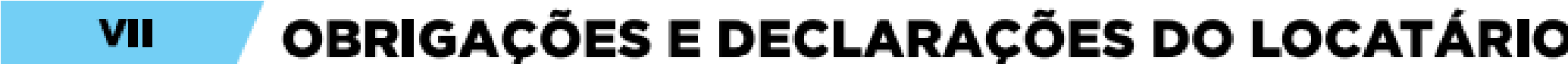
**6.3**

**Bens Pessoais.**

Estão expressamente excluídos do Seguro do Imóvel os Bens Pessoais

do LOCATÁRIO, estando a VILA 11, desde já, isenta de qualquer prejuízo em relação a tais

bens.



**a)**

**7.1**

O LOCATÁRIO obriga-se a garantir o cumprimento de todas as obrigações, por si e

pelas Pessoas Relacionadas e/ou pelos Residentes, sob pena de cometimento de

infração contratual, a: Usar o Imóvel estritamente de acordo com as Regras do

Condomínio;

**b)**

Manter o Imóvel em bom estado de conservação e limpeza, conforme Termo de

Vistoria Inicial, assumindo, desde já, todas as despesas de sua manutenção e

conservação;

**c)**

Manter em bom estado de conservação e limpeza os aparelhos sanitários e de

iluminação, pinturas, vidraças, fechos, Chaves, torneiras, pias, banheiro(s), ralos,

pisos, armários embutidos e demais bens acessórios, consoante o Termo de Vistoria

Inicial, e de acordo com as regras do Manual de Uso, para assim restituí-los à VILA 11

quando

fi

nda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva do LOCATÁRIO as

despesas necessárias para esse

fi

m;

**d)**

Ressarcir prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações;

**e)**

Não usar o Imóvel para

fi

ns e forma diversos da Finalidade da Locação, garantindo as

Demais Declarações;

**f)**

Satisfazer, às suas custas, eventuais multas referentes ao não cumprimento das

Regras do Condomínio;

**g)**

Satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, Federais, Estaduais ou

Municipais a que der causa, bem como sanções aplicadas em decorrência da

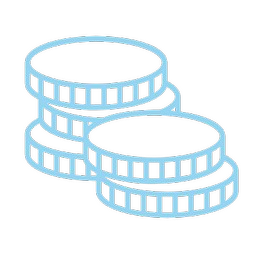
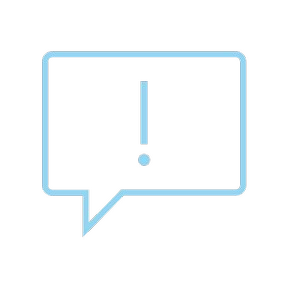
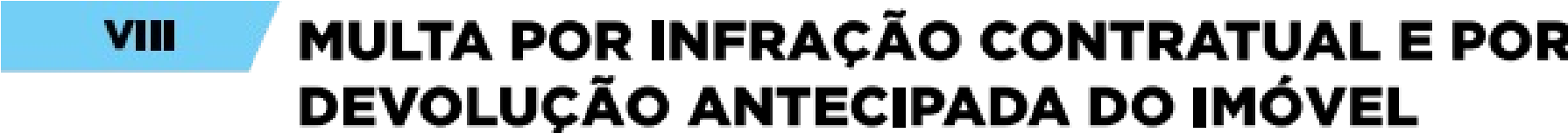
inobservância de posturas legais, às suas exclusivas expensas, isentando a VILA 11

de qualquer responsabilidade nesse sentido;

1. Não abandonar o Imóvel, conforme previsão neste Contrato, sendo aplicáveis as regras previstas no Manual de Uso do Imóvel;
2. Não retirar do Imóvel, por qualquer período de tempo, qualquer item do Mobiliário;
3. Responder pela reparação de quaisquer danos eventualmente causados no Imóvel e/ou Condomínio e/ou Ocupantes, por si e/ou Pessoas Relacionadas e/ou pelos Residentes, obrigando-se a ressarcir a VILA 11, Condomínio e/ou Ocupantes de todos os prejuízos que vierem a ser por eles suportados, e
4. Cumprir todas as disposições do Guia de Locação, que tem por conteúdo o regramento complementar e conceitual a este Contrato, para esclarecer as dúvidas que surgirem no dia a dia da locação, declarando conhecer o regramento na íntegra.

7.1.1 O LOCATÁRIO declara ciência que não poderá se pronunciar ou votar nas Assembleias do Condomínio.

**7.2 Benfeitorias**. Benfeitorias. Não será permitida a realização de quaisquer obras que figurem como benfeitorias (i) necessárias, tendo por objetivo conservar o bem com o fim de evitar deterioração, (ii) úteis, relacionadas a facilitar ou aumentar o valor do imóvel ou, (iii) voluptuárias, realizadas de mera vontade do LOCATÁRIO em tornar o imóvel mais agradável.



7.2.1 Todas as Benfeitorias que eventualmente realizadas ficarão integradas no Imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que tenha o LOCATÁRIO qualquer direito a retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento.

**8.1 Infrações.** No caso de descumprimento de qualquer obrigação legal e/ou deste Contrato e/ou das Regras do Condomínio, será aplicado o seguinte:

1. No caso de descumprimento, pelo LOCATÁRIO e/ou pelas Pessoas Relacionadas e/ou Residentes, das Regras do Condomínio, serão observadas as Multas, os procedimentos e as demais consequências previstas nas Regras do Condomínio;
2. No caso de descumprimento das demais obrigações legais e/ou deste Contrato, ao

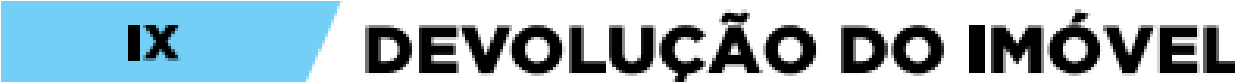
LOCATÁRIO será aplicada multa contratual de 03 (três) aluguéis;

1. Em qualquer das hipóteses descritas nas letras “a” e “b” deste item, mediante notificação, poderá a VILA 11 exigir o cumprimento da obrigação e/ou a rescisão do Contrato, além de indenização por perdas e danos.

8.1.1 O LOCATÁRIO realizará o pagamento das multas pelas infrações do item 8.1., mediante Boleto Bancário encaminhado no mês seguinte ao fato.

**8.2 Exceções.** A Multa referida no item 8.1, não poderá jamais ser reduzida, e não se aplica:

1. Para a Devolução Antecipada do Imóvel pelo LOCATÁRIO (item 9.6, abaixo, e item I do Quadro Resumo), e
2. Quando for o caso da multa por Atraso no Pagamento. (vide item 5.5 acima);
   1. **Abandono do Imóvel.** Ocorrendo o comprovado Abandono do Imóvel pelo LOCATÁRIO por prazo superior a 60 (sessenta) dias, a VILA 11 fica desde já (i) autorizada a ocupá-lo, independentemente de ação própria e/ou qualquer outra formalidade, e (ii) autorizada a dar a destinação que lhe for conveniente a quaisquer Bens Pessoais deixados no Imóvel, mediante elaboração de inventário específico, sem prejuízo da caracterização do inadimplemento contratual do LOCATÁRIO, sujeitando-o, portanto, às multas cabíveis e ao disposto neste Contrato.



* 1. Os valores devidos pelo LOCATÁRIO nos termos deste Capítulo, que são reconhecidamente líquidos, certos e exigíveis e, portanto, passíveis de execução e ações judiciais deverão ser integralmente quitados às épocas próprias, e/ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu término ou quando da Devolução do Imóvel, o que antes ocorrer. Sendo que, em caso de atraso, o LOCATÁRIO, deverá pagar multa por Atraso no Pagamento.

**9.1. Devolução do Imóvel.** Ao término do prazo, ou Rescisão deste Contrato, a qualquer tempo e por qualquer hipótese, o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o Imóvel à VILA 11.

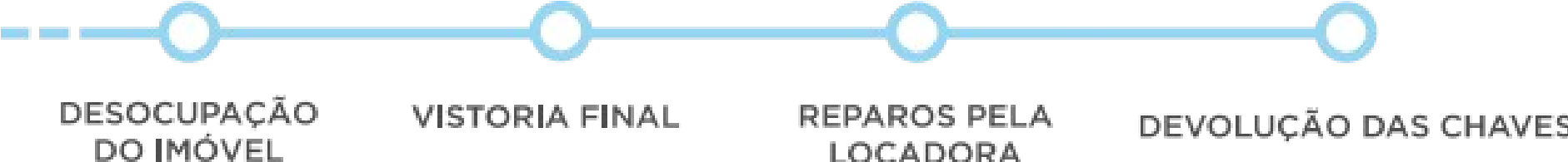
9.1.1. Para a adequada Devolução do Imóvel, o Imóvel deverá estar:

* + - 1. Totalmente desocupado de pessoas e de coisas, (salvo, naturalmente, em relação ao Mobiliário);
      2. No mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento atestados no Termo de Vistoria Inicial (Anexo III).

**9.2. Vistoria para Devolução do Imóvel.** Fica assegurado à VILA 11, no prazo de 20 (vinte) dias antes do término do Prazo Contratual ou da Rescisão, tão logo essa ocorra, o direito de vistoriar o Imóvel (e o Mobiliário) para constatar seu estado de conservação, limpeza e manutenção, bem como da necessidade de realização de eventuais reparos, sendo nesta ocasião elaborado Termo de Vistoria Final.

9.2.1. O Termo de Vistoria Final listará eventuais pendências de Reparos para Devolução que devam ser realizados para repor o Imóvel em condições para devolução, com estimativa de custos correspondentes, que considerarão também o prazo necessário à sua completa execução.

**9.3.** Os Reparos para Devolução serão realizados pela própria VILA 11, e o Aluguel e os Encargos da Locação e Despesas Adicionais, serão devidos até que o valor respectivo seja efetivamente pago pelo LOCATÁRIO, até a efetiva Devolução do Imóvel.



**9.3.1.**

Após a realização e reembolso dos Reparos para Devolução à Vila 11, o LOCATÁRIO

deverá:

(

a) Efetuar o agendamento da devolução das Chaves do Imóvel, com antecedência

mínima com 48 (quarenta e oitos) horas,- somente ao pro

fi

ssional a ser indicado

pela VILA 11 para tal

fi

m e assinar o Termo de Entrega de Chaves;

(

b) Deixar o Imóvel completamente livre de pessoas e Bens Pessoais, no estado e

condições do Termo de Vistoria Inicial; e

(

c) Devolver o Imóvel com pintura nova (assim como o recebeu e que deverá ser

obrigatoriamente realizada pela Vila 11) por meio de reembolso à VILA 11 dos

custos respectivos, conforme estimativa constante da Vistoria para Devolução do

Imóvel.

9.3.2

. Quando da data efetiva de entrega das Chaves e Imissão na Posse da VILA 11, será

celebrado o Termo Entrega de Chaves, que passará a integrar o Termo de Vistoria Final.

Nesta oportunidade, caso sejam veri

fi

cadas outras avarias no Imóvel, será gerado um novo

boleto para pagamento referente a novos Reparos para Devolução.

**9.4**

**Ausência de vistoria.**

A mera entrega das Chaves sem a realização do Termo de Vistoria

Final, ou o Abandono do Imóvel, não exonera o LOCATÁRIO de suas obrigações contratuais e

legais, nem signi

fi

cará quitação do Aluguel e Encargos da Locação, inclusive Despesas

Adicionais, que deverão ser pagos até o cumprimento de todas as condições para a Devolução

do Imóvel.

**9.5**

O descumprimento, pelo LOCATÁRIO, de qualquer das obrigações relacionadas à

Devolução do Imóvel, constitui Infrações, podendo a VILA 11 considerar o Contrato rescindido

de pleno direito, e aplicando a respectiva Multa.

**9.6**

**Devolução antecipada.**

Se o LOCATÁRIO pretender a Rescisão do Contrato antes do

término do Prazo Contratual, deverá conceder Aviso Prévio (por meio de noti

fi

cação especí

fi

ca)

à VILA 11 com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data prevista para a

Devolução do Imóvel, contados do recebimento, pela VILA 11, de tal noti

fi

cação.

9.6.1

Em caso de Devolução Antecipada, o LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento, à

VILA 11, sempre por meio Boleto Bancário, quando da Devolução do Imóvel, com a

assinatura do Termo de Vistoria Final, sob pena de incidência de multa por Atraso no

Pagamento:



**a)**

De Multa compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do Aluguel mensal

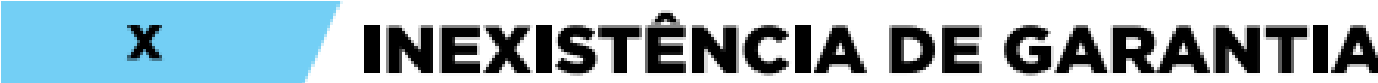
vigente à época, proporcionalmente ao período do cumprimento do Contrato, nos

termos do artigo 4º da Lei de Locações;

**b)**

Do Aluguel, dos Encargos da Locação, Despesas Adicionais e Infrações, devidos

até a conclusão do Reparos para Devolução; e



**10.1**

Tendo em vista que não foi solicitada a apresentação de garantia para assegurar o

cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO neste Contrato, e, assim, a

Inexistência de Garantia,

fi

ca estabelecido que:

**a)**

O Aluguel mensal será pago sempre no início do mês vigente/vincendo, conforme art.

42

da Lei de Locações;

**b)**

O Atraso no Pagamento do Aluguel e/ou dos Encargos da Locação e/ou das Despesas

Adicionais, além de implicar a multa por Atraso no Pagamento, permitirá à VILA 11 o

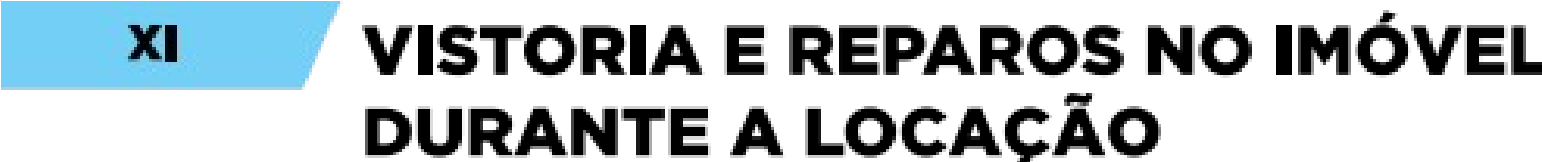
direito de iniciar os procedimentos para despejar o LOCATÁRIO, inclusive com pedido

de liminar, tudo na forma da Lei de Locações, caso o LOCATÁRIO não cumpra suas

obrigações no prazo previsto na Noti

fi

cação.



**11.1**

**Vistoria durante a locação.**

Fica expressamente permitido à VILA 11, por si ou seu

representante, sempre que entender conveniente, mediante Comunicação prévia com no

mínimo de 48 horas (quarenta e oito) de antecedência, realizar Vistoria durante a locação,

conforme Art. 23, inc. IX da Lei de Locações.

**11.2**

**Reparos.**

A VILA 11 encaminhará noti

fi

cação ao LOCATÁRIO para que realize os

Reparos no Imóvel que lhe forem atribuídos, em observância ao Termo de Vistoria Inicial.

**11.3**

Reembolso à VILA 11. A VILA 11 está autorizada a realizar os Reparos conforme Manual

de Uso, e às expensas do LOCATÁRIO, que deverá reembolsá-la juntamente com o Boleto

Bancário imediatamente seguinte.

11.3.1

Responsabilidade pelos Reparos. Todos os Reparos por qualquer dano causado pelo

LOCATÁRIO no Imóvel durante o período do Contrato, mesmo que não identi

fi

cados pela

VILA 11 ou seu representante, deverão ser executados na forma deste Capítulo, arcando o

LOCATÁRIO integralmente com as despesas respectivas.

**11.4**

Caso seja necessário proceder a Reparos da VILA 11, especialmente, para garantir o uso

pací

fi

co do imóvel, manter a forma e o destino do imóvel, bem como ajustar eventuais

vícios/defeitos anteriores à locação, o LOCATÁRIO notificará a VILA 11, para que em 48 (quarenta e oito) horas, adote as medidas cabíveis para a execução de medidas de contenção ou emergenciais necessárias.

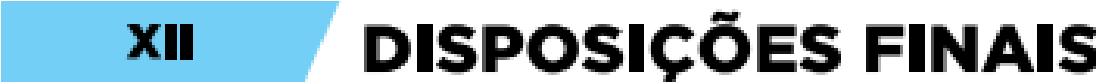
11.4.1 Reconhece o LOCATÁRIO que a realização de Reparos da VILA 11 não poderá ser invocada como excludente para reduzir o valor do Aluguel e/ou Encargos da Locação, suspender seu pagamento, e/ou, ainda, como justificativa para o não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais do LOCATÁRIO.

**11.5 Emergência.** Em caso de emergência, a VILA 11, por seus representantes e prepostos, poderá acessar imediatamente o Imóvel, independentemente da anuência do LOCATÁRIO, observado o disposto Guia da Locação (Anexo I) e no Manual de Uso.

**12.1. Da proteção de dados pessoais**. A execução do disposto no presente Contrato será feita em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - “LGPD”), adotando-se todas as definições legais, observada a Política de Tratamento de Dados Pessoais da VILA 11.

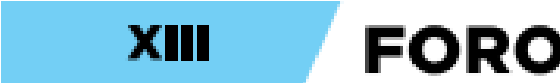
12.1.1 As referências à VILA 11 abrangem, quando aplicável, a ADMINISTRADORA, como mandatária da VILA 11, ainda que não expressamente indicada.

* 1. **Execução.** Em caso de propositura de ação judicial para a cobrança dos débitos relativos a este Contrato, o LOCATÁRIO deverá arcar com os honorários de advogado, custas e despesas processuais correspondentes.
  2. **Comunicação.** Todas as comunicações relativas ao presente Contrato deverão ser encaminhadas por escrito, para cada uma das Partes, no endereço (físico ou eletrônico) e em nome das pessoas listadas no Quadro Resumo, por carta com aviso de recebimento, notificação judicial ou extrajudicial, ou eletronicamente, com comprovação de envio ou leitura. 12.3.1 O LOCATÁRIO outorga, neste ato, mandato para os RESIDENTES, acima qualificados, com poderes bastantes para receber notificações, citações e/ou intimações em qualquer procedimento administrativo e/ou judicial, e com validade durante todo o Prazo Contratual.



* 1. **Solidariedade.** Caso haja pluralidade de locatários, todos declaram-se, desde já, solidários entre si para todos os fins e obrigações previstos neste Contrato, concedendo-se mutuamente poderes especiais para receber notificações, transigir, desistir, renunciar a direitos, receber e dar quitação.
  2. Animais de Estimação são permitidos, nos termos do Guia de Locação e das Regras do Condomínio.
  3. **Desapropriação.** Na hipótese de desapropriação do Imóvel, o presente Contrato se resolverá, ficando as Partes exoneradas de quaisquer responsabilidades entre si, podendo pleitear o ressarcimento pelos prejuízos diretamente do poder expropriante.
  4. **Cessão pela LOCADORA.** A Cessão pela VILA 11, do Contrato e/ou de direitos e obrigações, assim como a Cessão de Créditos do Contrato, pela VILA 11, ficam desde já autorizadas pelo LOCATÁRIO.
  5. Reconhece expressamente o LOCATÁRIO não ter qualquer direito de preferência na alienação ou transferência do Imóvel em quaisquer das hipóteses previstas no caput do artigo

32 da Lei de Locações, e NA HIPÓTESE DE CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E/OU PERDA DO IMÓVEL E/OU ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR QUAISQUER FORMAS DE REALIZAÇÃO DE GARANTIA, INCLUSIVE POR LEILÃO JUDICIAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 32 DA LEI DE LOCAÇÕES.



**12.9 Cessão do Contrato pelo LOCATÁRIO.** É expressamente vedado ao LOCATÁRIO ceder este Contrato ou seus direitos, total ou parcialmente, bem como sublocar, comodatar ou de qualquer forma permitir o uso do Imóvel, total ou parcial, por terceiros, salvo prévio consentimento por escrito da VILA 11.

**12.10** O LOCATÁRIO, ainda, garante respeitar a Responsabilidade inerente ao Contrato.

**12.11 Invalidade, ineficácia e tolerância**.. A ineficácia ou invalidade de quaisquer itens não prejudicará a validade do presente Contrato. A tolerância de qualquer das Partes não significará novação, renúncia ou desistência do direito.

**12.11 Aditamentos.** Quaisquer alterações neste Contrato somente terão eficácia se realizadas através de aditivo contratual firmado por escrito, sendo que compromissos verbais não obrigarão as Partes e serão considerados inexistentes para os fins deste Contrato.

**12.13** As Partes declaram estar cientes de que o presente Contrato é nato-digital, e sua Assinatura Eletrônica foi realizada na plataforma DocuSign, possuindo todos os efeitos de direito, nos termos do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

**13.1 Foro.** Para todas as questões decorrentes deste Contrato, será competente o foro da situação do Imóvel.

Assinam o presente em duas (02) vias, de um só teor, juntamente com duas (02) testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.



New Variables: These variables will Only appear in the contract’s new version –

pending Vila 11 evaluation and directions

Date First Rent: 10/02/2025

First Rent: 3223.73

Request Portal:

**www.vila11.com.br**

Parking Spots: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Documento assinado com o método de criptografia SHA 256**

Fluxo de assinatura iniciado por:

**Vila 11**

**suporte.vila11@lexio.legal**

**Assinaturas**

**Tania Vendramini**

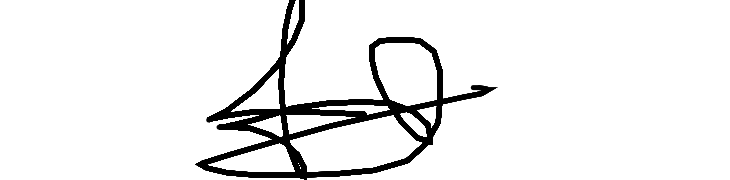
tvendramini@hotmail.com

CPF: 146.655.048-14

IP: 2804:18:1131:459f:f173:76b7:c36b:e386

Assinou como parte em:

06/01/2025 09:33:53



Assinatura

**Isadora Romão**

isadora.romao@vila11.com.br

CPF: 398.875.038-78

IP: 201.43.213.157

Assinou como witness em:

06/01/2025 10:19:48

Isadora Romão

Assinatura

**Jorge Luiz Bernardo de moraes**

jorge.moraes@vila11.com.br

CPF: 368.064.368-38

IP: 2804:18:6070:8bc7:386a:5ad7:740f:4c65

Assinou como signer em:

06/01/2025 16:45:21

Jorge Luiz Bernardo de moraes

Assinatura

**Roberto Sergio Dib**

roberto.dib@vila11.com.br

IP: 2804:18:112d:55ee:e06e:cbd7:b634:19e1

Assinou como signer em:

06/01/2025 16:46:49

Roberto Sergio Dib

Assinatura

**Data de criação:**

03/01/2025 18:18:38

**Código de Identificação:**

1013775\_9e94944548c95ba1b18

8c810

fa954bfc6ffc6287e9ffafc6e6c16b71df8b70123720b4520c60ced091bc6b6ce064b4c9ee383b988f256149b878f3f3c001a4b3d53bd52c6e7b



Documento

**VMD-1001 Lease Agreement**



Use o QR Code ao lado, clique

[i](https://app.lexio.legal/lexio_sign/checar_assinatura?code=1013775_9e94944548c95ba1b18fa954bfc6ffc6287e9ffafc6e6c16b71df8b70123720b4520c60ced091bc6b6ce064b4c9ee383b988f256149b878f3f3c001a4b3d53bd52c6e7b8c810)

[aqu](https://app.lexio.legal/lexio_sign/checar_assinatura?code=1013775_9e94944548c95ba1b18fa954bfc6ffc6287e9ffafc6e6c16b71df8b70123720b4520c60ced091bc6b6ce064b4c9ee383b988f256149b878f3f3c001a4b3d53bd52c6e7b8c810)

u copie e cole o link abaixo para

[o](https://app.lexio.legal/lexio_sign/checar_assinatura?code=1013775_9e94944548c95ba1b18fa954bfc6ffc6287e9ffafc6e6c16b71df8b70123720b4520c60ced091bc6b6ce064b4c9ee383b988f256149b878f3f3c001a4b3d53bd52c6e7b8c810)

verificar a validade das assinaturas deste documento:

https://app.lexio.legal/lexio\_sign/checar\_assinatura?code=1013775\_9e94944548c95ba1b18fa954bfc6ffc6287e9ffafc6e

8c810

c16b71df8b70123720b4520c60ced091bc6b6ce064b4c9ee383b988f256149b878f3f3c001a4b3d53bd52c6e7b

6

[Powered by TCPDF (www.tcpdf.org](http://www.tcpdf.org/)

[)](http://www.tcpdf.org/)