



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **A. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES (“Partes”)** | | | | | | |
| **A.1 LOCADORA**  Denominada, daqui em diante, “VILA 11”: | | | | | | |
| Vila 11 - Paraíso Sociedade Anônima, inscrita no CNPJ nº 01001001000101 com endereço em R. Dr. Tomás Carvalhal, 198 | | | | | | |
| **A.2 LOCATÁRIO(S)(A)(S)**  Denominados, daqui em diante, independentemente de número e gênero, “LOCATÁRIO” | | | | | | |
| **Nome** | EVANDRO RAGONHA | | | | | |
| **Profissão** | Analista de Sistemas | | | **Estado civil** | | Solteiro(a) |
| **RG/RNE** | 29.552.722 | | | **CPF** | | 289.946.248-21 |
| **E-mail** | evandro\_ragonha@terra.com.br | | | **Telefone celular** | | (11) 98145-4581 |
| **Endereço atual** | R LUIS MOLINA, 177, SAO PAULO - SP (CEP: 04116-280) | | | | | |
| **A.2 RESIDENTE(S)**  Denominados, daqui em diante, independentemente de número e gênero, “RESIDENTE” ou “RESIDENTES” | | | | | | |
| **Nome** | Helena Silva Pereira Tosatti | | | | | |
| **RG/RNE** | 29552722 | | | **CPF** | | 01224414608 |
| **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** | Vila11 | | | | | |
| **CNPJ** | 37.232.210/0001-15 | | | | | |
| **Contato** | Contato Vila11 | | | | | |
| **D. IMÓVEL** | | | | | | |
| **Apartamento** | 0122 | | | **Vaga de garagem** | | 1 |
| **Matrícula** |  | | | | | |
| **Condomínio** |  | | | | **CNPJ:** 01001001000101 | |
| **Contato:** Contato Vila11 | | | | | |
| **Endereço** | R. Dr. Tomás Carvalhal, 198 | | | | | |
| **N.º do IPTU** | 1 | | | | | |
| **Finalidade da locação** | Exclusivamente residencial, observados os limites e detalhamento do **Guia da Locação** e do Manual de Uso. | | | | | |
| **Vaga de Garagem/Áreas comuns específicas** | O **LOCATÁRIO** tem ciência, nos termos do Regimento Interno, que está 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** | 01/06/2025 | | | | | |
| **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** | | R$ 4500.00 reais, para a data base de 05/2025. | | | | |
| **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 IGP-M/FGV | | | |
| **Índice Substituto** | Variação positiva do IPCA/IBGE | | | |
| **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** | | | | | | |
| A partir da assinatura do presente as partes aceitam os ANEXOS abaixo citados, que passam a integrar o **CONTRATO,** comprometendo-se desde já a cumprir integralmente os termos previstos nestes documentos.  **I. Guia da Locação** (contendo definições, detalhamento e complementação das regras deste Contrato, como se nele estivessem transcritas).  **II. Regras do Condomínio:** Convenção de Condomínio e Regimento Interno.  **III. Termo de Vistoria Inicial**  **IV. Manual de Uso**  **V. Norma Gerais** | | | | | | |
| **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.1 - 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 correndo o pagamento do Primeiro Aluguel, o presente Contrato estará encerrado automaticamente, caracterizando o inadimplemento contratual do LOCATÁRIO, sujeitando-o, portanto, a multa de R$ 1.000,00.  I.2. Desconto de Incentivo: A VILA 11 concede ao LOCATÁRIO desconto no valor do Aluguel, especificamente para o Período de Desconto de 16/05/2025 a 16/07/2025, conforme abaixo:  a) De 16/05/2025 a 16/07/2025 de locação - 5.0000 % de desconto sobre o valor do Aluguel mensal; | | | | | | |

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

São Paulo - SP, 23 de Maio de 2025.