

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS

Por este instrumento particular de locação, de um lado, na qualidade de LOCADOR:

Sr. Alan, portador da célula RG nº 66.466.464-6 e inscrito no CPF/MF sob o nº 342.324.141-24 residente e domiciliado na Rua: Rua Philip Leiner, Parque Alexandre - Cotia - SP.

E, de outro, na qualidade de LOCATÁRIO:

Cleti, portador(a) de célula RG nº 45.458.489-4 e CPF nº 499.494.949-49, residente e domiciliado à Rua Philip Leiner, Parque Alexandre - Cotia - SP.

Têm entre si, justo e contratado a locação do imóvel, consubstanciado em casa apartamento de 2 cômodos, de legítima propriedade e posse do LOCADOR, situado no seguinte endereço: **Rua Philip Leiner, Parque Alexandre - Cotia - SP.**

Cláusula 1ª -O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, iniciando em 18/07/2025 e terminando em 07/11/2025, data em que o LOCATÁRIO se compromete a entregar o imóvel completamente livre e desocupado, independente do aviso ou notificação, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da cláusula 15ª (proporcional ao tempo restante para o término do contrato) e de sujeitar-se ao disposto no artigo 575 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo primeiro: Havendo interesse na renovação do presente contrato, o LOCATÁRIO deverá manifestar-se, através de notificação extrajudicial dirigida ao LOCADOR, com antecedência de no mínimo 60 (sessenta) dias do vencimento deste.

Parágrafo segundo: Fica desde já o LOCADOR ou seu representante legal, autorizado a ocupar o imóvel locado, independentemente de ação judicial ou medida de emissão de posse, sem quaisquer outras formalidades e sem prejuízo das demais cláusulas e condições do presente contrato ou disposições legais, caso o imóvel venha ser, comprovadamente, abandonado pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo terceiro: O eventual abandono do imóvel locado, caracterizar-se-á, desde que se verifique estar o mesmo permanentemente fechado e sem pessoas zelando por sua guarda e conservação, com aluguéis e/ou contas em e encargos em atraso, ocasião em que

na presença de testemunhas será procedida a retomada sob imóvel pelo LOCADOR para evitar-se depredações de terceiros, sendo que eventuais bens móveis existentes em seu interior ficarão depositados em local apropriado, cuja guarda e ônus arcará, exclusivamente, o LOCATÁRIO.

Cláusula 2ª – O imóvel objeto deste contrato destina-se, única e exclusivamente, para fins

RESIDENCIAIS, sendo vedada mudança de destinação.

Cláusula 3ª – O aluguel mensal corresponde a R\$ 400,00.

Parágrafo primeiro: O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância de R\$ 400. Valor que será descontado no final do contrato de aluguel.

Cláusula 4ª – Compromete-se o LOCATÁRIO, a quitar além do aluguel estipulado, as demais despesas referentes ao imóvel locado.

a) Os impostos, taxas e tarifas que recaem ou venham a recair sobre o imóvel locado ou sobre serviços públicos a ele relativos, ficarão INTEGRALMENTE a cargo do LOCATÁRIO, cujos pagamentos efetuar-se-ão nas datas dos respectivos vencimentos, devendo comprovar o recolhimento, com o fornecimento de cópias dos pagamentos, ao LOCADOR, mensalmente.

b) O LOCATÁRIO arcará com os gastos de toda e qualquer reforma, como pinturas e consertos.

c) O LOCATÁRIO arcará com os gastos relativos à manutenção do empreendimento, bem como as despesas de energia elétrica, abastecimento de água e telefônicas.

Cláusula 5ª – O aluguel deverá ser pago, pontualmente, no dia 5 de cada mês subsequente ao vencimento, diretamente ao LOCADOR, através da conta bancária Bradesco agência: 324230160-0 nº conta: 513535151.

a) Em caso de atraso no pagamento do aluguel, ficará o LOCATÁRIO sujeito ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal.

b) Em caso de atraso no pagamento do aluguel, ficará o locatário sujeito ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária aplicada desde a data do vencimento até o efetivo pagamento.

c) O não pagamento do aluguel na data estipulada acarretará a adoção de medidas judiciais cabíveis.

Cláusula 6ª – O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado, obrigando-se:

a) a manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir, quando finda ou rescinda a locação, na forma em que recebeu;

b) a efetuar todas as obras e reparos de que necessite a unidade locada, efetuados os que digam respeito à sua própria estrutura, correndo por sua conta as despesas correspondentes, devendo, ainda, trazer em estado de conservação e de limpeza as

pinturas, aparelhos sanitários, portas, fechaduras, trincos, vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras e quaisquer outros acessórios ou componentes do imóvel;

c) a não utilizar pregos que possam danificar as paredes, ficando responsável, em qualquer caso, pelos danos causados.

Cláusula 7ª – Toda e qualquer benfeitoria, modificação ou transformação feita no imóvel pelo LOCATÁRIO deverá ser precedida de autorização por escrito do LOCADOR, ficando incorporada à unidade locada, sem direito de indenização ou de retenção.

Parágrafo primeiro: Caso esta cláusula não seja rigorosamente obedecida, estará configurada a quebra contratual pelo LOCATÁRIO, que levará a rescisão do presente contrato.

Parágrafo segundo: O LOCADOR poderá determinar que ao LOCATÁRIO reponha tudo no estado anterior.

Cláusula 8ª – O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder ou emprestar, parcial ou totalmente, o imóvel locado, nem transferir este contrato.

Cláusula 9ª – a – Compromete-se ao LOCATÁRIO a chegar às mãos do LOCADOR os avisos e comunicações oficiais ou não, que digam respeito à coisa locada, sob pena de responder pelos prejuízos e danos que causar sua desídia, independentemente de qualquer outra compensação que neste se estipula para fim geral ou especial.

Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO deverá satisfazer, as suas expensas, todas as intimações, autorizações, licenças e alvarás exigidos dos poderes públicos, constituídos em face das atividades que exercerá no imóvel locado, adequando-o, quando possível, as suas necessidades e responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática e atos da atividade econômica realizada no imóvel locado.

Cláusula 10ª – O LOCATÁRIO se obriga a apresentar ao LOCADOR, devidamente quitado, os recibos de água, esgoto, energia elétrica, gás e outros de uso exclusivo do mesmo, para finda a locação, efetuar a entrega das chaves, ou sempre que o locador exigir

Cláusula 11ª – O LOCATÁRIO faculta desde já o LOCADOR, ou qualquer representante seu ou de sua procuradora, vistoriar o imóvel, quando assim entender conveniente. Parágrafo primeiro – Igual faculdade fica assegurada em caso de ser posto à venda do imóvel, observado os preceitos legais, caso em que as visitas serão realizadas por não mais que duas vezes por semana, no período das 8 às 10 e das 14 às 18 horas, desde que o requeira por escrito, determinando os dias e horário.

Parágrafo Segundo – O LOCATÁRIO será notificado por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem apontadas na vistoria operada, para que faça cessar a irregularidade ou infração, ou promova imediatamente os reparos e consertos respectivos, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação. Parágrafo Terceiro – A inércia por parte do LOCATÁRIO ensejará a rescisão do

presente contrato, e a, simultânea adoção das medidas judiciais pertinentes, independentemente, de qualquer aviso ou notificação prévios, entendendo-se por medidas cabíveis, aquelas tendentes a compeli-lo a efetuar os reparos necessários ou indenizar as despesas despendidas pelo LOCADOR, bem como as tendentes ao despejo.

Parágrafo Quarto – Durante o tempo necessário aos reparos, o LOCATÁRIO responderá pelos aluguéis, acessórios e encargos devidos, para os quais concorreu com culpa, qualquer que seja sua modalidade.

Cláusula 12ª – No caso de venda, promessa de venda ou cessão de direitos, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo os proprietários dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada, estes na forma do artigo 27 e 28 da Lei nº 8.245/91.

Cláusula 13ª – Em caso de desapropriação, parcial ou total do imóvel, a locação será considerada rescindida, não cabendo ao LOCADOR o pagamento de nenhuma indenização.

Cláusula 13ª – Em caso de desapropriação, parcial ou total do imóvel, a locação será considerada rescindida, não cabendo ao LOCADOR o pagamento de nenhuma indenização.

Cláusula 14ª – Nenhuma intimação do Poder Público que comprove a imprestabilidade, será motivo para que se opere a rescisão do presente contrato, salvo precedendo vistoria judicial que comprove a imprestabilidade absoluta da coisa locada par os fins a que se destina.

Parágrafo único – Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos e intimações dos serviços sanitários a que der causa.

Cláusula 15ª – À parte que infringir qualquer das clausulas deste contrato, pagará à outra a multa correspondente a TRÊS VEZES O VALOR LOCATIVO MENSAL, devido na época em que se verificar a infração, sempre devida integralmente, qualquer que seja o

tempo decorrido da vigência do prazo, com a faculdade, para a parte inocente, de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

Parágrafo único – O pagamento da multa estipulada nesta cláusula não exime ao LOCATÁRIO de efetuar o pagamento dos aluguéis e encargos vencidos, nem de ressarcir os danos porventura causados no imóvel.

Cláusula 16ª – Com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial, fica eleito o fórum da Comarca de Cotia para todas as ações decorrentes deste contrato. A parte vencida pagará, além da multa contratual, as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como os honorários advocatícios, desde já arbitrários em 20%. Parágrafo único – Caso a pendência seja resolvida extra-judicialmente, com intervenção de advogado, serão devidos honorários na ordem 10%.

Cláusula 17ª – A eventual prorrogação, expressa ou legal da locação, abrangerá todas as obrigações constantes.

Cláusula 18ª – Todas as despesas decorrentes deste contrato correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO.

Cláusula 19ª – Ficam assegurados o LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidos para lei em vigor ou que, na vigência e após o termino do prazo deste contrato, sejam promulgados.

Cláusula 20ª – Verificada a desocupação do imóvel, ficará o LOCATÁRIO, obrigado a ressarcirem ao LOCADOR das despesas com consertos reparos e pertences inutilizados ou extraviados causados do imóvel, independente de vistoria judicial.

Assim, justos e contratados, assinam o presente, feito em DUAS VIAS de igual teor, datilografadas somente no anverso, perante duas testemunhas.

Cotia - 18/07/2025.

LOCADORES:

Alan

LOCATÁRIO:

Cleti