

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CARTA FIANÇA

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: EDUARDO BERTIN, brasileiro(a), casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 43.707.236-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 318.092.648-12, residente e domiciliado a Alameda dos Caipós, 918, Bairro Cidade Jardim, Cidade de Pirassununga, Estado de São Paulo – CEP: 13632-554.

LOCATÁRIA: HELOISA MOREIRA DE ARRUDA, brasileira, médica e inscrita CPF nº **446.257.098-73**, residente e domiciliado na Rua IRAJA ROCHA FILHO, 501, BAIRRO: JD IRAJA, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de Pirassununga.

O(s) proprietário(s), outorgam a **ADMINISTRADORA**, com escritório imobiliário “A.J DE SÁ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS” CRECI 40.710-J de PEDRO PERES DE SÁ, corretor de imóveis, localizado à rua Germano Dix 3004, Jardim Carlos Gomes, Pirassununga/SP poderes amplos e irrestritos para administrar o imóvel abaixo relacionado prestar compromissos receber e dar quitação, efetuar cobranças extrajudiciais e judiciais, contra o(s) **LOCATÁRIO(S)** e **FIADOR(ES)**, propor qualquer processo ou ação em qualquer instância ou tribunal em que for(em) autores réu(s), opoente(s), assistente(s) ou de qualquer participante(s) de procedimentos quaisquer que sejam podendo requerer as medidas que forem necessárias preparatórias preventivas ou incidentes variar de ações e inteirar outras de novo e mais, desistir, transigir, acordar receber quantias dar e aceitar quitação agravar apelar, protestar e levantar protestos, penhorar e sequestrar bens, promover arrestos prestar cauções perante entidades públicas ou privadas ou associativas, citar intimar ou notificar, enfim requerer o que for para o fiel desempenho das obrigações decorrentes deste mandado podendo substabelece-lo, com sem reservar de poderes. Também recebera por serviços administrativos na locação do(s) **LOCADOR (A) (ES)** a quantia de 10% (dez por cento) do valor pago pelo inquilino

DA FIANÇA ONEROSA

A Locatária realizou a contratação da AVALYST SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 31.907.408/0001-75, com sede na Av. Sete de Setembro, 5.426, conjunto 1.104, CEP 80.240-000, em Curitiba-PR, a qual, mediante a aprovação da Análise Cadastral do Locatário, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços AVALYST, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela AVALYST SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da AVALYST SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 10 (dez) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

O Locador declara expressamente que está ciente que havendo necessidade de rescisão do Contrato de Locação e providências para retomada do imóvel locado por inadimplemento do Locatário, a AVALYST pagará pelos 03 (três) primeiros meses consecutivos de inadimplemento do Locatário até a propositura da ação judicial de despejo. Distribuída a ação de despejo, a AVALYST manterá suspenso o pagamento de eventuais valores vincendos inadimplidos até o cumprimento da ordem judicial de despejo ou da desocupação voluntária do imóvel pelo Locatário, o que ocorrer primeiro, momento em que será calculado o saldo devido pelo Locatário e quitado pela AVALYST, no mesmo número de meses inadimplidos e no limite da garantia prestada. Após a desocupação do imóvel pelo Locatário, a AVALYST responderá apenas pela Garantia Contra Danos na Desocupação, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços AVALYST.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 01ª. O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade da **LOCADORA**, situado na **RUA ARTHUR DEL NERO 1180, CASA 9 A, BAIRRO: JARDIM FERRAREZI – CEP: 13636-180;**

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 02ª. A presente **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido os **LOCATÁRIOS**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 03ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 04ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando aos **LOCATÁRIOS** em caso da

LOCADORA não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo aos **LOCATÁRIOS** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma, com exceção de consertos e reparos estruturais, não considerados defeitos de uso, serão de responsabilidade de execução pelo **LOCADORA**.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 05ª. Os **LOCATÁRIOS** restituíram o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam pintados na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas e dos contratantes.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 06ª. Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito os **LOCATÁRIOS** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 07ª. OS **LOCATÁRIOS** permitiram a **LOCADORA** através da **ADMINISTRADORA**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido os **LOCATÁRIOS** a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, a **LOCADORA** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 08ª. Os **LOCATÁRIOS** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo a **LOCADORA** ou **ADMINISTRADORA**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 09ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 10ª. O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da **LOCADORA**.

Cláusula 11ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo dos **LOCATÁRIOS**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 17ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 12ª Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIOS** se obrigará a pagar o valor de **R\$3100,00 (TRÊS MIL E CEM REAIS)**, **valor este incluso condomínio e IPTU** a ser efetuado através e boleto bancário diretamente na **ADMINISTRADORA**, localizado nesta cidade à Rua Germano Dix, nº 3.004, Bairro Jardim Carlos Gomes, CEP: 13.633-010. Devendo fazê-lo até o dia **25 (VINTE E CINCO)** de cada mês vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª.

Cláusula 13ª. Fica obrigada a **ADMINISTRADORA A J DE SÁ ADMISTRAÇÃO DE IMÓVEIS** a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelos **LOCATÁRIOS**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel do mês anterior devidamente quitadas.

Caso os **LOCATÁRIOS** venham a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado a **LOCADORA** a quitação somente após a compensação bancária do mesmo.

Cláusula 14ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IPCA, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 15ª. Faculta a **LOCADORA**, cobrar dos **LOCATÁRIOS**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(m) mora dos **LOCATÁRIOS**, facultando ao **LOCADORA** a aplicação do disposto na Cláusula 18ª.

Cláusula 16ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, água e **IPTU** que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 17ª. Os **LOCATÁRIOS**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 12ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Cláusula 18ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora aos **LOCATÁRIOS**, ficando responsabilizados por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DA TOLERÂNCIA

Cláusula 19ª. Os **LOCATÁRIOS** terão um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do Aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 20ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de **03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato**, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 18ª. Também estará isento o LOCATÁRIO da multa rescisão contratual após **12 meses** decorridos deste contrato.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 21ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa dos **LOCATÁRIOS**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 22ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado a **LOCADORA**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação dos **LOCATÁRIOS** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 20ª. Salvo autorização expressa da **LOCADORA**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 23ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de **36 meses (TRINTA E SEIS) meses, a iniciar-se no dia 25 (VINTE E CINCO), do mês de JANEIRO do ano de 2026 e findar-se no dia 25 (VINTE E CINCO), do mês JANEIRO do ano de 2029**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 24ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a **LOCADORA**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito aos **LOCATÁRIOS**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, os **LOCATÁRIOS** e a **LOCADORA** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DOS PROBLEMAS ESTRUTURAIS E MANUTENÇÕES

Cláusula 27ª. Problemas nas instalações: Todo e qualquer problema encontrado no imóvel, deverá ser comunicado por escrito no escritório da MS Imobiliária, caso seja ordem estrutural e interna, como por exemplo: telhado, tubulação hidráulica interna, rachaduras, infiltrações, etc., para que seja passado ao Locador, caso seja de uso frequente (desgaste) como reparos de válvula de descarga, torneiras, registros, etc., deverão ser reparados pelo Locatário, sem ônus nenhum ao Locador. A Administradora e Locador(a) não se responsabilizam pela não comunicação de quaisquer danos físicos causados ao imóvel e não comunicado por escrito.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 28ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 29ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis dessa Comarca.

Cláusula 31ª. Tudo que for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais extrajudiciais, administrativas e 20% (vinte por cento) de honorários de advogado. Esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento), se a responsabilidade for liquidada amigavelmente entre as partes contratantes nos escritórios de seus procuradores, independente de qualquer procedimento judicial;

Cláusula 31ª. As despesas de consumo de água, luz que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel, durante o período de locação ou eventuais prorrogações que faz parte do presente contrato, serão pagos pelo Locatário nas instituições receptoras;

Cláusula 32ª. O (a) locatário obriga-se a fornecer, quando solicitado e de acordo com o contrato de locação vigente os recibos de quitação do consumo de água, luz e condomínio se houver do mês ou período ficando da mesma forma sujeito ao departamento jurídico para cobrança amigável ou judicial conforma a clausula 30ª (trigésima) deste contrato.

Cláusula 33ª. O(a) Locatário concorda que as citações, intimações ou notificações de qualquer procedimento judicial se faça conforme estabelece o artigo 58, inciso IV da Lei e nº 8245/91; Lei nº 8245, inciso IV diz: “desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante TELEX ou FAC-SÍMILE, ou ainda, sendo necessário, pelas demais foras previstas no CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL”

Cláusula 34ª Em caso de insolvência, falência, morte ou mudança de domicílio do fiador, o locatário se obriga a comunicar o fato, como a dar, dentro de 30 (trinta) dias, um substituído idôneo, a juízo do locador, sob pena de imediata rescisão deste contrato, independente de qualquer formalidade.

Cláusula 35ª Ficam os LOCATÁRIOS responsáveis por efetuar a **troca de titularidade** da conta de energia elétrica, gás e água em até **15 dias** após a assinatura deste contrato, caso não seja feita estará sujeito a penalidades prevista na cláusula 22ª. Após o encerramento deste contrato os LOCATÁRIOS fica igualmente obrigado **a desvincular o seu nome das contas supracitadas**, caso ocorra corte de energia ou corte da água em decorrência da falta da troca de titularidade ficam os LOCATÁRIOS responsáveis pelos prejuízos e também responsáveis pelo pedido de religação e quaisquer adequações necessárias para que a mesma seja religada, sem prejuízo a **LOCADORA** e a **ADMINISTRADORA**.

Cláusula 36ª Os LOCATÁRIOS concordam em não cortar, podar ou realizar qualquer ação que resulte na remoção, dano ou alteração significativa das árvores e plantas ornamentais presentes no imóvel locado, salvo por razões de manutenção estritamente necessárias. Qualquer corte, poda ou alteração deverá ser previamente autorizado por escrito pelo locador. O locatário reconhece que a violação desta cláusula pode resultar em penalidades contratuais, incluindo custos de reposição das árvores e plantas afetadas, além de outras medidas cabíveis.

DO FORO

Cláusula 37ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Pirassununga/SP, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

O atraso superior a 05 (cinco) dias implicará a cobrança do débito por um escritório de advocacia, hipótese na qual, além das penalidades dispostas na clausula 17ª, serão devidas pelo LOCATÁRIO as despesas incorridas a título de honorários advocatícios, que, em caso de cobrança extrajudicial, são fixadas em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, e, em caso de cobrança judicial, em 20% (vinte por cento) sobre o mesmo valor, sem prejuízo da

correção monetária até a efetiva liquidação do crédito, independentemente das medidas judiciais serem efetivadas ou não

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Pirassununga, 20 de JANEIRO de 2026

EDUARDO BERTIN
LOCADOR

HELOISA MOREIRA DE ARRUDA
LOCATÁRIA

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG:

Minuta - Contrato de locação - EDUARDO X HELOISA - CARTA AVALYST - FINAL pdf

Código do documento 2ccbdfbd-87f3-4012-b910-c9d6a9dee203



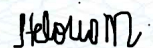
Assinaturas



Eduardo Bertin
edubertin85@gmail.com
Assinou



Heloisa Moreira de arruda
itsheloisamoreira@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

02 Feb 2026, 14:01:59

Documento 2ccbdfbd-87f3-4012-b910-c9d6a9dee203 **criado** por ALEXANDRE JOSE DE SÁ (47bebecd-a953-4ece-9457-b9207d7c7b62). Email:msimobiliariams@hotmail.com. - DATE_ATOM: 2026-02-02T14:01:59-03:00

02 Feb 2026, 14:02:32

Assinaturas **iniciadas** por ALEXANDRE JOSE DE SÁ (47bebecd-a953-4ece-9457-b9207d7c7b62). Email:msimobiliariams@hotmail.com. - DATE_ATOM: 2026-02-02T14:02:32-03:00

02 Feb 2026, 16:42:23

HELOISA MOREIRA DE ARRUDA **Assinou** - Email: itsheloisamoreira@gmail.com - IP: 187.43.218.217 (187.43.218.217 porta: 37368) - **Geolocalização**: -21.942049968845993 -47.36904565819927 - Documento de identificação informado: 446.257.098-73 - DATE_ATOM: 2026-02-02T16:42:23-03:00

03 Feb 2026, 11:32:40

EDUARDO BERTIN **Assinou** - Email: edubertin85@gmail.com - IP: 104.28.63.109 (104.28.63.109 porta: 23376) - **Geolocalização**: -22.013494060959477 -47.41581371293907 - Documento de identificação informado: 318.092.648-12 - DATE_ATOM: 2026-02-03T11:32:40-03:00

Hash do documento original

(SHA256):fcb8abd5d717c1ea6175fd0474055b0735c806dfa306ff8d862bb766516e4896

(SHA512):a609f57b95549c750552fababb9f98dee0c721f74227a2f1a769534ba2cb0e2aa3a04a80cdfc8c232f64268786ee98c344423bd8730d34a131b92710e6fe2970

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.