

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL

Código do contrato: 2015/2025.

Os signatários deste instrumento particular de locação imobiliária residencial, abaixo qualificados e ao final assinados, nos termos do que dispõe a Lei nº 8.245/1.991, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2.009, têm entre si justos e contratados a locação do imóvel a seguir descrito, pelo preço e condições a seguir ajustadas, que declaram aceitar, obrigando-se ao fiel e exato cumprimento das cláusulas e condições que regerão a locação ora celebrada, nos seguintes termos:

I. DAS PARTES.

I.1. LOCADOR(A)(ES): WALDEMAR BOER, brasileiro, casado, empresário, portador(a) da cédula de identidade RG/RNE Nº 4.566.117 – SSP/SP, devidamente inscrito(a) junto ao CPF/MF nº 013.780.318-49, residente e domiciliado na cidade de Americana, estado de São Paulo.

I.2. LOCATÁRIO(A)(S): NICOLE HEGUY, brasileira, solteira, designer, portador(a) da cédula de identidade RG/RNE Nº 54.978.247-3 – SSP/SP, devidamente inscrito(a) junto ao CPF/MF nº 435.885.318-82, residente e domiciliada na Rua Êxito, nº 129, no bairro Jardim Boer I, na cidade de Americana, estado de São Paulo – CEP: 13477-682, titular do endereço eletrônico (e-mail) nikkonh@hotmail.com e do telefone para contato (14) 99192-7722.

I.3. FIADOR(A): Seguro fiança contratado junto a **PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS S/A.**, inscrita junto ao CNPJ/MF nº 61.198.164/0001-60, com sede na Avenida Rio Branco, nº 1.489, na cidade de São Paulo/SP, em favor do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), beneficiário(a)(s) da apólice de seguro fiança, proposta **nº 22-000000014266635**, contratada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

I.4. ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO: ACAPULCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AMERICANA LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita junto ao CNPJ/MF nº 52.150.448/0001-95, inscrição municipal nº 22.765 e CRECI/SP nº 5.857-J, com sede na Avenida de Cillo, nº 585, no bairro Santa Catarina, na cidade de Americana, Estado de São Paulo, neste ato representada por sua sócia **ROSANA APARECIDA CUSTÓDIO PAULINO**, de nacionalidade brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 21.556.169-7 SSP/SP, devidamente inscrita junto ao CPF/MF nº 075.494.528-65.

II. OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO.

II.1. O(s) imóvel(is) objeto da presente locação constitui(em)-se em **UM APARTAMENTO RESIDENCIAL SITUADO À RUA PROSPERIDADE, Nº 636, APARTAMENTO 14, NO BAIRRO JARDIM BOER I, NA CIDADE DE AMERICANA, ESTADO DE SÃO PAULO – CEP: 13477-670.**

II.2. O(s) imóvel(is) objeto(s) da presente locação destina-se ao uso exclusivo do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo ser alterada a finalidade da locação, nem o usuário, sem a prévia anuência do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) bem como a apresentação dos documentos pertinentes relacionados à municipalidade, corpo de bombeiros e/ou demais órgãos competentes, sendo quaisquer encargos para alteração da finalidade, à cargo do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

II.3. Declaram as partes estarem cientes que a ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar no presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL em conformidade com a legislação vigente sobre a Proteção de Dados Pessoais e as determinação de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2.018, além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento de dados dos clientes, o que inclui os dados dos clientes desta.

III. DO ALUGUEL, VENCIMENTO, REAJUSTES E PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO.

III.1. A presente locação é celebrada para o período de **36 (TRINTA E SEIS)** meses, iniciando-se dia 10 de fevereiro de 2025 e terminando dia 09 de fevereiro de 2028, data em que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o(s) imóvel(is) totalmente livre de desocupado de objeto e pessoas, em perfeito estado de conservação, uso e limpeza, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, em conformidade com o LAUDO DE VISTORIA inicial assinado junto do presente instrumento, não tendo o que se alegar desconhecimento da existência e conteúdo do documento.

III.1.1. As cláusulas e condições ajustadas no presente contrato, que regem a locação levada a efeito, continuarão em vigor mesmo depois de vencido o prazo estipulado na cláusula anterior, qual seja, III.1 e, neste caso, prorrogar-se-á por tempo indeterminado, assumindo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) total responsabilidade por todos os alugueres e encargos da locação até a entrega real e efetiva das chaves, inclusive, os reajustes e atualizações dos alugueres, mesmo que por acordo amigável ou por decisão judicial, ocorridos durante o período da locação, até a entrega das chaves e liberação do imóvel para nova locação.

III.2. O valor a ser pago a título de aluguel mensal será de **R\$ 1.100,00 (UM MIL E CEM REAIS)**, que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) pagar, impreterivelmente, até dia 10 (DEZ) de cada mês.

III.2.1. Por ocasião do pagamento do aluguel mensal, obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a apresentar(em) as contas de consumo de água, energia, IPTU e condomínio (se houver), devidamente quitadas.

III.3. Em caso de atraso do pagamento do aluguel, ficará(o) o(s) LOCATÁRIO(A)(S) sujeito(s) ao pagamento do aluguel acrescido de multa moratória de 10% (DEZ POR CENTO) sobre o valor total do pacote locatício, ou seja, aluguel, IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e demais encargos da locação. Em se tratando de condomínio, será aplicado o percentual de 2% (DOIS POR CENTO) sobre o valor da taxa de condomínio de acordo com o disposto no artigo 1.366, §1º da Lei 10.406 de 2002, o Código Civil, acompanhando, inclusive, os reajustes das taxas condominiais, mais juros de mora de 1% (UM POR CENTO) ao mês, e correção monetária de acordo com os índices legais, além de ficar(em) sujeito(s) ao pagamento de honorários advocatícios de 20% (VINTE POR CENTO) na atuação extrajudicial sobre o valor do débito pendente, consoante o artigo 389 e 395, ambos do Código Civil brasileiro, independentemente dos honorários sucumbenciais e honorários para propositura de ação de despejo, em caso de necessidade de constituição de advogado(a) pelo(a)(s) LOCADOR(A)(S) ou pela ADMINISTRADORA LOCAÇÃO, para ressalva dos seus direitos.

III.3.1. Ocorrendo atraso superior à 10 (DEZ) dias quanto ao pagamento do pacote locatício, qual seja, aluguel, IPTU, seguro incêndio, seguro fiança e demais encargos da locação, o presente instrumento será encaminhado ao departamento jurídico para que tome as medidas cabíveis extrajudiciais e, posteriormente, se o caso, judiciais, para recebimento do débito, sujeitando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ao pagamento dos honorários advocatícios de 20% (VINTE POR CENTO) sobre o valor do débito.

III.3.2. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) também ficará(ão) responsável(is) por todas as custas, emolumentos e despesas postais e outras que forem necessárias para cobrança de quaisquer débitos relacionados com a presente locação, bem como aquelas que forem despendidas com notificação para fim de desocupação do imóvel.

III.4. O aluguel será reajustado anualmente, aplicando-se os índices acumulados no período anterior, com base no IGP-M (INDICADOR GERAL DE PREÇOS DE MERCADO) apurados pela FVG (FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS). Em caso de extinção do índice eleito pelas partes contratantes, aplicar-se-á a correção apurada pelo índice que vier a substituí-lo ou pelo maior índice dentre os autorizados pelo Governo Federal em vigência à época do reajuste, obedecida variação semestral, ou ainda mediante acordo entre as partes. O primeiro reajuste somente ocorrerá depois de decorridos 12 (DOZE) meses do início da locação nos termos da Lei.

III.5. Caso seja alterada a forma e critério de reajustamento, mais especialmente a periodicidade de reajuste, quer para maior ou menor prazo de reajuste, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção do aluguel em período menor do que estabelecido pelas partes, será feita automaticamente, aplicando-se as alterações introduzidas pelo Governo Federal, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com o que as partes declaram estar de pleno acordo.

III.6. Os pagamentos de locação realizadas a menor pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), serão acrescidos na locação do mês subsequente, não importando em novação da obrigação.

IV. DO LOCAL DO PAGAMENTO.

IV.1. Os pagamentos deverão ser efetuados exclusivamente através de boleto bancário, sendo vedado o pagamento mediante transferência bancária. Desde já, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) autoriza(m) a ADMINISTRADORA, ACAPULCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AMERICANA LTDA. a emitir os boletos para pagamento através da rede bancária, bem como autoriza(m) a inclusão dos custos no boleto para pagamento nos respectivos vencimentos.

IV.2. Os boletos bancários para pagamento dos alugueres mensais serão emitidos pelo banco e deverão ser baixados pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) diretamente no site da ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS (www.acapulcoimoveis.com.br), devendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), após a assinatura do presente instrumento, realizar(em) seu(s) cadastro(s) no referido site, a fim de que seja liberada a área do cliente.

IV.2.1. Fica ressalvado que é de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), independentemente de aviso por parte da administradora ou do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), realizar(em) o cadastro no site da imobiliária e providenciar(em) a impressão dos boletos bancários para pagamento dos alugueres e demais encargos, seja quando da ocupação inicial ou nos meses subsequentes, não podendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) alegar(em) ignorância da existência de tal responsabilidade.

IV.2.2. Em caso de inadimplemento contratual, será suspensa a emissão automática dos boletos bancários, devendo a parte quitar os valores de locação em aberto e, em seguida, solicitar emissão de novo boleto.

V. DA RESCISÃO CONTRATUAL E DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL.

V.1. Sem expreso consentimento do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), **NÃO PODERÁ(ÃO)** o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S):

- a)** Transferir(em) este contrato ou ceder(em) a locação no todo e em parte;
- b)** Sublocar(em) ou emprestar(em) o(s) imóvel(is) locado(s) no todo ou em parte;
- c)** Usar(em) o(s) imóvel(is) locado(s) para finalidade diversa da que se destina;
- d)** Promover(em) alterações ou modificações no(s) imóvel(is) locado sem a expressa anuência do(a)(s) LOCADOR(A)(ES);
- e)** Modificar(em) ou alterar(em) a forma interna ou externa do(s) imóvel(is) locado(s) sem o consentimento prévio e expreso do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), notadamente na parte hidráulica, elétrica e alvenaria;

- f) Utilizar(em) o(s) imóvel(is) para armazenamento de material explosivo, tóxico ou inflamável, de qualquer natureza ou quantidade;
- g) Utilizar(em) o(s) imóvel(is) para fins ilícitos ou atividades não autorizadas por lei;
- h) Deixar(em) de cumprir qualquer cláusula ajustada no presente instrumento.

V.2. A ocorrência de qualquer desses fatos, caracterizará infração à obrigação contratual de natureza grave e dará ensejo a imediata rescisão contratual, independentemente de aviso ou notificação.

V.3. A infração à obrigação contratual também estará caracterizada e ensejará a rescisão contratual, caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S):

- a) Deixar(em) de pagar pontualmente o aluguel, na data e no local determinados nas cláusulas III e IV;
- b) Deixar(em) de pagar pontualmente os encargos de locação, tais como IPTU (IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO), despesas de consumo de água, energia, condomínio (se houver), seguros e outras despesas normais de locação;
- c) Deixar(em) de apresentar nova garantia locatícia dentro do prazo improrrogável de 30 (TRINTA) dias, contados da data da notificação de exoneração expedida pelo(s) fiador(es) ou pela seguradora que assumiu as obrigações decorrentes da fiança;
- d) Deixar(em) de contratar, renovar ou atualizar o seguro de que trata a cláusula VI.10;
- e) Infringir(em) em qualquer disposição contida no regulamento interno do edifício, que faz parte integrante do presente contrato;
- f) Utilizar(em) o(s) imóvel(is) locado(s) para finalidade diversa da prevista no contrato ou para fins locatícios ou atividades não autorizadas por lei;
- g) Mantiver(em) animais de qualquer espécie nas dependências do(s) imóvel(is) locado(s), sem o prévio consentimento do(s) LOCADOR(A)(ES);
- h) Deixar(em) de cumprir qualquer cláusula, condição ou obrigação assumida através do presente contrato de locação, com a obrigatoriedade de proceder a liquidação de todo e qualquer débito até a data da rescisão contratual e efetiva desocupação do(s) imóvel(is) locado(s).

V.4. A desapropriação do(s) imóvel(is) locado(s), bem como sua interdição, importará na imediata rescisão do presente instrumento, independentemente de multa ou indenização de qualquer das partes e obrigará(o) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a desocupá-lo no prazo que o poder público fixar, sob pena de responder pelos riscos de sua permanência no imóvel. Ao(s) LOCATÁRIO(A)(S) fica ressalvada a defesa de seus direitos junto ao poder atuante.

V.5. Na hipótese do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) desejar(em) desocupar o imóvel depois de expirado o prazo estipulado na cláusula III.1., deverá(ão) notificar o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), com antecedência mínima de 30 (TRINTA) dias, sem que este fato acarrete ônus para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), devendo porém, este(s), pagar(em) o valor da locação até o dia da desocupação e efetiva restituição do imóvel locado, devidamente restaurado e nas condições em que foi locado.

V.5.1. Em caso de expirado o prazo estipulado na cláusula III.1., estando o contrato em vigência por tempo indeterminado, e o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) desejar(em) reaver o imóvel locado, deverá(ão) notificar o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com antecedência mínima de 30 (TRINTA) dias para desocupação, em conformidade com o artigo 46, §2º da Lei 8.245/1.991.

V.6. A falta de notificação escrita com antecedência mínima de 30 (TRINTA) dias por parte do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), nos termos da cláusula anterior, dará direito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) de cobrar(em) a multa correspondente a 1 (UM) mês de aluguel, nos termos do artigo 6º, §único da Lei 8.245/1.991.

V.7. No caso de desocupação antes do prazo avençado ou de infração a obrigação legal ou contratual, fica desde já, estipulada a multa no valor correspondente a 3 (TRÊS) alugueres vigentes à época da infração, que será pago pela parte responsável, de forma integral, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato. Após decorridos os primeiros 12 (doze) meses do presente contrato, as partes locatárias ficarão isentas do pagamento da multa por eventual desocupação antecipada ou retomada antes do prazo previsto.

V.8. Para efeito de pagamento da multa fixada na cláusula anterior, qual seja, V.7, observar-se-á a disposição do artigo 4º da Lei nº 8.245/1.991, no que tange a proporcionalidade da multa, de que se trata o artigo 413 do Código Civil brasileiro.

VI. DOS ENCARGOS ADICIONAIS ALUDIDOS À LOCAÇÃO.

VI.1. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a pagar(em) nos devidos vencimentos, todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, notadamente as taxas de luz, água e imposto predial e territorial urbano (IPTU), condomínio (se houver), despesas de área de uso comum, bem como outros tributos não proibidos por lei, durante o período que perdurar a locação, até a data da efetiva restituição do imóvel locado.

VI.2. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a solicitar(em) junto aos órgãos competentes, especificamente o DAE (DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO) e a CPFL (COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ), a imediata transferência de titularidade das contas de consumo dos referidos serviços junto aos órgãos competentes, evitando que eventual atraso no pagamento dos valores respectivos venham causar prejuízos a(o)(s) LOCADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO ÚNICO. A(O)(S) LOCATÁRIO(A)(S) é concedido prazo de 24 (VINTE E QUATRO) horas úteis após a data de recebimento das chaves para proceder a transferências de titularidades junto ao DAE e a CPFL, onde deverá(ão) comparecer pessoalmente com o presente instrumento particular em mãos devidamente assinado, ou solicitar a transferência nos sites oficiais, sendo certo que não o fazendo dentro do prazo avençado, restará caracterizada a infração a obrigação contratual.

VI.3. Por ocasião da desocupação do imóvel e consequente rescisão da locação, obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a providenciar(em) junto aos órgãos emissores CPFL e DAE a imediata retirada do nome da conta de consumo, assumindo total responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos pendentes relativos aos consumos supracitados desde que sejam referentes ao período da vigência da locação.

VII. DISPOSIÇÕES GERAIS.

VII.1. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), por ocasião da desocupação do imóvel consequente da rescisão contratual, a providenciar(em) a imediata retirada de qualquer instalação relacionada com a prestação de serviços de telefonia, TV a cabo ou provedor de internet, ou outros serviços contratados no período de vigência da locação, liberando o imóvel de qualquer vínculo com os referidos serviços eventualmente contratados, devendo apresentar os protocolos de cancelamento no ato da entrega das chaves do imóvel.

VII.2. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter visitado e vistoriado o imóvel locado, tendo constatado que se encontra em ótimo estado de conservação e uso, obrigando-se a mantê-lo sempre bem conservado para assim restituir quando findo ou rescindido o presente instrumento, respeitando integralmente o termo aditivo de vistoria inicial no ato da rescisão ou desocupação do imóvel.

VII.2.1. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m), mediante assinatura do presente instrumento, ter(em) efetuado a leitura e tomado ciência do termo aditivo de vistoria inicial e das fotos que compõem o referido documento, constatando as condições que o(s) imóvel(is) se encontra, obrigando-se a restituí-lo integralmente de acordo com a vistoria realizada, sob pena de ficar(em) obrigado(s) ao pagamento dos valores referentes a restauração dos possíveis danos causados, bem como de lucros cessantes durante todo período que perdurarem as reformas do imóvel locado.

VII.2.1.1. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ainda estar(em) ciente(s) de que possui(em) prazo de 3 (TRÊS) dias úteis após o recebimento das chaves para proceder ao apontamento de eventuais divergências entre o estado do imóvel e o que consta no termo aditivo de vistoria inicial, sendo certo que, não o fazendo, considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria inicial apresentado.

VII.2.1.2. Eventuais divergências deverão ser comunicadas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por documento escrito, acompanhado de fotos, que deverá ser encaminhado no e-mail vistorial@acapulcoimoveis.com.br, isabela@acapulcoimoveis.com.br ou protocolado através de abertura de “ticket” na ÁREA DE CLIENTE no site da imobiliária (www.acapulcoimoveis.com.br). Fica ressalvado que a imobiliária, juntamente do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) poderá aceitar, ou não, os apontamentos levantados, mediante nova vistoria, se for o caso.

VII.2.2. Por ocasião da desocupação do imóvel, é de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) realizar(em) o agendamento da vistoria de saída, que deve ser solicitada com, no mínimo, 3 (TRÊS) dias úteis de antecedência, por escrito, seja através da plataforma WhatsApp

ou do e-mail vistoria1@acapulcoimoveis.com.br, sendo certo que no dia da vistoria, o imóvel deverá estar totalmente desocupado, limpo e em conformidade com o termo de aditamento de vistoria inicial e o presente instrumento particular de locação imobiliária residencial, devendo ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) observar(em) as exigências constantes no “GUIA DE DESOCUPAÇÃO” entregue pela ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS, no ato da comunicação de intenção de desocupação.

VII.2.2.1. Obriga(m)-se, ainda, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a acompanhar(em) a vistoria de saída do imóvel no dia e horário previamente agendados, sendo certo que a recusa ou o não comparecimento do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a referida vistoria, importará no aceite do laudo de vistoria final, elaborado pelo vistoriador, não podendo o(s) mesmo(s) alegar(em) ignorância de tal responsabilidade.

VII.2.2.2. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ainda estar(em) ciente(s) de que não sendo o laudo de vistoria final aprovado, deverá efetuar os reparos necessários para aprovação, sendo certo que os encargos com vistoria final, se houver, são de responsabilidade dos mesmos, devendo ser quitados valores, seja junto do próximo valor à título de aluguel, ou do cálculo de despesas finais.

VII.3. A partir do início da locação, passa a ser de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), toda e qualquer obra de manutenção do imóvel, desde que não apontadas em contestação do termo aditivo de laudo de vistoria inicial, conforme mencionado nas cláusulas VII.2.1.1 e VII.2.2.2. Entende-se como obra de manutenção o que tange o funcionamento do imóvel, tais como entupimento de ralos, pias, esgoto e tanques, consertos de torneiras, chuveiros, vazamentos e demais problemas assemelhados, reparos nas instalações sanitárias, substituição de vidros e telhas, revisão do telhado decorrente de instalação de antena de TV, assim como os demais que ocorram no curso da locação, causados pelo uso normal e adequado do imóvel ou por ação de terceiros, internos e externos.

VII.3.1. Fica sob responsabilidade do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) as obras que importarem na segurança do imóvel ou eventuais danos estruturais, que deverão ser executadas mediante prévia comunicação escrita feita pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) à ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS.

VII.3.2. Todo e qualquer dano causado no imóvel locado será de exclusiva responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), ficando o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), desde já autorizado(a)(s) a promover(em) a restauração dos danos causados e cobrar(em) posteriormente do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e do responsável pela GARANTIA DA LOCAÇÃO todas as despesas verificadas, através dos respectivos comprovantes, ajuizando a competente ação, inclusive verba honorária do patrono constituído pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), além dos lucros cessantes, correspondente aos alugueres que se vencerem durante todo o período em que perdurarem as restaurações, até que o(s) imóvel(is) estejam em condições para nova locação.

VII.4. Fica terminantemente proibida a erradicação de plantas e vegetações existentes no imóvel locado, que somente poderá ser efetuada após a necessária e indispensável notificação pelo poder competente e autorização prévia do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

VII.5. É vedada a utilização do imóvel locado para o armazenamento de materiais explosivos tóxicos ou inflamáveis, seja qual for a quantidade, sem a prévia autorização das autoridades competentes e a expressa anuência do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), e da mesma forma, não poderá ser utilizado o imóvel para fins ilícitos ou atividades não autorizadas por lei, sob pena de imediata rescisão contratual.

VII.6. Ao final da locação, as eventuais benfeitorias no imóvel locado, decorrentes das adaptações e modificações efetuadas, devidamente autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(E)(S) passarão a pertencer ao imóvel locado, desde que sob negociação entre as partes LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S), intermediada exclusivamente pela ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS, visando evitar o descumprimento do disposto na cláusula VII.2.1 e subsequentes, quanto ao laudo de vistoria inicial e a forma com a qual o imóvel deve ser devolvido.

VII.7. Em caso da necessidade de manutenção estrutural no(s) imóvel(is) locado(s) por meio deste instrumento, ocasionado por vícios ocultos ou outros, e mediante a omissão do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) sobre a necessidade de reparo da referida manutenção, fica à cargo do mesmo os custos para feito deste, sem possibilidade de pleitear indenização posterior ou no ato da desocupação do(s) imóvel(is) por parte do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

VII.7.1. Resta(m) obrigado(a)(s) ao(s) LOCATÁRIO(A)(S) a comunicação de qualquer dano via e-mail poslocacao2@acapulcoimoveis.com.br sobre qualquer dano existente no imóvel, ao qual a imobiliária procederá a resposta ao mencionado e-mail com a abertura de ticket, registrando a existência da reclamação.

VII.8. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a contratar(em) seguro contra incêndio durante todo período de locação, mesmo depois de vencido o presente contrato, em até 24 (VINTE E QUATRO) horas após assinado presente o presente instrumento, junto com uma corretora de seguros idônea, devendo manter o valor do seguro sempre atualizado, de acordo com o preço de mercado do imóvel locado, sem prejuízo da contratação do seguro com cláusula de atualização monetária, constando na apólice, como favorecido(a)(s) o(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

VII.8.1. A apólice do referido seguro incêndio deverá ser apresentada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) no prazo máximo de 5 (CINCO) dias úteis a contar da assinatura do presente instrumento.

VII.8.2. Declara(m) as partes estar(em) ciente(s) que, em caso da não contratação do seguro incêndio dentro do prazo avençado com corretora de seguros conforme cláusula VII.8, ou ainda, a não apresentação da apólice de seguros dentro do prazo estipulado em cláusula anterior (VII.8.1), fica a ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS, autorizada a realizar a contratação do seguro incêndio com corretora parceira e incluir o encargo da contratação de seguro junto do valor respectivo ao pacote locatício e cobrá-lo junto do aluguel.

VII.9. Caso o imóvel locado seja anunciado para alienação, durante a vigência do presente instrumento, e não tendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) exercido seu direito de preferência, este compromete-se a permitir visitas no imóvel de proponentes compradores, bem como não criar qualquer obstáculo para concretização da negociação e alienação, sob pena de infração contratual.

VII.10. Caso o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) desejar(em) vistoriar o imóvel durante o período de vigência desse instrumento, deverá(ão) agendar previamente dia e horário junto ao(a) LOCATÁRIO(A)(S) por intermediação da ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS, se comprometendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a não gerar qualquer obstáculo para a execução da vistoria.

VII.11. Caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) seja(m) casado(s) ou constituir(em) união familiar formalmente reconhecida e, na ocorrência de separação, divórcio ou dissolução da união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, sendo o(a) mesmo(a) integralmente responsável pelo pagamento dos alugueres e encargos da locação, devendo cumprir todas as disposições do presente instrumento. Igualmente em caso de falecimento do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), com acréscimo de responsabilidade dos herdeiros, conforme previsão do artigo 11, inciso I da Lei nº 8.245/1991, qual seja a Lei do Inquilinato.

PARÁGRAFO ÚNICO. Ocorrendo as hipóteses acima, é obrigatório ao sub-rogado, sendo herdeiro, cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, em prazo não superior à 30 (TRINTA) dias, comunicar por escrito, com aviso de recebimento, o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) acerca dessa nova condição.

VII.12. Declaram as partes contratantes que somente será procedido aditamento ao presente instrumento em caso de necessidade, sendo certo que se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) der causa ou por sua liberalidade solicitar a confecção do aditivo, ser-lhe-á cobrado percentual de 50% (CINQUENTA POR CENTO) sobre o valor do aluguel vigente à época da solicitação, em favor da ADMINISTRADORA da locação, a ACAPULCO IMÓVEIS.

VII.13. Na hipótese de ocorrência de caso fortuito e/ou força maior, permanece(m) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(is) pelo cumprimento das cláusulas contratuais, não sendo flexibilizada ou exonerada quaisquer de suas obrigações contratualmente assumidas, em tais casos, não é aceitável nenhuma justificativa baseada na impossibilidade de cumpri-las escusando-se nos referidos eventos, devendo, inclusive, cumprir fielmente os prazos estipulados no presente instrumento que continuarão subsistindo conforme acordado, sem possibilidade de prorrogação, renunciando expressamente o direito contido no artigo 393, *caput*, do Código Civil brasileiro.

VIII. DAS GARANTIAS DO SEGURO FIANÇA.

VIII.1. O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação,

garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais. São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO (S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, locador e locatário acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s). A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

VIII.2. O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio. Para a presente contratação, a vigência do seguro será pelo prazo do contrato de locação. Em caso de prorrogação do contrato de locação, com alterações que influenciem nas condições iniciais de aceitação, a seguradora se reservará ao direito de realizar nova análise do risco. São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

VIII.3. O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou

estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

VIII.4. Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

VIII.5. Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Externa NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. Esta cobertura é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

IX. DA COBRANÇA JUDICIAL.

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) e o responsável pela GARANTIA DA LOCAÇÃO, desde já, concordam que em caso de cobrança judicial de débitos em atraso, a multa prevista neste contrato seja cobrada através de Execução, na forma do disposto no Código Civil e Código de Processo Civil.

X. DA ASSINATURA DIGITAL.

X.1. O presente instrumento poderá ser firmado mediante assinatura eletrônica através da CREDSIGN, devidamente regulamentada, certificada e validada pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (<https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.6.1/>), com a qual as partes declaram ciência e concordância, em consonância com os artigos 107 e 219 da Lei nº 10.406/2002, dispensando a necessidade de reconhecimento de firma das assinaturas, seja por autenticidade ou por semelhança.

X.2. As partes atestam que as informações pessoais prestadas para realização da assinatura eletrônica, compreendidas por e-mail e telefone celular, são verdadeiras e de uso pessoal e assumem inteira responsabilidade pelas mesmas, se sujeitando às penalidades legais em caso de falsidade. Assim, não incide sobre a intermediadora da locação, qualquer responsabilidade quanto as informações prestadas pelas partes.

XI. DO TRATAMENTO DE DADOS.

XI.1. Para celebração do presente instrumento, em todas as fases até sua perfectibilização, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), doravante tratados como TITULARES DOS DADOS, fornecem seus dados pessoais para a ADMINISTRADORA, ACAPULCO IMÓVEIS, nos exatos termos referidos no artigo 5º, da Lei nº 13.709 de 2.018, a LGPD, a qual realizou o tratamento dos seus dados nos limites necessários ao fiel cumprimento do presente instrumento, em todas suas etapas, inclusive para contatos pré e pós locação, os quais observaram rigorosamente todos os protocolos legais definidos na legislação supracitada, razão pela qual os ora TITULARES DOS DADOS manifestam seus expressos e inequívocos CONSENTIMENTOS para o adequado tratamento de seus dados, notadamente para as seguintes finalidades: envio de e-mail, ofícios, notificações, ligações telefônicas, envio de mensagens via WhatsApp, contatos por redes sociais, envio de mala direta para o endereço fornecido em qualificação ou em outro que possa localizá-lo, com finalidade do cumprimento de direitos e obrigações legais, bem como para fazer oferta de bens e serviços. Ainda, os TITULARES DOS DADOS, declaram que foi disponibilizada a íntegra da legislação em tela, bem como foi oportunizado todo e qualquer esclarecimento necessário para total clareza acerca dos seus direitos, especialmente aqueles disciplinados nos artigos 7º e 18º da Lei Geral de Proteção de Dados, que disciplinam respectivamente os requisitos legais para o tratamento de dados pessoais e os direitos dos titulares.

XI.2. A autorização para uso de dados a que se refere a cláusula anterior abrange o envio de documentos e fornecimentos de dados pessoais do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) (TITULARES DOS DADOS), para fins legais, conforme definido no artigo 7º, incisos I, II, III, V, VI, IX e X da LGPD, tais como Prefeitura, Cartórios, Instituições Financeiras, Correspondentes Bancários, Seguradoras, Corpo de Bombeiros, Órgãos Ambientais de quaisquer esferas, Administradores de Condomínio, Síndico de Prédios, quaisquer órgãos do Poder Judiciário (Estadual ou Federal), Receitas (Federal, Fazenda Municipal e Estadual), COAF, INSS, Junta Comercial, quaisquer dos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.). Ainda, o consentimento supra manifestado abrange eventual e necessário compartilhamento com operadores, como por exemplo, fornecedores, prestadores de serviços, corretores de imóveis, imobiliárias, empresas que prestam serviços de campanhas publicitárias para o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S), bem como para uso em seus departamentos administrativos, cobrança fiscal, marketing, comercial, dentre outros.

XII. DO FORO COMPETENTE.

X.1. Para dirimir dúvidas ou questões, direta ou indiretamente decorrentes do presente instrumento, as partes elegem o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

X.2. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S), bem como o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), declaram que no momento da assinatura do presente instrumento, leram-no atentamente em sua integralidade, estando de pleno acordo com todos os termos, cláusulas e condições, sendo certo que a presente locação é regida pela Lei nº 8.245 de 1.991, atualizada pela Lei nº 12.112 de 2.009, aplicando-se no que couber as disposições contidas no Código Civil brasileiro de 2.002.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL, em 3 (TRÊS) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (DUAS) testemunhas e a ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Americana, 05 de fevereiro de 2025.

WALDEMAR BOER
LOCADOR(A)

NICOLE HEGUY
LOCATÁRIO(A)(S)

ACAPULCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AMERICANA LTDA
ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO

ISABELA BONACORE
TESTEMUNHA I

GIOVANA SIMÕES
TESTEMUNHA II