

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORES: NOME: **LEO IWAO JOUTI** brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 30.535.935-6 SSP/SP e do CPF/MF sob o nº 272.516.658-67, casado com **ADRIANA NAOMI NAKAYAMA**, brasileira, dentista, portadora do RG nº 22.446.309-3 SSP/SP e do CPF/MF sob o nº 277.110.948-41 residentes e domiciliados a Rua Gama Cerqueira, 505 – Apto 163 – Cambuci – São Paulo/SP – CEP: 01539-010.

LOCATÁRIOS: NOME: **JEFFERSON CANDIDO ROMERO**, brasileiro, analista de infraestrutura, portador do RG nº 29.990.823-9 SSP/SP e do CPF/MF sob o nº 314.194.288-96, casado com **JULIANA MENEZES DE JESUS ROMERO**, brasileira, nutricionista, residentes e domiciliados a Estrada São Francisco, 1800 – Apto 44, bloco C – Parque Taboão – Taboão da Serra – SP – CEP: 06765-000.

GARANTIA: TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO, PORTO SEGURO.

Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO, por ser de seu interesse, dão neste ato, em Caução aos(à) LOCADORES(A), o(s) Título(s) de Capitalização no valor nominal de R\$ 11.400,00 (Onze mil e quatrocentos reais), subscrito(s) pela **PORTO SEGURO CAPITALIZAÇÃO S/A**, representado pelo formulário Nº912432000 e Processo SUSEP NºR5354J.

IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO:

TIPO: Apto com sala para 02 ambientes, varanda gourmet, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banho social, cozinha americana, área de serviço e 02 vagas de garagem cobertas.

ENDEREÇO: Rua Doutor Mário de Moura e Albuquerque, 400 – Apto 232, bloco A – Jardim Monte Kemel - CEP: 05633-010 – Condomínio Bothânica Vila Sônia.

USO OU FINALIDADE: Residencial para a moradia dos **LOCATÁRIOS**.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 3.800,00 (Três mil e oitocentos reais), com reajuste anual pelo IGPM-FGV.

PRAZO DESTA LOCAÇÃO

PERÍODO DE 30 (trinta) MESES

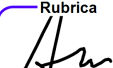
INÍCIO 23/06/2025 - TÉRMINO 23/12/2027

LOCAL E DIA DE PAGAMENTO: Através de TED em Conta Corrente dos **LOCADORES**, Banco Itaú – (341) – Ag: 8487 C/c: 01613-4 – **LEO IWAO JOUTI**.

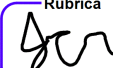
COM VENCIMENTO TODO DIA 08 DE CADA MÊS.

Os signatários desde instrumento, devidamente qualificados têm entre si, justos e acertados o presente contrato de locação, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

PRIMEIRA – O prazo desta locação é o constante no início deste contrato. No término indicado, os locatários se obrigam a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvado a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito. Fica desde já estabelecido que o presente contrato de locação após ter decorrido o prazo contratual, será renovado automaticamente caso as partes não se manifestem, pelo encerramento do mesmo, em até 30 dias antes do prazo do seu vencimento.

Rubrica


DS


Rubrica


Rubrica


PARÁGRAFO ÚNICO – Caso os locatários não restituam o imóvel no fim do prazo contratual, pagarão enquanto estiver na posse do mesmo o aluguel mensal reajustado nos termos deste contrato, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

SEGUNDA – Todos os impostos e taxas que venham a ser criado pelo poder público e sejam de responsabilidade dos locatários, eles se obrigam a pagá-los aos locadores para que eles o liquidem em seus respectivos vencimentos.

São de responsabilidade dos locatários os pagamentos do condomínio, do IPTU, e seus itens de consumo comuns como, água, gás e conta de luz, junto com o aluguel e as devidas correções (se houver) do valor do condomínio, porém, a responsabilidade pelo pagamento dos boletos do condomínio e do IPTU ficarão por conta dos locadores.

Os locatários devem efetuar a transferência da conta de energia elétrica para o seu nome, bem como a de gás, quando e se aplicável em até 30 dias do início do contrato, sob pena de infração contratual.

O fundo de reserva e os rateios que visem benfeitorias no condomínio, devem ser pagos pelos locadores.

PARÁGRAFO ÚNICO – Foi acordado com os locadores que o primeiro pagamento do aluguel cheio será feito diretamente na conta da imobiliária, pagando os encargos da locação.

O pagamento do valor referido será feito diretamente na conta corrente da Borghetti Negócios Imobiliários, CNPJ: 11.342.601/0001-07 (chave PIX), banco Itaú, Ag. 0866, C/C15005-5.

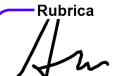
PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os locatários serão responsáveis pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação, entregues no condomínio e não repassados aos locadores para pagamento.

TERCEIRA – A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá aos locatários em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extrajudicial.

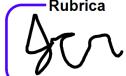
QUARTA – Excetuadas as obras ou reparações que sejam necessárias a segurança do imóvel, obrigam-se os locatários pelas demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences, que ora recebe, em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pintura, fato que é comprovado pelos locatários no relatório de vistoria e fotos no momento da entrega do imóvel.

QUINTA – Todas as benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móvel, ficarão integradas ao imóvel, sem que por elas, tenham os locatários direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito dos locadores e estas benfeitorias ou alterações deverão obedecer às normas dos órgãos competentes.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando do término da locação, os locatários restituirão o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso, e descritas no termo de vistoria de entrega das chaves. Caso não o faça, os locadores deverão apontar as irregularidades no termo de vistoria para a devolução do imóvel e caberá aos locatários os reparos necessários. Fica desde já convencionado que se não o fizer, os locadores estarão autorizados a mandar executar os serviços necessários, cobrando dos locatários ou da sua garantia a importância gasta, como encargos da locação.

Rubrica


DS


Rubrica


Rubrica


SEXTO – É expressamente vedado aos locatários sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade previstos neste contrato, sem prévia anuência por escrito dos locadores.

SÉTIMA – No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, os locadores e seus administradores e/ou procuradores ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se os locatários a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

OITAVA – Ficam os locadores, por si ou por seus prepostos, autorizados a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que as partes combinem o melhor dia e horário com antecedência.

NONA – Os locatários se obrigam a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

DÉCIMA – Os locatários declaram, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa, nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados neste contrato.

DÉCIMA PRIMEIRA – Se os locadores admitirem, em benefício dos locatários, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, se constituíra em ato de mera liberalidade dos locadores.

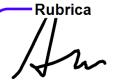
DÉCIMA SEGUNDA – Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na cláusula décima-terceira, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, determinadas pelo Juiz.

DÉCIMA TERCEIRA – Fica estipulada a multa de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, no qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga proporcionalmente ao período restante do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

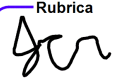
Fica acordado entre as partes que tanto os locadores quanto os locatários poderão rescindir esse Instrumento, desde que com aviso prévio de 30 dias de antecedência, sem multa ou penalidades, desde que tenham cumprido o prazo de 18 (dezoito) meses de locação.

DÉCIMA QUARTA – Como garantia os locatários apresentam o título de capitalização especificado acima e tem por obrigação o cumprimento das condições abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se os LOCATÁRIOS não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, fica, desde já, os LOCADORES ou a Administradora que o represente, autorizado a resgatar o Título de capitalização, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, respeitando a tabela de resgate, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

Rubrica


DS


Rubrica


Rubrica


PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese de os LOCATÁRIOS contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta dos mesmos todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Durante a vigência deste contrato de locação, o resgate do título de capitalização pelos LOCATÁRIOS somente poderá ocorrer com expressa anuência dos LOCADORES.

PARÁGRAFO QUARTO: Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelos LOCATÁRIOS todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito dos LOCATÁRIOS, para com os LOCADORES, será liberado junto à Porto Seguro Capitalização S.A. a caução do Título apresentado.

Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelos LOCADORES e LOCATÁRIOS, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

PARÁGRAFO QUINTO: Para efeito do cumprimento do disposto no parágrafo primeiro a autorização concedida aos LOCADORES / Administradora, para resgatar o título decorre da própria natureza jurídica desta modalidade de título de capitalização denominada “instrumento de Garantia”, que visa assegurar o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente perante terceiros, nos termos das Circulares SUSEP nº 569/2018 e 576/2018.


DÉCIMA QUINTA – O valor do aluguel será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV, ou por outro índice que possa substituí-lo em caso de sua extinção.

DÉCIMA SÉXTA – Fica convencionado que os aluguéis deverão ser pagos até a data do vencimento, se pagos após serão os mesmos acrescidos de multa de 10% (dez) por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.


DÉCIMA SÉTIMA – Em caso de interesse na renovação deste instrumento, os locatários deverão manifestar-se com a antecedência de 30 (trinta) dias do seu vencimento.

DÉCIMA OITAVA – Os locatários se obrigam, sob pena de rescisão da locação a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA NONA – Os locatários, ficam obrigados, no prazo de 15 dias, a contratar seguro no valor de 100 (cem) vezes o valor do aluguel contra os riscos de incêndio e danos ao imóvel locado, indicando o nome dos **LOCADORES** como únicos beneficiários. Os pagamentos deverão ser feitos pelos **LOCATÁRIOS**, sob pena de caracterização de infração contratual

Rubrica


DS

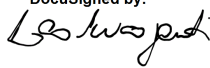

Rubrica


Rubrica


E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente contrato de locação, as partes por si, assinam este instrumento nas suas 3 (três) vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, elegendo-se o Foro da região do imóvel para dirimir todas e quaisquer dúvidas ou litígios deste instrumento.

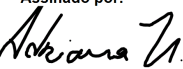
São Paulo, 11 de junho de 2025.

6/13/2025

DocuSigned by:

B2A44063E58E4ED...

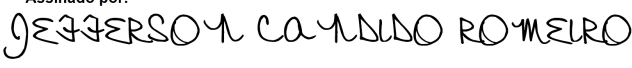
LOCADORES: LEO IWAO JOUTI

6/13/2025

Assinado por:

1824620254274E1...

LOCADORES: ADRIANA NAOMI NAKAYAMA

6/13/2025

Assinado por:

F41D0F84398C424...

LOCATARIOS: JEFFERSON CANDIDO ROMERO

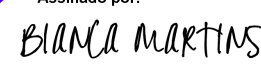
6/13/2025

Assinado por:


DE9FDC097D944EC...

LOCATARIOS: JULIANA MENEZES DE JESUS ROMERO

TESTEMUNHAS

Assinado por:

86C0CE2ED8904D8...

BIANCA DA SILVA FREITAS MARTINS

Assinado por:

86C0CE2ED8904D8...

FABIANA RODRIGUES DA S. BORGHETTI



Porto Seguro Capitalização S.A.
CNPJ: 16.551.758/0001-58
Endereço: Alameda Barão de Piracicaba, 618 Campos Elíseos
CEP: 01216-010 - São Paulo SP

Gerado em: 13/06/2025 - 14:45

CORRETOR			
CORRETOR DCB RIO CORRETORA DE SEGUROS LTDA			SUSEP R5354J
PRODUTO			
PRODUTO Aluguel 30 Meses (100%)		PROCESSO SUSEP 15414.628614/2023-61	
MODALIDADE PRODUTO GARANTIA DE ALUGUEL			
TITULAR			
TIPO PESSOA PF	CPF / CNPJ 314.194.288-96	NOME / RAZÃO SOCIAL JEFFERSON CANDIDO ROMERO	
PROFISSÃO ANALISTA DE INFRAESTRUTURA		RENDA MENSAL ACIMA DE 10.000,00	
ENDEREÇO			
TITULAR			
CEP 05633-010	ENDEREÇO RUA DOUTOR MÁRIO DE MOURA E ALBUQUERQUE	NÚMERO 400	COMPLEMENTO APTO 232 BL A
BAIRRO JARDIM MONTE KEMEL	CIDADE SAO PAULO	UF SP	
CORRESPONDÊNCIA			
CEP 01539-010	ENDEREÇO RUA GAMA CERQUEIRA	NÚMERO 505	COMPLEMENTO APTO 163
BAIRRO CAMBUCI	CIDADE SAO PAULO	UF SP	
CONTATOS			
TELEFONE (11) 992428650		E-MAIL jeffromeiro@gmail.com	
COMPOSIÇÃO DOS TÍTULOS			
QUANTIDADE		VALOR DO TÍTULO	
1		R\$ 11.400,00	
TOTAL: 1		TOTAL R\$: 11.400,00	
LOCADOR			
TIPO PESSOA PF	CPF / CNPJ 272.516.658-67	NOME / RAZÃO SOCIAL LEO IWAO JOUTI	
NOME SOCIAL			
TELEFONE (11) 968582202	E-MAIL ljdiver@yahoo.com.br		
INFORMAÇÕES GERAIS			

“A aprovação deste título pela SUSEP não implica, por parte da Autarquia, em incentivo ou recomendação a sua aquisição, representando, exclusivamente, sua adequação às normas em vigor.”; e quando a venda for intermediada por corretor de capitalização, o consumidor poderá consultar a situação cadastral de seu corretor de capitalização, no sítio www.susep.gov.br, por meio do número de seu registro na SUSEP, nome completo, CNPJ ou CPF, quando a venda tiver sido intermediada por corretor de capitalização.”

“As condições contratuais/regulamento deste produto protocoladas pela Porto Bank junto à Susep poderão ser Consultadas no endereço eletrônico www.susep.gov.br, através do número de processo constante na ficha de cadastro e no título de capitalização.”

“A contratação do título de Capitalização implica automaticamente adesão a suas Condições Gerais.”

Rubrica

DS

Rubrica

DS

DocuSign Envelope ID: 15D143B2-8CF5-45E2-8309-F39B70F6DE79 do título deverá corresponder, no mínimo, a 95% do valor total dos pagamentos efetuados pelo subscritor, desde que o pagamento tenha sido realizado na data programada. Se houver resgate antes do término do prazo de vigência do título, este valor sofrerá redução de acordo com o previsto nas condições gerais.

É proibida a venda de título de capitalização a menores de dezesseis anos. - Art. 3º, I do Código Civil.

Após confirmação de pagamento, seu título de capitalização será emitido e enviado eletronicamente com o(s) número(s) para sorteio dentro do prazo de 15 dias úteis.

TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS: A Porto – aqui compreendida por todas as empresas pertencentes ao seu grupo utilizará seus dados pessoais para as finalidades previstas no site, www.portoseguro.com.br/politica-de-privacidade tais como ações de marketing, execução de atividades pré-contratuais e/ou contratuais, análise de sinistros e de prevenção a fraudes, com toda proteção, privacidade, transparência, qualidade e exatidão das informações, armazenando-os pelo prazo exigido em lei/norma. Adotamos medidas, tecnologias e protocolos de segurança da informação, conforme as melhores práticas de mercado e observamos os padrões de qualidade das principais certificações internacionais sobre o tema, tanto em nossos ambientes virtuais quanto físicos.

Convidamos você a visitar nossa Política de Privacidade onde estão informações completas sobre a coleta, o uso, o descarte e o compartilhamento dos dados com nossos parceiros. Exerça seus direitos como Titular dos Dados Pessoais através da Área do Cliente - Perfil e Privacidade, no menu superior da tela, em nosso site: www.portoseguro.com.br

DECLARAÇÕES

“Declaro para todos os fins que as informações por mim prestadas nesta ficha de cadastro correspondem com a verdade e que tenho ciência e concordo integralmente com os termos das Condições Gerais do Título de Capitalização e demais documentos integrantes do título que estou contratando.”

Declaro ainda, que este título está sendo apresentado como garantia locatícia ao LOCADOR(A)/REPRESENTANTE LEGAL, mencionado nesta ficha de cadastro, sendo que concedo exclusivamente, poderes para que, em seu nome e a seu favor, possa resgatar integralmente o(s) Título(s) dado(s) em caução à locação, junto à Porto Seguro Capitalização S.A., mesmo antes do prazo final de vigência, inclusive, com a correção devida, independentemente de notificação, a fim de que o valor do resgate quite qualquer importância que lhe seja devida em razão de débitos locatícios, cabendo ao LOCADOR(A)/REPRESENTANTE LEGAL proceder a restituição do saldo remanescente que por ventura haja em meu favor.

O título não poderá ser resgatado enquanto durar esta caução, salvo na ocorrência da situação descrita no parágrafo acima, com a concordância do LOCADOR(A)/REPRESENTANTE LEGAL, e o seu “de acordo” neste documento.

Estou ciente e de acordo, que qualquer quantia referente a resgate somente será creditada em conta corrente de titularidade das partes contratantes.

Por fim, autorizo a Porto Seguro Capitalização S.A., a REAPLICAR após o término do período de vigência, o valor de resgate do Título de Capitalização, sempre em meu nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução à locação supra referida. Para tanto, me responsabilizo em comunicar qualquer alteração cadastral ou então manifestar-me contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 dias de antecedência da data de vencimento do Título.

O LOCADOR(A)/REPRESENTANTE LEGAL, autoriza a ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS, de acordo com os dados inseridos neste documento, a receber os valores inerentes ao resgate do título em razão de débitos locatícios, bem como dar quitação a sociedade de capitalização.


“Este título deverá ser utilizado exclusivamente para assegurar o cumprimento de obrigação assumida em contrato principal pelo titular perante terceiro.”


“O Titular/Subscritor perderá o direito ao resgate do título de capitalização, se não realizar a solicitação do resgate dentro do prazo prescricional.”

Declaro, como corretor responsável por esta intermediação, que na forma da legislação vigente, dei cumprimento integral as disposições contidas na Resolução CNSP nº 382/2020, inclusive quanto a prévia disponibilização ao titular das informações previstas no art. 4, § 1º, da referida resolução.

Rubrica


DS


Rubrica


Rubrica


DS


6/13/2025

LOCAL E DATA

DocuSigned by:



B2A44063E58E4ED...

ASSINATURA DO LOCADOR/REPRESENTANTE LEGAL

DocuSigned by:

WAGNER BORGHETTI

B86217A4E2A0448...

ASSINATURA DO CORRETOR

Assinado por:

JEFFERSON CAYNDO ROMERO

F41D0F84398C424...

ASSINATURA DO TITULAR/LOCATARIO

Será necessário o reconhecimento de firma por semelhança do LOCATÁRIO ou certificação digital de assinatura eletrônica. Aceitamos a assinatura digital de todas as empresas que apresentem essa solução, desde que apresentado o certificado, ele garante a autenticidade nas operações, atribuindo validade Jurídica ao documento assinado.

Central de Atendimento 3003-2274 (Grande São Paulo) - 0800 737 8888 (Demais Localidades) - 0800 771 4727 (SAC - atendimento e reclamações) - 0800 727 8736 (SAC 24h- atendimento exclusivo para deficientes auditivos) - 0800 727 1184 (ouvidoria@portoseguro.com.br - Segunda à Sexta das 8h15 às 18h30, exceto feriado) - 0800 021 8484 (atendimento Susep) ou acesse o site: www.portoseguro.com.br