



Contrato: v10.8_05/2021, nº 626468_221053L

Contrato de Locação Residencial

Imóvel: Apartamento 21, localizado à Rua Machado de Assis, no. 558, Monte Castelo, São José dos Campos - SP, CEP: 12215-080, código QuintoAndar, 893326468, que tem fim exclusivamente residencial.

Aluguel inicial: R\$ 900 (novecentos reais) por mês	Condomínio Total: Aproximadamente R\$ 372 (trezentos e setenta e dois reais) por mês
IPTU: R\$ 56 (cinquenta e seis reais) por mês	Seguro Contra Incêndio: R\$ 12 (doze reais) por mês
Vaga de Garagem: 1	
Prazo da Locação: o Contrato terá prazo de 30 meses, iniciado no dia (21/06/2021) e com fim em (21/12/2023)	
Primeiro Pagamento: 07/07/2021 O primeiro Boleto do Condomínio será pago pelo Locador e reembolsado proporcionalmente pelo Inquilino. O Boleto do Condomínio terá o vencimento estabelecido pelo Condomínio.	

Inquilino(s): Mateus Nobre Santos, CPF: 025.125.942-03 Paulo João Monteiro Santos, CPF: 696.210.472-34, denominado(s), daqui em diante, de "Inquilino";

Locador(es): Joclea de Lima Silveira, CPF: 225.851.308-19, denominado(s), daqui em diante, de "Locador";

Disposições Gerais

1. Regras da Locação: Este Contrato existe para trazer os direitos e deveres de cada Parte na Locação do Imóvel. O Contrato vai retratar, da melhor forma possível, cada etapa do dia a dia dessa relação. **Fazem parte do Contrato as Regras da Locação**, vigentes à época da contratação e disponíveis em "quin.to/regras-locacao-221053" que vão aprofundar os detalhes, com o objetivo de tirar qualquer dúvida das Partes e criar condições para resolver problemas deste Contrato. São aplicáveis as **Regras da Locação** vigentes à época da assinatura do Contrato. Todos os itens em azul possuem maiores definições nas **Regras da Locação**. Ao rubricar aqui, as Partes confirmam que as minutas do Contrato e das Regras de Locação foram disponibilizados para análise de ambas as Partes anteriormente à contratação, além de terem lido e estarem de acordo com as disposições:

2. Condições Negociadas: outras condições da Locação, combinadas diretamente na **Plataforma** entre Locador e Inquilino, além do aluguel e encargos locatícios já negociados, estarão descritas no final desse documento, em um **Anexo**, quando aplicável.

2.1. Negociações posteriores: quaisquer alterações dos termos aqui dispostos só serão consideradas parte integrante deste Contrato se realizada pelas Partes por meio da Plataforma e de acordo com suas regras de utilização.

3. Vistorias: Serão feitas **Vistorias de Entrada e Saída** para registrar as condições do imóvel no início e fim da Locação. Caso uma Parte encontre qualquer divergência, deverá apontá-la e comprová-la, com fotos, no **prazo de 5 dias do recebimento do laudo, sob pena de aceitar integralmente a vistoria apresentada**.

Aluguel e Encargos Locatícios

4. Aluguel, IPTU e Seguro Contra Incêndio: o Inquilino deverá pagar mensalmente, até o dia 7 de cada mês, o [Boleto da Locação](#), que conterà o valor do aluguel, de [IPTU](#) e do [Seguro Contra Incêndio](#) referentes ao mês anterior, conforme o quadro resumo no início do Contrato, e respeitada a regra do [Primeiro Pagamento](#).

4.1. Primeiro Pagamento: acontecerá no dia 7 do mês seguinte ao da [Data de Início](#), e nele será feito o pagamento proporcional dos dias de Contrato do mês anterior, incluindo nele o valor proporcional do [Boleto do Condomínio](#). Nos próximos meses, deverá o Inquilino obter e pagar o [Boleto do Condomínio](#), conforme item 5 abaixo.

4.2. IPTU: a [Administradora](#) irá cobrar do Inquilino o valor da cota mensal do [IPTU](#) (valor anual dividido por 12 meses), que será repassado ao Locador, o qual deve pagá-lo diretamente à Prefeitura.

4.3. Seguro Contra Incêndio: o Inquilino ficará responsável pelo pagamento do prêmio do [Seguro Contra Incêndio](#) contratado pelo Locador. As especificações do Seguro estão disponíveis em "[quin.to/seguroincendio](#)".

5. Boleto do Condomínio: com exceção do primeiro mês, será responsabilidade do Inquilino obter e pagar o [Boleto do Condomínio](#) junto à Administração do Condomínio, conforme disposto em "[quin.to/regras-locacao-221053#boleto_condo](#)". O Inquilino está ciente que os valores dos Encargos Locatícios descritos neste Contrato são de referência, pois são calculados por terceiros e estão sujeitos a alterações que fogem do controle do Locador e da [Administradora](#). O Inquilino está ciente ainda que o valor do Condomínio previsto no Contrato pode não contemplar todas as despesas.

5.1. Primeiro mês da Locação: Será de responsabilidade do Locador efetuar o pagamento do primeiro [Boleto do Condomínio](#) e informar à [Administradora](#) o valor pago, de forma que seja reembolsado pelo Inquilino no [Boleto da Locação](#).

5.2. Despesas Ordinárias, Multas Condominiais e Despesas de Contratação Facultativa: As referidas despesas são de responsabilidade integral do Inquilino.

5.3. Despesas extraordinárias: estas despesas são devidas pelo Locador, mas caso o condomínio só emita um boleto, o Inquilino deverá pagar e pedir o reembolso, de acordo com as regras disponíveis em "[quin.to/regras-locacao-221053#boleto_condo](#)".

5.4. Inadimplência: caso o Inquilino não efetue o pagamento do [Boleto de Condomínio](#) no prazo estabelecido, o Locador ou a [Administradora](#) da Locação poderão efetuar o pagamento em nome do Locador, bem como poderá o fazer em relação aos pagamentos futuros. Neste caso, o Inquilino deverá indenizar o Locador por todos os valores pagos, aplicando-se também a **Multa por Atraso** conjuntamente das penalidades aplicadas pelo Condomínio.

5.5. Multa do Condomínio: caso seja aplicada alguma multa pelo Condomínio ao Inquilino, ele ficará responsável por pagar diretamente ao Condomínio. Ver as regras da [Multa do Condomínio](#) em "[quin.to/regras-locacao-221053#multa](#)".

5.6. Último mês da Locação: o pagamento do [Boleto do Condomínio](#) será feito pelo Inquilino, o qual será proporcionalmente reembolsado no último [Boleto da Locação](#). Se o reembolso ao Inquilino for maior que o repasse devido ao Locador, este deverá pagar um boleto adicional para reembolsar o Inquilino do valor pago a maior.

6. Multa por Atraso: No atraso do pagamento do [Boleto da Locação](#) ou [Boleto do Condomínio](#), será cobrada multa de 10% sobre o valor total devido, mais juros de 1% ao mês e correção monetária, calculados dia a dia até o pagamento. A inadimplência do Inquilino poderá ser comunicada aos Serviços de Proteção ao Crédito.

7. Contratação e Troca de Titularidade dos Serviços de Utilidade Pública: o Inquilino ficará responsável por contratar, se necessário, assim como transferir para seu nome e pagar os [Serviços de Utilidade Pública](#) diretamente às concessionárias. Ele também deverá comprovar a quitação destes deveres quando requerido.

7.1. Serviços Indisponíveis: A indisponibilidade de quaisquer dos serviços não será justificativa para alterar a data de início da Locação, e cumpre ao Inquilino solicitar sua contratação e/ou religamento.

7.2. Pendências Anteriores à Locação: Deverão ser quitadas pelo Locador no prazo de 2 dias úteis da notificação nesse sentido. O descumprimento pelo Locador dá o direito ao Inquilino de efetuar o

pagamento e solicitar o reembolso.

7.3. Transferência de Titularidade: Caso o Inquilino não providencie a alteração de titularidade dos Serviços de Utilidade Pública em até 10 (dez) dias do início da locação, e nem o cancelamento no mesmo prazo a contar da data de encerramento do Contrato, incidirá a Multa por Atraso prevista no item 6 deste Contrato.

8. Visitas: Locador e [Administradora](#) poderão efetuar visitas ao imóvel, por si ou terceiros indicados, mediante aviso prévio ao Inquilino com, no mínimo, 48 horas de antecedência e a depender de agendamento de hora e data, o qual deverá ser facilitado pelo Inquilino.

Garantia Locatícia

9. Garantia locatícia: a locação será garantida por um Produto de Seguro contratado pelo Inquilino, que será pago à [Administradora](#) e repassado à Seguradora. O Produto de Seguro contratado deve garantir as inadimplências do Inquilino em relação a Aluguel, [Despesas Ordinárias](#) de condomínio, Danos no Imóvel e nos Móveis do Locador, e multas pela rescisão antecipada do Contrato, conforme detalhado nas [Regras da Locação](#) e no Contrato de Seguro.

9.1. Responsabilidade no pagamento do prêmio: O Inquilino será responsável pelo pagamento do Produto de Seguro enquanto vigor a locação, nas formas e procedimentos aceitos pela Seguradora. Caso o Inquilino não efetue o respectivo pagamento, o Locador está autorizado a (a) exigir que o Inquilino efetue o pagamento imediato das parcelas não pagas, (b) efetuar o pagamento e incluir no [Boleto de Aluguel](#) eventual valor inadimplente e/ou (c) iniciar processo de despejo por quebra contratual do Inquilino.

9.2. Condições Mínimas do Seguro: O Produto de Seguro deverá preencher as condições de Condições Mínimas do Seguro conforme descrito nas [Regras da Locação](#).

9.3. Rescisão com a Administradora: caso, por qualquer motivo, a [Administradora](#) deixe de ser responsável pela gestão desta locação, as Partes estão cientes e de acordo que será solicitado o cancelamento do Produto de Seguro.

9.4. Condições do Seguro: Poderão ser encontradas, na íntegra, através do link "[quin.to/seguro](#)". As Partes declaram-se cientes e de acordo com a íntegra destas condições.

10. Extinção da Garantia: Caso haja a rescisão e/ou esgotamento da Garantia Locatícia, deverão as Partes, de comum acordo, optar pela substituição da Garantia por outra.

Benfeitorias, Danos e Reparos

11. Benfeitorias: o Inquilino não poderá fazer qualquer modificação ou benfeitoria no Imóvel, ainda que necessária ou útil, **sem a prévia e expressa autorização do Locador, por escrito**, que deverá detalhar o escopo das mudanças e os respectivos e eventuais direitos de indenização. Salvo quando expressamente aceito pelo Locador ou nas Regras da Locação, a realização e quaisquer benfeitorias não gerará direito a reembolso ou retenção do imóvel pelo Inquilino.

12. Danos Anteriores à Locação: o Locador somente terá a responsabilidade de reparar [Danos/Vícios Aparentes](#) do imóvel anteriores ao início da locação quando afetarem a [Habitabilidade do Imóvel](#).

12.1. Danos ocultos: em caso de [Danos/Vícios Ocultos](#), não identificados em função do fornecimento de energia, água ou gás não estar ativo deverá o Locador realizar o reparo ou autorizar que o Inquilino o realize, de acordo com os prazos do item 14.

13. Danos causados durante a Locação: o Inquilino deverá reparar prontamente os danos causados ao Imóvel, às suas instalações ou a bens móveis e acessórios, desde que ocasionados pelo Inquilino, demais moradores, familiares ou visitantes, independente de culpa.

14. Reparos de Responsabilidade do Locador: O Inquilino deverá comunicar a necessidade de reparo e o Locador deverá responder no prazo de 15 dias, da ciência da existência do vício, da providência a ser adotada para realização do reparo. Se o Locador não se manifestar no prazo estabelecido, aplicam-se integralmente ao presente Contrato as disposições conforme disposto em "[quin.to/regras-locacao-221053#reparos_locador](#)".

14.1. Reparos Urgentes de responsabilidade do Locador : Quando houver vícios que comprometem as

condições de usabilidade do imóvel mas não o tornam inabitável, tais como vazamentos ou infiltrações graves, entende-se que é necessário um reparo urgente. Neste caso, o Locador deverá responder sobre o procedimento a ser adotado para a realização do reparo em até 3 dias, contados do recebimento da notificação.

14.2. Reparos Emergenciais de responsabilidade do Locador : Quando houver vícios que comprometem as condições de usabilidade do imóvel sem a possibilidade de reparos paliativos e que, diante da necessidade de conter maiores danos, como rompimento de canos com grande vazamento, curto circuito na rede elétrica ou vazamento de gás com risco de incêndio, entende-se que é necessário um reparo emergencial. Neste caso, o Locador deverá responder sobre o procedimento a ser adotado para realização do reparo no momento em que for comunicado da existência do vício.

Rescisão, Devolução do Imóvel e Descumprimento do Contrato

15. Rescisão: ao término da [Locação](#), o Inquilino deverá restituir o imóvel ao Locador, livre de pessoas e bens e **nas mesmas condições que o alugou e que foram registradas na [Vistoria de Entrada](#)**.

15.1. Cancelamento antes da entrada no imóvel: se o Inquilino rescindir a locação até o dia anterior à [Data de Início](#), deverá pagar multa no valor de 1 aluguel;

15.2. Retomada do Imóvel pelo Locador: durante o Prazo da Locação, o Locador não poderá retomar o Imóvel, salvo descumprimento deste Contrato ou da Lei pelo Inquilino, acordo mútuo, ou por ordem do Poder Público.

15.3. Rescisão no Primeiro Ano: se o Inquilino desejar rescindir o Contrato antes de 12 meses da [Data de Início](#), deverá pagar multa no valor de 3 aluguéis, reduzida proporcionalmente pelo prazo já cumprido dos 12 meses, sem a necessidade de cumprimento de aviso prévio.

15.3.1. Cálculo da multa: o valor da multa será calculada pela equação: divisão do prazo restante para cumprimento dos 12 primeiros meses de vigência da locação por 12, multiplicado pelo valor total da multa aplicável.

15.4. Rescisão após o Primeiro Ano: após o primeiro ano de Locação, o Inquilino poderá rescindir este Contrato sem multa, desde que envie aviso prévio, com antecedência mínima de 30 dias. Em caso de descumprimento do aviso prévio, o Inquilino deverá pagar o valor integral equivalente a um mês de aluguel vigente.

16. Devolução do imóvel: o Inquilino deverá notificar a [Administradora](#) previamente para realização de vistoria de saída, com o objetivo de comprovar a desocupação e devolução do imóvel nas mesmas condições em que o recebeu. Caso o Inquilino não devolva o imóvel nas mesmas condições, ressalvados os [Desgastes Naturais](#) e eventuais [Benfeitorias/Reparos](#) acordados entre as Partes, ele terá o prazo adicional de 7 dias, contados do recebimento da notificação neste sentido, para fazer todos os ajustes necessários. Caso o Inquilino não faça a integralidade dos reparos necessários neste prazo, a [Administradora](#) poderá efetuar os reparos/reposição de itens, conforme descrito em "[quin.to/regras-locacao-221053#devolucao](#)".

16.1. Indenização pelo descumprimento do Inquilino: Se a [Administradora](#) ou o Locador fizerem os reparos de responsabilidade do Inquilino, nos termos da cláusula acima, o Inquilino se obriga a pagar, além do valor integral dos reparos, uma multa no valor de 40% do valor integral dos reparos, diretamente a quem os realizou. Esta multa não está abrangida pela Garantia Locatícia e, caso o Inquilino não efetue seu pagamento, caberá ao credor da multa efetuar a respectiva cobrança.

16.2. Lucros Cessantes: Caso o Imóvel fique **impedido** de ser realugado graças à grande extensão dos danos, o Locador poderá comprovar este fato na [Arbitragem](#), e pedir indenização pelo que potencialmente deixou de lucrar.

17. Descumprimento Contratual: Caso uma das partes descumpra qualquer disposição deste Contrato, e não resolva o descumprimento no prazo de 15 dias, contados da notificação nesse sentido, a outra Parte poderá exigir o pagamento de multa no valor de 3 aluguéis vigentes.

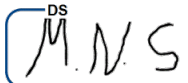
17.1. Penalidades específicas: Caso existam no contrato [Penalidades Específicas](#), estas deverão ser aplicadas ao invés das disposições do item acima, ressalvado o complemento da multa via [Arbitragem](#), a depender da extensão do dano.

Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral

18. Ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por Arbitragem. As Partes desde já ajustam que uma dentre as seguintes câmaras será livremente escolhida para administrar o procedimento arbitral, de acordo com os respectivos regulamentos, pela Parte que instaurar: (a) do TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo, (b) ACORDIA, ou (c) Arbitranet. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores.

19. O tribunal arbitral será composto por árbitro único. O procedimento arbitral observará as disposições do Contrato, das Regras de Locação e a legislação brasileira, devendo ocorrer preferencialmente pela plataforma online, e, na sua impossibilidade, podendo-se adotar o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o imóvel objeto do Contrato.

DS


DS


DS


Disposições Finais

20. Cobrança por Terceiros: se alguma das Partes acionar um terceiro para fins de cobrança de valores, fica desde já estabelecido que a Parte devedora arcará com tais Honorários de Contratação, além de eventual sucumbência. O valor devido pela Parte devedora será de 10% do valor total discutido atualizado para a fase extrajudicial e 20% para a fase judicial ou arbitral.

21. Comunicações: as Partes estão cientes e de acordo que devem sempre manter o cadastro atualizado (telefone, email, endereço, etc.) na Plataforma da Administradora.

21.1. Alteração de dados: caso haja mudança de meios de contato sem a devida atualização na Plataforma, todas as comunicações enviadas para os contatos que as Partes forneceram serão consideradas válidas.

21.2. Notificações: as Partes desde já autorizam que toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral será feita por e-mail, incluindo citações e intimações. Caso o Inquilino receba qualquer comunicação emitida relacionada ao imóvel, deverá encaminhar à Administradora, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da omissão de envio da Notificação.

22. Múltiplas Partes: havendo mais de um Locador e/ou Inquilino, todos declaram-se respectivamente solidários entre si para todos os fins relacionados ao Contrato, concedendo poderes especiais para transigir, desistir, renunciar ao direito, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica.

23. Revogação de acordos anteriores: este Contrato representa o acordo integral das Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário.

Inquilino:

DocuSigned by:
MATEUS NOBRE SANTOS
A3DCEBA5FD6A4F5...

Mateus Nobre Santos
CPF: 025.125.942-03

DocuSigned by:
Paulo João Monteiro Santos
2786A8A03AEB4B9...

Paulo João Monteiro Santos
CPF: 696.210.472-34

Locador:

DocuSigned by:
Jocilea de Lima Silveira
F348630581694FE...

Jocilea de Lima Silveira
CPF: 225.851.308-19

Testemunhas:

Karoline Chiccolli
CPF: 368.760.818-26

Thiago Costa Pontes da Silva
CPF: 136.567.157-77

Autorização de Entrada

Ao responsável pelo condomínio,

Na qualidade de intermediadora da locação do referido imóvel, autorizamos a entrada dos locatários abaixo, a ser realizada a partir da data de vigência acordada no quadro resumo do Contrato de Locação.

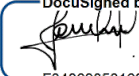
Imóvel: **Apartamento 21, localizado à Rua Machado de Assis, no. 558, Monte Castelo, São José dos Campos - SP, CEP: 12215-080 , código QuintoAndar, 893326468.**
Vaga de garagem: 1
Alugado mediante Contrato de Locação #626468_221053L

Moradores: **Mateus Nobre Santos, CPF: 025.125.942-03**

Intermediadora:

QUINTO ANDAR SERVICOS
IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 16.788.643/0001-81

Locador:

DocuSigned by:

F348630581694FE...

Jocelea de Lima Silveira
CPF: 225.851.308-19