

Contrato de Locação Residencial

Imóvel: Apartamento 74 A, localizado à Rua Carlos Escobar, no. 207, Santana, São Paulo - SP, CEP: 02013-050, código QuintoAndar, 892968057, que tem fim exclusivamente residencial.

Aluguel inicial: R\$ 2.000 (dois mil reais) por mês	Condomínio Total: Aproximadamente R\$ 570 (quinhentos e setenta reais) por mês
IPTU: R\$ 84 (oitenta e quatro reais) por mês	Seguro Contra Incêndio: R\$ 14 (quatorze reais) por mês
Vaga de Garagem: 1	Animais são permitidos no imóvel pelo Locador
Prazo da Locação: o Contrato terá prazo de 30 meses, iniciado no dia (11/11/2019) e com fim em (11/05/2022)	
Primeiro Pagamento: 16/11/2019 Após o Primeiro Pagamento, o Boleto da Locação vencerá normalmente no dia 7; O Boleto do Condomínio terá o vencimento estabelecido pelo Condomínio.	

Inquilino(s): Vinicius de Siqueira Campos, CPF: 320.799.278-17, CNH: 02656965282, denominado(s), daqui em diante, de “Inquilino”;

Locador(es): Danielle Spatz, CPF: 212.428.348-00, RG: 259244314, 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. **Faz parte do Contrato as Regras da Locação**, vigentes à época da contratação e disponíveis em "quin.to/regras-locacao-73509" 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**.

4. Garantia locatícia: tendo em vista que o Inquilino não apresentou garantias, o presente Contrato é celebrado

sem quaisquer das garantias previstas na Lei do Inquilinato, possibilitando a cobrança antecipada de aluguéis.

Aluguel e Encargos Locatícios

5. 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, **referente ao mês vigente**, além dos valores de [IPTU](#) e do [Seguro Contra Incêndio](#), conforme o quadro resumo no início do Contrato, e respeitada a regra do [Primeiro Pagamento](#).

5.1. Primeiro Pagamento: se a locação iniciar entre os dias 1º e 20 (inclusive) o vencimento do [Primeiro Pagamento](#) será após 5 dias da [Data do Início da Locação](#). Se a locação iniciar após o dia 20, o vencimento será no dia 7 do mês subsequente, conjuntamente com o devido no segundo mês.

5.2. 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.

5.3. 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](#)".

6. Boleto do Condomínio: é responsabilidade do Inquilino obter e pagar o [Boleto do Condomínio](#) junto à Administração do Condomínio, conforme disposto em "[quin.to/regras-locacao-73509#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.

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

6.2. 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-73509#boleto_condo](#)".

6.3. Inadimplência: caso o Inquilino não efetue o pagamento do [Boleto de Condomínio](#) no prazo estabelecido, a [Administradora](#) da Locação poderá efetuar o referido 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.

6.4. 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-73509#multa](#)".

6.5. Último mês da Locação: o pagamento do [Boleto do Condomínio](#) acontecerá da seguinte forma:

6.5.1. Locação finalizada entre dia 1º e 9º (inclusive) do mês: o Locador será responsável pelo pagamento do [Boleto do Condomínio](#), o qual será proporcionalmente cobrado do Inquilino e reembolsado ao Locador.

6.5.2. Locação finalizada após o dia 9º do mês: o Inquilino será responsável pelo pagamento do [Boleto do Condomínio](#), e será reembolsado proporcionalmente aos dias em que já não houver 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.

7. 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.

8. 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.

8.1. 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.

8.2. 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.

9. 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.

Benfeitorias, Danos e Reparos

10. 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.

11. 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**.

11.1. 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 13.

12. 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.

13. 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-73509#reparos_locador".

13.1. 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.

13.2. 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

14. 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**.

14.1. Cancelamento antes da entrada no imóvel: se o Inquilino rescindir a locação no período compreendido entre a assinatura desse Contrato e a **Data de Início**, deverá pagar multa no valor de 1 aluguel;

14.2. 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.

14.3. 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.

14.3.1. 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.

14.4. 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.

15. 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-73509#devolucao".

15.1. 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.

15.2. 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.

16. 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.

16.1. 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

17. 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.

18. 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.



Disposições Finais

19. 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.

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

20.1. 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.

20.2. 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.

21. 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.

22. 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.



Contrato: v10_06/2019, nº 268057_73509L

Inquilino:

DocuSigned by:

A blue ink signature of Vinicius de Siqueira Campos, appearing as 'V. Siqueira'.

7D1FC6FE298C435...

Vinicius de Siqueira Campos

CPF: 320.799.278-17

CNH: 02656965282

Locador:

Danielle Spatz

CPF: 212.428.348-00

RG: 259244314

Testemunhas:

DocuSigned by:

A blue ink signature of Melina Aparecida Romeu do Nascimento, written in a cursive script.

QUINTOANDAR SECURE SIGNATURE

Melina Aparecida Romeu do Nascimento

CPF: 326.044.348-73

RG: 26.464.609-5

DocuSigned by:

A blue ink signature of Sarah Prado Philippi, written in a cursive script.

QUINTOANDAR SECURE SIGNATURE

Sarah Prado Philippi

CPF: 062.959.849-59

RG: 4.539.198

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 74 A, localizado à Rua Carlos Escobar, no. 207, Santana, São Paulo - SP, CEP: 02013-050 , código QuintoAndar, 892968057.**
Vaga de garagem: 1
Alugado mediante Contrato de Locação #268057_73509L

Moradores: **Mayara Toku , CPF: 421.217.358-10, RG: 360711315**
Humberto Henrique Rodrigues Pereira, CPF: 433.325.708-54, RG: 406308482

Intermediadora:

DocuSigned by:

QUINTOANDAR SECURE SIGNATURE

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

Proprietário:

Danielle Spatz
CPF: 212.428.348-00
RG: 259244314