

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS

QUADRO RESUMO

VALOR DA LOCAÇÃO E ACESSÓRIOS: R\$
VIGÊNCIA DO CONTRATO: O CONTRATO TERÁ PRAZO DE 12 MESES, COM INÍCIO NO DIA (_ / _ / _) E COM FIM EM (_ / _ / _)
DATA DE VENCIMENTO DA LOCAÇÃO:
GARANTIA:
OBS:

Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito:

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), capaz, residente e domiciliado na Rua (xxx), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); juntamente com seus:

LOCATÁRIO: (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), capaz, residente e domiciliado na Rua (xxx), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); juntamente com seus:

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

I- DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente, tem como **OBJETO**, a locação do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, situado na Rua (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx); sob o Registro n.º (xxx), do Cartório

do (xxx) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

1.1.1. O imóvel será entregue pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO** na data da assinatura deste contrato, conforme as características descritas no auto de vistoria anexo, o qual as partes desde já aceitam expressamente.

II- DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL E VIGENCIA

2.1. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao **LOCATÁRIO**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa da **LOCADORA**.

2.1.1 O prazo da presente locação é de 12 meses e o período compreendido do contrato é de _____ a _____

III- DA MOBÍLIA DE ALTO PADRÃO

3.1. O imóvel objeto do presente contrato possui mobília com itens de alto padrão utensílios, equipamentos e artigos decorativos que deverão ser conferidas pelas partes no início e término da locação. Esta mobília encontra-se especificada com os respectivos valores individuais no Inventário anexo, que faz parte integrante do presente instrumento.

3.2. Cada item está devidamente detalhado com suas especificações devendo serem e conservados em sua qualidade e quantidade, e mantidos na mesma disposição de quando foi entregue o imóvel.

3.3. Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** zelar pela conservação e integridade desta mobília, utilizando-os de forma adequada e responsável.

3.4. Havendo danos causado à mobília, exceto os decorrentes do seu uso normal e desgaste natural, deverá ser reparado ou substituído pelo **LOCATÁRIO**, às suas próprias custas.

3.5. O **LOCATÁRIO** deverá notificar por escrito o **LOCADOR** imediatamente sobre qualquer dano ou problema relacionado à mobília.

3.6. Será realizada uma inspeção conjunta entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** na data de início e término da locação para verificar o estado da mobília.

3.7. As partes assinarão o inventário no início da locação, reconhecendo o estado dos itens descritos, e no final da locação, atestando as condições de devolução.

3.8. Para a garantia de cobertura de possíveis danos à mobília o **LOCATÁRIO** deverá optar por uma das modalidades descritas a seguir:

(a) Depósito de garantia adicional no valor de R\$ XXXXX para cobrir possíveis danos à mobília de alto padrão e será devolvido ao final da locação, após a inspeção final, deduzindo-se eventuais custos de reparo ou substituição necessários.

(b) Contratação de um seguro que cubra danos à mobília de alto padrão, com apólice em favor do locador, apresentando o comprovante no início da locação.

3.8.1. Mesmo que o **LOCATÁRIO** não se encontre mais hospedado no imóvel em questão, constatado alguma hipótese elencada nesta cláusula, será considerada dívida líquida e certa, podendo ser cobrada pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**.

IV- BENFEITORIAS E DOS DANOS

4.1. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do **LOCADOR**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO** em caso do **LOCADOR** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre esta.

4.2. O **LOCADOR** somente terá a responsabilidade de reparar Danos/Vícios Aparentes do imóvel anteriores ao início da locação quando afetarem a Habitabilidade do Imóvel.

4.3. 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 **LOCATÁRIO** que o realize.

4.4. O **LOCATÁRIO** deverá reparar prontamente os danos causados ao Imóvel, às suas instalações ou a bens móveis e acessórios.

V- DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

5.1. O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam pintados com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

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

VI- TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DAS CONTAS PÚBLICAS

6.1. O **LOCATÁRIO**, deverá dirigir-se, no prazo máximo de 15 (quinze) dias as empresas de fornecimento de energia elétrica e saneamento de água e esgoto para realizar o cadastramento como consumidor dos serviços daquelas repartições em seu respectivo nome sobre o imóvel objeto deste contrato.

VII- DO CONDOMÍNIO

7.1. Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

VIII- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

8.1. Caso o **LOCADOR** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

8.1.1. O **LOCATÁRIO** permitirá o **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de (xxx) dias. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

8.2. O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

IX- DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

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

X- DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

10.1. O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a contratar, às suas próprias custas, seguro contra incêndio para o imóvel, incluindo a mobília de alto padrão nele contida, por mais que já tenha contratado seguro específico para cobertura de outros danos exemplificados na Cláusula 4ª do presente contrato, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do **LOCADOR**.

10.2. O seguro contra incêndio deve oferecer cobertura mínima suficiente para cobrir os danos ao imóvel, danos à mobília de alto padrão, custos de reparo e/ou substituição dos itens danificados conforme descrito no inventário anexo.

10.3. A apólice de seguro deve indicar o **LOCADOR** como beneficiário, garantindo que qualquer indenização seja paga diretamente ao mesmo para cobrir os prejuízos causados por incêndio.

10.4. A apólice de seguro deverá ser contratada até 10 dias após a assinatura do presente contrato e a não apresentação do comprovante de seguro no prazo estipulado poderá resultar na rescisão imediata deste contrato, sem prejuízo das penalidades previstas.

10.5. O **LOCATÁRIO** será responsável por quaisquer danos decorrentes de incêndio que não estejam cobertos por seguro devido ao seu não cumprimento desta cláusula.

10.6. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, este ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula XII, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

XI- DO VALOR DO ALUGUEL e DAS DESPESAS E TRIBUTOS

11.1. O **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ (xxx) (Valor Expresso), a ser efetuado através de boleto bancário, pix ou cartão de crédito, na data prevista neste Instrumento.

11.1.1 Se o pagamento for efetuado através de boleto bancário, este será emitido pelo **LOCADOR** ou seu procurador e encaminhado ao **LOCATÁRIO** no endereço de e-mail (_____) no prazo de 5 (cinco) dias úteis anterior ao respectivo vencimento, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a acusar recebimento do e-mail acima descrito, no prazo de 48 horas, sob pena de presumir como recebido.

11.2. Ficarão obrigados o **LOCATÁRIO** a encaminhar o respectivo comprovante de pagamento do valor locatício ao **LOCADOR** ou seu procurador para competente baixa no sistema, o qual, servirá,

inclusive, como recibo de quitação do aluguel adimplido, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula XII.

11.2.1. Quanto as despesas acessórias, ficará o **LOCATÁRIO** obrigado a encaminhar os comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas, cabendo ao **LOCADOR** ou seu procurador a expedição do respectivo recibo de baixa.

11.3. Faculta ao **LOCADOR** ou ao seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

11.4. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso deste, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

XII- DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

12.1. O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Quadro Resumo, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

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

XIII- DA TOLERÂNCIA

13.1. O **LOCATÁRIO** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

XIV-DAS INFRAÇÕES E MULTA

14.1 Caracterizará grave infração contratual, podendo o **LOCADOR** dar como rescindido, de pleno direito, o presente contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista ao **LOCATÁRIO** direito a qualquer indenização ou reclamação, além dos indicados na lei e nas cláusulas deste, o seguinte:

14.1.1. Se o **LOCATÁRIO** não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel ou faltar ao cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;

14.1.2. Se ocorrer incêndio no imóvel ou se for desapropriado;

14.1.3. Se o **LOCATÁRIO** usar o imóvel locado para fins diversos para o qual foi locado;

14.1.4. Se ocorrer morte ou falência dos fiadores e estes não forem substituídos, no prazo de 15 (quinze) dias da data da ocorrência;

14.2 A **LOCADORA** não responderá, em nenhuma hipótese, por quaisquer danos que venham a sofrer o **LOCATÁRIO**, em razão do derrame de líquidos (água, rompimento de encanamento, de chuvas, de despejo, de abertura de torneiras etc.), incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

14.3. O **LOCATÁRIO** não terá direito a reter o pagamento do aluguel, sob o pretexto de não ter sido atendida alguma reivindicação solicitada, ou em virtude de alguma tolerância concedida pela **LOCADORA**.

14.4 A falta de rompimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitara o infrator ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais, pelo valor vigente na data da infração. em benefício da parte prejudicada, sem prejuízo da exigibilidade das demais obrigações previstas neste contrato.

XV- DA DESOBRIGAÇÃO DA GARANTIA LOCATÍCIA – PAGAMENTO ANTECIPADO

15.1 Fica o **LOCATÁRIO** desobrigado a submeter-se as regras da garantia locatícia estabelecida na Lei do Inquilinato, em casos de antecipação do pagamento do aluguel se este for realizado via pix ou cartão de crédito.

XVI- DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1 Ao término da Locação, o **LOCATÁRIO** 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.

16.2 O encerramento ou a rescisão da locação, ora celebrada, fica condicionada a prévia vistoria do imóvel, feita pela Locadora, quando será constatado o seu estado, bem como, verificado o cumprimento de todo o disposto neste contrato. A locação termina com a devolução das chaves contrarrecibo próprio de quitação, fornecido pelo **LOCADOR**, não se considerando como seu término o ato de abandono das chaves no imóvel, ou em qualquer outro lugar, nem sua entrega a quem quer que seja, a não ser ao **LOCADOR**.

16.1. Caso o **LOCATÁRIO** decida pela rescisão da locação até o dia anterior à Data de Início, deverá pagar multa no valor de 1 aluguel.

16.2 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.

16.3 Rescisão Antecipada: Caso o **LOCATÁRIO** solicite a rescisão do Contrato antes do término da locação, deverá pagar multa no valor de 3 aluguéis, reduzida proporcionalmente ao tempo que falta ao término desse contrato de locação.

Parágrafo primeiro: O valor da multa será calculado pela equação: divisão do prazo restante para cumprimento dos 12 meses de vigência da locação por 12, multiplicado pelo valor total da multa aplicável.

XVII- DO PRAZO DE LOCAÇÃO

17.1. A presente locação terá o lapso temporal de validade de (xxx) meses, a iniciar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx) e findar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx), data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

XVIII- DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

XIX -DA FIANÇA LOCATÍCIA

19.1. O LOCATÁRIO realizou a contratação da empresa CREDPAGO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º XXXXXXXXXXXXXXX, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que integram o presente Contrato

19.2. As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., notadamente no tocante:

Ao valor máximo de sua responsabilidade; Às limitações de sua responsabilidade; Ao prazo de sua vigência; Às condições para sua renovação; À possibilidade de a CREDPAGO substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro; Às hipóteses de sua exoneração.

19.3. O **LOCATÁRIO** declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da condição de fiadora, caberá a ele promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

19.4 A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do **LOCADOR**, declara expressamente que confere à CRED XXXXXXXXXXXX ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) Locatário(s) e desocupação do imóvel.”

19.5. O **LOCATÁRIO** se compromete a contratar no primeiro dia útil após a assinatura do presente contrato, empresa seguradora competente para elaboração de Seguro Fiança.

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

XX- DAS COMUNICAÇÕES

20.1 As Partes estão cientes e de acordo que devem sempre manter o cadastro atualizado (telefone, e-mail, endereço etc.) na Plataforma da Intermediadora.

20.2. 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.

20.3. 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.

XXI -DAS MULTIPLAS PARTES

21.1. 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.

XXII- DAS REVOGAÇÕES DE ACORDOS ANTERIORES

22.1 Este Contrato representa o acordo integral das Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário.

XXIII- DA ASSINATURA ELETRÔNICA

23.1. As Partes acordam que o envio de páginas de assinaturas no formato PDF e/ou assinaturas eletrônicas do presente Contrato, por meio de plataformas de assinatura eletrônica, devidamente autorizadas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil (e.g., DocuSign), serão consideradas válidas, sendo o Contrato considerado executável, válido e vigente entre as Partes.

As partes concordam que o contrato, uma vez assinado eletronicamente, será enviado por meio eletrônico (e-mail, plataformas de assinatura eletrônica etc.) para todas as partes envolvidas. A confirmação de recebimento do contrato assinado eletronicamente será considerada como aceitação formal e jurídica dos termos aqui estabelecidos

As partes concordam em manter cópias eletrônicas do contrato assinado, as quais poderão ser utilizadas para fins de comprovação e referência futura. O contrato assinado eletronicamente estará disponível para acesso e consulta por ambas as partes conforme necessário.

23.4. As partes reconhecem e concordam que a assinatura eletrônica deste contrato é legalmente vinculante e exequível em conformidade com a legislação aplicável, tendo a mesma validade que a assinatura manuscrita.

XXIV- DO FORO

24.1 O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura deste, as quais elegem o foro da cidade de São Paulo, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento deste.

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

CIDADE-UF, __ de _____ de 20__

LOCADOR (A)

CÔNJUGE

LOCATÁRIO (A)

CÔNJUGE

TESTEMUNHA 1

RG:

TESTEMUNHA 2

RG: