

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - LEI Nº 8.245/91

I - DO LOCADOR

RICARDO PEREIRA SANTOS, brasileiro, solteiro(a), inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 312.456.789-01, portador(a) do RG nº 28456123 SSP/SP, residente e domiciliado(a) em Rua Augusta 1500, Apartamento 82, Torre B, doravante denominado(a) simplesmente **LOCADOR**.

II - DO LOCATÁRIO

JULIANA COSTA ALMEIDA, brasileira, solteiro(a), inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 198.234.567-89, portador(a) do RG nº 32789654 SSP/SP, residente e domiciliado(a) em Rua Vergueiro, nº 1234, doravante denominado(a) simplesmente **LOCATÁRIO**.

DO OBJETO E DESTINAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCADOR declara deter poderes legítimos para dar em locação o imóvel situado em Rua Augusta 1500, Apartamento 82, Torre B, São Paulo/SP, CEP 01413-000, concedendo-o em locação ao LOCATÁRIO nos termos deste instrumento.

O imóvel é qualificado pelas partes como Apartamento.

O imóvel destina-se exclusivamente para fins residenciais do LOCATÁRIO e seu núcleo familiar, conforme finalidade declarada: Exclusivamente residencial, com previsão de 5 morador(es). É vedada qualquer alteração de destinação sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

DO PRAZO E VIGÊNCIA

CLÁUSULA SEGUNDA: A locação terá o prazo determinado de 30 meses, com início em 20 de fevereiro de 2026 e término previsto em 20 de agosto de 2028.

Findo o prazo ajustado, caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição expressa do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições deste instrumento.

DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor do aluguel mensal, livremente pactuado entre as partes, é de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a ser pago rigorosamente até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido.

O valor do aluguel será reajustado anualmente, de forma automática, com base na variação positiva acumulada do IPCA, ou outro índice oficial de inflação que venha a legalmente substituí-lo.

O pagamento deverá ser realizado via Pix em favor de Ricardo Pereira Santos, mediante comprovação quando solicitado, sendo que o atraso constituirá o LOCATÁRIO em mora de pleno direito.

O LOCADOR fornecerá recibo ou confirmação de quitação conforme ajustado pelas partes: Sim, sempre.

DOS ENCARGOS, TRIBUTOS E DESPESAS

CLÁUSULA QUARTA: Além do aluguel, as partes ajustam a responsabilidade pelos encargos do imóvel da seguinte forma: IPTU: Locatário. Condomínio: conforme definido entre as partes. Água: Locatário. Energia elétrica: Locatário. Gás: Locatário. Internet: Locatário.

As despesas condominiais observarão a divisão indicada pelas partes e, em caso de dúvida, serão interpretadas conforme a natureza ordinária ou extraordinária da despesa.

Quando aplicável, o LOCATÁRIO deverá providenciar a transferência de titularidade das contas de consumo ou enviar comprovantes de pagamento ao LOCADOR em prazo razoável.

O inadimplemento de qualquer encargo assumido pela parte responsável, no prazo de seu respectivo vencimento, constituirá infração contratual, sujeitando a parte inadimplente às penalidades previstas em lei e neste contrato.

DA CONSERVAÇÃO, BENFEITORIAS E VISTORIA

CLÁUSULA QUINTA: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel no estado descrito no Laudo de Vistoria Inicial, documento que integra este contrato para todos os fins. Compromete-se a conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Reparos decorrentes de mau uso, negligência, alteração não autorizada ou dano causado pelo LOCATÁRIO, seus ocupantes, empregados, visitantes ou prepostos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

Benfeitorias somente com autorização prévia por escrito. Benfeitorias somente serão indenizáveis ou passíveis de retenção se houver autorização escrita específica nesse sentido.

Fica facultado ao LOCADOR realizar vistorias periódicas no imóvel, pessoalmente ou por representante, mediante agendamento prévio com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

CLÁUSULA SEXTA: Como garantia das obrigações assumidas neste instrumento, o LOCATÁRIO entrega ao LOCADOR a importância de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a título de caução (Art. 38, § 2º da Lei 8.245/91). Referido valor será depositado em caderneta de poupança e restituído ao LOCATÁRIO ao final da locação, devidamente corrigido pelos rendimentos do período, após a entrega das chaves, vistoria de saída e quitação integral de débitos pendentes.

É terminantemente proibida a cumulação de mais de uma modalidade de garantia para um mesmo contrato de locação, sob pena de nulidade absoluta da segunda garantia constituída, conforme preceitua o Art. 37, parágrafo único da Lei 8.245/91.

DA MULTA MORATÓRIA E PENALIDADES

CLÁUSULA SÉTIMA: O atraso no pagamento do aluguel ou encargos sujeitará o LOCATÁRIO ao pagamento de multa moratória de 10% sobre o montante devido, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo índice contratual.

Sem prejuízo da multa moratória, a infração de qualquer cláusula deste contrato sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época do fato, aplicada de forma proporcional ao tempo restante de contrato (pro-rata temporis), nos termos do Art. 4º da Lei do Inquilinato.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E PROIBIÇÕES

CLÁUSULA OITAVA: É vedada a sublocação, o empréstimo, a cessão ou a transferência da locação, seja no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR.

O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar as normas de vizinhança e o regulamento interno/convenção do condomínio, respondendo integralmente por multas decorrentes de infrações cometidas por si ou seus visitantes.

Fica expressamente proibida a permanência de animais de qualquer espécie no imóvel objeto desta locação.

DAS COMUNICAÇÕES FORMAIS

As comunicações entre as partes serão realizadas preferencialmente por E-mail, sem prejuízo de notificações por outros meios idôneos que comprovem envio e recebimento.

Mudança de endereço, telefone ou e-mail deverá ser comunicada à outra parte por escrito, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas aos dados informados neste contrato.

DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo qualificadas, para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

LOCADOR: Ricardo Pereira Santos

LOCATÁRIO: Juliana Costa Almeida

TESTEMUNHAS:

1. _____

NOME:

CPF:

2. _____

NOME:

CPF: