

Residencial Marrocos 3

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento, "LOCADOR", "LOCATÁRIO (S) E FIADOR (ES)", qualificados, ajustam os termos para "LOCAÇÃO" do referido "IMÓVEL", sob a forma geral da "Lei 8245, de 18 de outubro de 1991, e suas atualizações".

Imóvel	Endereço: *****	Apartamento n.º *
--------	-----------------	-------------------

* LOCADOR *****.
Endereço: *****.

Locatário 1 *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRA	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado NESTE IMÓVEL LOCADO	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

Locatário 2 *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRA	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado NESTE IMÓVEL LOCADO	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

Fiador 1 *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRA	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado *	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

Fiador 2 *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRA	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado /Cônjuge: *	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

Ocupação do Imóvel				
Morador 1	LOCATÁRIO 1 ()	CPF *	RG *	UF *
Morador 2	LOCATÁRIO 2 ()	CPF *	RG *	UF *

Início	10	/	01	/	2025
Término	09	/	01	/	2026

No recebimento das Chaves. O LOCATÁRIO declara que recebe o imóvel em perfeito estado de conservação, pintura, limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte do LOCADOR.

Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

Taxa para Pintura. O LOCATÁRIO deverá no início do contrato depositar o valor equivalente a 1 (um) aluguel, que será usado para saldar a renovação da pintura na data da saída.

Prazo de Locação. A locação vigorará pelo período estabelecido no preâmbulo deste instrumento, independente de notificação judicial ou extrajudicial. Terminado o prazo estabelecido, e não havendo oposição do LOCADOR, poderá o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel alugado e neste momento o Contrato de Locação será prorrogado automaticamente.

Na prorrogação automática, O LOCATÁRIO, deverá restituir o imóvel quando solicitado pelo LOCADOR, por meio de comunicado com antecedência de 30 dias. Da mesma forma poderá o LOCATÁRIO devolvê-lo ao LOCADOR com comunicado escrito com 30 dias de antecedência.

Caso o LOCATÁRIO necessite desocupar o imóvel antes do término do Contrato, deverá cumprir todas as cláusulas de desocupação e ficará também sujeito ao pagamento da MULTA PENAL COMPENSATÓRIA, que será fixada a parte que descumprir qualquer cláusula deste contrato ou dê ensejo a rescisão antes de seu término. O valor inicial da multa é a soma de 3 (três) aluguéis completos, e será reduzida sucessivamente uma fração de 1/12 do valor inicial, a cada mês já pago pelo LOCATÁRIO.

Valor do Aluguel R\$	
Valor total contratado (12 meses).	13906,67
Valor Mensal.	1158,89
Bônus 10% * quando pago até a data de vencimento.	115,89
Aluguel com o Bônus.	1043,00
Garagem (opcional).	120,00
Aluguel * Pagamento pessoalmente ao LOCADOR.	1163,00
Aluguel * Pagamento eletrônico.	#VALOR!

Regressão da multa penal compensatória:			
* mês	Valor R\$	* mês	Valor R\$
Até 1	3489,00	6	1744,50
1	3198,25	7	1453,75
2	2907,50	8	1163,00
3	2616,75	9	872,25
4	2326,00	10	581,50
5	2035,25	11	290,75
		12 +	Fim da multa

Data de Vencimento:	Até o dia:	10	de cada mês
---------------------	------------	----	-------------

* Numero de meses já quitados do Contrato.

Residencial Marrocos 3

CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Valor mensal da Locação será aquele pactuado no preâmbulo deste instrumento, e os aluguéis serão reajustados anualmente, ou no menor período que a legislação vier a permitir, com base no IPCA, INPC (IBGE), IGP-M (FGV), o maior, ou na sua falta pelo índice governamental destinado a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias, na sua inconsistência, pelo marcador realista da inflação do período.

O aluguel será exigível, IMPRETERIVELMENTE, NO DIA DO VENCIMENTO, supra estabelecido, devendo o pagamento ser efetuado no endereço do LOCADOR, ou outro que lhe seja fixado por escrito. O pagamento após o prazo de vencimento implica no cancelamento do desconto BÔNUS de 10% (dez por cento) sobre o débito, com correção monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

Além do aluguel são encargos do LOCATÁRIO e FIADOR (caso o locatário não pague), a taxa de energia, saneamento, e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o IMÓVEL, que serão pagas às repartições arrecadadoras respectivas. Incumbe ao LOCATÁRIO, também, satisfazer por sua conta as exigências das autoridades sanitárias de higiene, ou do condomínio. O pagamento após o prazo de vencimento implica na multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, correção monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O locatário sempre deverá apresentar os recibos das contas pagas quando solicitado pelo locador.

LOCATÁRIO e FIADOR serão negativados no SCPC / SERASA em caso de atraso nos pagamentos de Aluguel, Indenizações ou Encargos.

Formas de Pagamento

Depósito: *****

PIX: Chave *****

OBS.: Para facilitar a identificação o pagamento eletrônico, o LOCATÁRIO deverá "SOMAR" ao valor do Aluguel, o valor em "CENTAVOS" igual ao número do apartamento locado.

Uso do Imóvel

O Uso do Imóvel será unicamente para fins residenciais, e além dos LOCATÁRIOS, somente será permitido residir no imóvel as pessoas identificadas no item "OCUPAÇÃO DO IMÓVEL". O LOCATÁRIO jamais poderá sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

O acesso ao telhado, forro e caixa d'água, é proibido a qualquer pessoa não autorizada pelo LOCADOR.

O lixo deverá ser acondicionado em embalagens compatíveis e depositado na lixeira externa.

Não acumular objetos nas áreas de circulação, pátio e garagem.

A garagem é destinada exclusivamente para os veículos dos MORADORES do Residencial. O LOCATÁRIO poderá solicitar a locação de uma vaga em uma das áreas demarcadas.

O LOCATÁRIO terá um período de "3 (três) meses de Garantia", para troca de: "Chuveiro Elétrico, Vedações de Torneiras, Controle Remoto do Portão, Fechaduras", ou outro item não durável de uso diário. Após este prazo, deverá se responsabilizar pelo reparo deles.

LOCATÁRIOS e MORADORES, devem comunicar o LOCADOR, ao perceber algum dano ou defeito no Residencial, como o mau funcionamento do portão eletrônico (se aplicável), vazamentos, goteiras, odores entre outros.

Art. 42 da Lei das Contravenções Penais - Decreto Lei 3688/41 - Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheio:

I - Com gritaria ou algazarra;

II - Exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III - Abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV - Provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda:

É responsabilidade facultativa do LOCATÁRIO, o pagamento do seguro anual de incêndio, danos elétricos, roubo e afins do imóvel locado, em garantia do seu valor real.

Rescisão do Contrato. Ocorrerá com o descumprimento do LOCATÁRIO das cláusulas de Valores ou Uso do Imóvel. Ocorrendo de pleno direito independente de notificação ou interpelação, judicial ou extra e obrigando a entrega do imóvel conforme as cláusulas de conservação.

Em caso extraordinário, O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

Animais de Estimação

KITNETS SÃO AMBIENTES PEQUENOS E SEM QUINTAL, NÃO SENDO APROPRIADOS PARA ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO!

Animais de estimação somente serão aceitos no residencial, "APÓS PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR".

Serão analisados o Porte, Nível de Agressividade, Agitação e Ruído, além do grau de Periculosidade e higiene do Animal.

A "Necessidade de Companhia" e a "Responsabilidade" do LOCATÁRIO, devem ser previamente comprovadas.

* Cães: Costumam ser muito apegados ao tutor, assim não suportam permanecer sozinhos por tempo prolongado em ambientes compactos e sem quintal como ocorre em "Kitnets"! Alguns tendem a ficar ansiosos e deprimidos, pois obviamente além da presença do tutor, necessitam de atividades físicas e passeios diários. Por esse motivo, alguns cães sob POSSE IRRESPONSÁVEL, podem incomodar outros LOCATÁRIOS, com latidos e choros angustiantes. * Outros Cães podem também, ser "Agressivos" por natureza.

* Gatos: São menos propensos a fazer barulho, porém leve em consideração as observações citadas acima. Gatos costumam rotineiramente escapar, e em alguns casos podem entrar em locais impróprios, urinar e defecar, gerando a irritação de outros moradores.

* Se confirmado o Descumprimento deste Normativo, o "Incomodo aos Vizinhos", e "Principalmente" no caso de "MAUS TRATOS AO ANIMAL", o LOCATÁRIO, terá seu contrato imediatamente rescindido, devendo deixar o imóvel no menor prazo estabelecido pela lei, além de poder ser denunciado nas entidades de proteção animal.

O LOCATÁRIO "Declara" estar ciente das "Consequências do Descumprimento" das normas estabelecidas.

Visitantes

O LOCATÁRIO, será "RESPONSABILIZADO", nos parâmetros administrativos e judiciais, caso dê acesso as dependências do imóvel a "Visitantes com más disposições, sendo está (s), pessoa (s), desconhecida (s) ou não, que na condição de visitante (s), venham por negligência, ou de forma intencional, causar problemas, prejuízos, delitos ou danos as pessoas ou as dependências do residencial.

Residencial Marrocos 3
CONTRATO DE LOCAÇÃO

Fiador (es)

Como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas, ao final, assinam os FIADOR (ES), qualificados no preâmbulo deste instrumento, responsabilizando-se, como principais pagadores, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas ora reciprocamente estipuladas e aceitas, inclusive indenização de danos no imóvel e reparos necessários, além dos ônus judiciais respectivos.

Os FIADORES e principais pagadores renunciam ao direito de serem cientificados ou citados para a ação de despejo contra o LOCATÁRIO, obrigando-se, inclusive, às despesas judiciais, acessórias da dívida principal, honorários de advogado, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, quer quanto à ação de Despejo, quer quanto à execução de aluguéis, tributos e demais encargos.

Substituição da Fiança é obrigatória em caso de insolvência, falência, morte, mudança de domicílio ou desistência do FIADOR.

Em qualquer das situações acima, o LOCATÁRIO terá um prazo de 30 (trinta) dias para eleger um novo FIADOR ou, contratar um SEGURO FIANÇA. O descumprimento desta cláusula causará a Rescisão do Contrato independente de qualquer formalidade.

A responsabilidade do LOCATÁRIO e FIADOR pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessários.

Os FIADORES renunciam expressamente ao benefício da prévia execução dos bens do afiançado e não poderão sob qualquer pretexto se exonerar desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel após o vencimento do contrato o fiador continuará solidário as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO neste contrato até a entrega efetiva das chaves do imóvel objeto deste contrato.

Direito de Preferência

Direito de Preferência: O LOCATÁRIO declara que não tem interesse na aquisição deste imóvel, podendo o LOCADOR a qualquer tempo vender o imóvel a terceiro pelo preço que convencionar. Vale esta cláusula como desistência do LOCATÁRIO de seu eventual direito de preferência. O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá com hora marcada visitar o imóvel, para apresentação a possíveis compradores, sob a pena de multa penal compensatória integral.

Desocupação

No término do Contrato, o LOCATÁRIO deve solicitar por escrito ao LOCADOR uma visita de vistoria com 03 (três) dias de antecedência a desocupação. As obrigações do locatário somente serão encerradas se forem constatadas satisfatórias as condições de Uso do Imóvel. As das taxas e contas pagas referentes ao período locado também deverão ser apresentadas.

Medidas Judiciais

Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o LOCADOR, os LOCATÁRIOS e os FIADORES poderão ser citados pelo correio, com AR (Aviso de Recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento, e outorgam poderes recíprocos para receber citação, notificação, intimações, protesto, interpelações ou tomar ciência de qualquer ato processual.

A infração de qualquer das cláusulas deste contrato faz incorrer o infrator na multa irredutível de 20% (vinte por cento), sobre o aluguel anual em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

LOCATÁRIO e FIADOR, respondem civil e criminalmente pelas declarações no Cadastro para Locação, documentos e assinaturas.

O foro deste contrato, inclusive para os FIADORES, é o da Comarca de Rio Claro SP.

As partes justas e contratadas, lavram o presente instrumento em:
vias de igual teor e forma para as finalidades de direito.

02

Rio Claro, 10 / 01 / 2025

FÁBIO FRANCISCO SILVA
Locador

*

Locatário 1

*

Fiador 1

*

Locatário 2

*

Fiador 2

Reconhecer a firma das assinaturas em Cartório de Notas.