

Residencial Marrocos
CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este particular instrumento, as partes infra qualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

IMÓVEL: Endereço: ***

Apartamento n.º 0

LOCADOR: *****

LOCATÁRIO 1: *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRO (A)	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado NESTE IMÓVEL LOCADO	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

LOCATÁRIO 2: *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRO (A)	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado NESTE IMÓVEL LOCADO	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

FIADOR 1: *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRO (A)	Estado Civil *	Profissão *	
Residente e domiciliado *	Bairro *		
Cidade-UF *	CEP *	Tel. *	Cel. *

FIADOR 2: *	CPF *	RG *	UF *
Nacionalidade BRASILEIRO (A)	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 *

Período de Locação:					
Início	10	/	01	/	2026
Término	09	/	01	/	2027

Valor do Aluguel R\$:	
Valor total contratado (12 meses) * R\$:	12900,00
Valor do Aluguel sem o uso da garagem * R\$:	1075,00
Garagem (opcional) R\$:	125,00
ALUGUEL TOTAL * R\$:	1200,00

Regressão da multa penal compensatória:			
* mês	Valor R\$	* mês	Valor R\$
Até 1	3600,00	6	1800,00
1	3300,00	7	1500,00
2	3000,00	8	1200,00
3	2700,00	9	900,00
4	2400,00	10	600,00
5	2100,00	11	300,00
		12 +	Fim da multa.

Data de Vencimento, até o dia: 10 de cada mês.

* Numero de meses contratados já pagos.

PERÍODO DE LOCAÇÃO:

Vigente pelo período pactuado neste Contrato, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

Ao término do período de vigência, se não houver oposição do LOCADOR, o Contrato de Locação poderá ser prorrogado automaticamente.

Na prorrogação automática, O LOCATÁRIO, deverá restituir o imóvel quando solicitado pelo LOCADOR, por meio de um comunicado com 30 dias de antecedência (aviso prévio), da mesma forma o LOCATÁRIO poderá devolvê-lo ao LOCADOR, comunicando com 30 dias de antecedência.

Caso o LOCATÁRIO necessite desocupar o imóvel antes do término do Contrato Locação, 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 reduzido mensalmente a uma taxa progressiva de 1/12 do valor inicial da multa, a cada mês já pago pelo LOCATÁRIO.

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, e 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 reposto 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.

O LOCATÁRIO deverá no início do contrato depositar o valor equivalente a 1 (um) aluguel, que será usado como garantia para saldar a renovação da pintura, em data posterior na desocupação.

#

Residencial Marrocos
CONTRATO DE LOCAÇÃO

VALORES:

O Valor mensal da Locação será aquele pactuado no preâmbulo deste instrumento, sendo reajustados anualmente, como base a média aritmética dos índices acumulados do IPCA, INPC e IGP-M, dos últimos 12 meses, em causa da falta destes índices, o reajuste terá como base a média da variação da inflação do ano corrente a execução do aluguel, na forma a garantir seu valor real.

O aluguel deverá ser pago impreterivelmente até o dia do vencimento, podendo ser efetuado diretamente ao LOCADOR, em seu endereço, ou outro meio que lhe seja fixado por escrito. O atraso no pagamento implicará na incidência de multa diária de 1% sobre o valor do aluguel, até o limite de 20%, acrescido de juros de mora de 1% ao mês ou fração e atualização monetária.

Além do aluguel são encargos do LOCATÁRIO e FIADOR (caso o LOCATÁRIO não pague), as taxa de energia, saneamento, e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, que deverão serão pagas às repartições arrecadoras respectivas. Incumbe ao LOCATÁRIO, também, satisfazer por sua conta as exigências das autoridades sanitárias. 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 SPC / SERASA em caso de atraso nos pagamentos de Aluguel, indenizações ou encargos.

Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo Locatário (s) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

FORMAS DE PAGAMENTO:

1 - PIX *****

2 - Depósito: *****

3 - PIX *****

OB.: 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:

Será unicamente para fins residenciais, e além dos Locatários, somente será permitido residir no imóvel as pessoas identificadas no item Ocupação do Imóvel (Morador) (es). 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, que ainda estiverem disponíveis..

O LOCATÁRIO terá um período de 3 (três) meses de Garantia, para o chuveiro elétrico, torneiras, controle do portão, fechaduras, ou outro item não durável de uso diário. Após este prazo, o LOCATÁRIO deverá se responsabilizar pelo valor de reparo dos mesmos.

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, umidade nas paredes e teto, odores entre outros.

SEGURO RESIDENCIAL, (facultativo: É indicado ao LOCATÁRIO, o pagamento anual de um seguro residencial contras incêndios, danos elétricos e afins, como forma de garantir a restituição de valor, em uma eventualidade adversa.

Em caso extraordinário de descumprimento das cláusulas de Valores e ou do Uso do Imóvel, o LOCADOR por si ou por preposto, poderá inspecionar o imóvel, para avaliar suas reais condições. Se o descumprimento persistir, haverá a Rescisão Contratual, ocorrendo pleno direito independente de notificação ou interpelação, judicial ou extra e obrigando a entrega do imóvel conforme as cláusulas de conservação.

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:

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO / PETS:

O LOCATÁRIO declara o conhecimento da condição prévia do IMÓVEL, que em razão do seu espaço limitado e sem quintal, NÃO confere as condições adequadas para criação de Animais de Estimação/ PETS, assim como os critérios de uma eventual aceitação ou rejeição da posse do Animal de Estimação/ PET, pelo LOCADOR, serão ponderados exclusivamente por critérios técnicos.

Pets, somente serão aceitos no residencial após a prévia aprovação do LOCADOR, respeitando as seguintes condições:

O LOCATÁRIO/ MORADOR, não deverá exercer uma rotina de atividades que o mantenha fora de seu domicílio por muito tempo, assim como deve possuir uma justificável necessidade da companhia do Animal de Estimação/ PET.

O porte, nível de agitação e agressividade do Animal de Estimação/ PET, devem ser compatível ao convívio harmônico no residencial.

Ruídos excessivos, situações inadequadas de higiene, ou qualquer outra condição que possa incomodar os outros LOCATÁRIOS, será motivo para o cancelamento da permissão de manter o Animal de Estimação/ PET no residencial.

O LOCATÁRIO/ MORADOR deve se comprometer a JAMAIS deixar o Animal de Estimação/ PET sozinho no imóvel por longos períodos, caso essa situação ocorra devido a uma emergência, o LOCATÁRIO/ MORADOR, deve imediatamente colocar um tutor provisório no o período de sua ausência, na impossibilidade de encontrar um tutor substituto, o LOCATÁRIO/ MORADO deve obrigatoriamente levar seu Animal de Estimação/ PET consigo.

O LOCATÁRIO/ MORADOR, JAMAIS deve expor seu Animal de Estimação/ PET a situações de desconforto físico ou emocional assim como deverá providenciar diariamente água limpa, alimentação de qualidade e os devidos cuidados veterinários de rotina.

O descumprimento deste normativo sobre Animais de Estimação/ Pets, será causa concreta de rescisão do Contrato de Locação, e em uma eventual condição verificada de MAUS TRATOS, o LOCATÁRIO/ MORADOR, também será denunciado criminal e judicialmente.

VISITANTES:

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

#

Residencial Marrocos
CONTRATO DE LOCAÇÃO

FIADOR (es):

Como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas, ao final, assinam o FIADOR (ES), qualificado (s) 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.

O (s) FIADORES (es) 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.

#

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em 2 vias de igual teor e forma para as finalidades de direito.

Rio Claro, 10 / 01 / 2026

Locador

*

Locatário 1

*

Fiador 1

*

Locatário 2

*

Fiador 2

Residencial Marrocos
CONTRATO DE LOCAÇÃO

Reconhecer a firma das assinaturas em Cartório de Notas.