**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – OH41351/2022**

Imóvel de uso exclusivo Residencial na **Rua da Lua, 888 / Apartamento 193,** no Bairro São João das Purgas – CEP 04537-040 – São Paulo/SP.

**Locatário(es)**, doravante denominado **Inquilino**: **José Ribeiro da Silva**, CPF 123.456.789-00 e **Paula Ribeiro da Silva**, CPF 987.654.321-88;

**Locador(es)**, doravante denominado **Proprietário: Pedro Pereira,** CPF 987.321.456-00 e **Marilia Josefa Gumercinda** CPF 456.123.321-88;

**Administradora do Imóvel**, doravante denominada simplesmente de **Olímpia House**: **Imóveis AAA Assessoria e Intermediação de Negócios Ltda.,** **CRECI 29559-J**, **inscrita no CNPJ 12.103.288/0001-09**.

**RESUMO DA LOCAÇÃO**

**Valor do Aluguel:** R$ 5.500,00 (Cinco Mil e Quinhentos reais);

**Condomínio:** R$ 580,00 (Valor Aproximado) mensais;

**IPTU:** R$ 320,00 (Valor com base no exercício de 2022);

**~~Taxa de Serviço Mensal:~~** ~~R$ 77,00 (Taxa de serviços para gestão das locações sem Garantias)~~

**Vagas de Garagem:** 1 (uma vaga) sujeita às regas de uso do condomínio;

**Prazo do Contrato:** 30 meses, com início em 10/03/2022 e término em 09/09/2024;

**Vencimento do aluguel e encargos:** Aluguel será pago **todo dia 08** de cada mês. Condomínio todo dia XX, sujeito a alterações pela administração do condomínio. IPTU todo dia XX, com base no exercício de 2022.

São Paulo, 08 de março de 2022.

*Rubricas*

**CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

1. **Condições Gerais deste contrato** – Este contrato foi elaborado com fundamento na Lei n° 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e com as alterações da Lei nº 12.112/09, dentre as demais disposições legais aplicáveis. O objetivo deste contrato é deixar claro os direitos e obrigações das partes de maneira clara e simples. Faz parte deste contrato o “**Termo de Condições Gerais**”, disponível em <https://olimpia.casa/termo-042022-adm/> que tem a finalidade de dirimir quaisquer dúvidas sobre esta locação, que porventura possam surgir. As partes aqui confirmam que a minuta deste contrato, bem como o “Termo de Condições Gerais” foram lidos, compreendidos e aceitos integralmente.

*rubricas*

1. **Condições Comerciais** – Quaisquer condições não previstas neste contrato e previamente ajustadas entre **Proprietário e Inquilino** serão descritas a formalizadas através do “**Termo Anexo de Condições Comerciais”** que se tornará parte integrante deste contrato. Os ajustes que venham a ser realizados no futuro somente serão válidos quando aceitos por escrito pelas partes.
2. **Garantia da Locação** – **Título de Capitalização.** Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o(a) **Inquilino**(A), por ser de seu interesse, dá em Caução ao(à) **Proprietário**(A), o(s) Título(s) de Capitalização de Pagamento Único da modalidade Instrumento de Garantia, no valor total de **R$ ..... (.......)**, subscrito(s), neste ato, junto **à ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A**, através da(s) **Proposta(s) de nº(s) XXXXXXXXXXXXX.**
3. As partes estão cientes e de acordo com as Condições Gerais do título de capitalização da modalidade instrumento de garantia.
4. No ato da contratação do título de capitalização, o **Inquilino**(A) (titular) cede 100% (cem por cento) do seu direito sobre a quota de capitalização ao **Proprietário**(A), sendo que somente ocorrerá o aperfeiçoamento desta cessão quando o **Inquilino**(A) deixar de cumprir com as obrigações do contrato de locação.
5. As partes declaram estar cientes que o(a) **Proprietário**(A) ou a **Administradora** que o(a) represente(a), estão desde já autorizados a resgatar o título de capitalização dado em garantia para cobrir débitos oriundos de descumprimento contratual (Ex.: falta de pagamento do aluguel, IPTU, luz, gás, etc), observada a apresentação da documentação exigida pela sociedade de capitalização e o disposto nas condições gerais do título de capitalização.
6. Para o resgate do título de capitalização, seja na situação a que se refere o parágrafo anterior ou no caso de desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de quaisquer débitos, o(a) **Proprietário**(A) confere à Administradora todos os poderes para praticar os atos inerentes à administração do imóvel, bem como resgatar o título de capitalização dado em garantia, passar recibos e dar quitação.
7. Ao término do prazo de vigência do(s) Título(s), fica o(a) **Inquilino**(A) obrigado(a) a renová-lo(s) enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o(s) Títulos(s) oriundo(s) da reaplicação caucionado(s) como garantia de avença locatícia até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.
8. Para o resgate do título de capitalização pelo **Inquilino**(A) durante a vigência deste contrato de locação, será necessário a anuência expressa do(a) **Proprietário**(A) junto à **ICATU CAPITALIZAÇÃO S/A**.
9. Por este instrumento, autorizo a Icatu Capitalização S/A a RENOVAR AUTOMATICAMENTE a cada fim de vigência (12 ou 15 meses) o valor de resgate do Título de capitalização, sempre em meu nome, dando origem a uma nova Proposta, Título e Número da Sorte, permanecendo este caucionado em garantia da locação, desde que este novo título mantenha as Condições Gerais do Título inicial, sendo de minha responsabilidade informar expressamente à Icatu Capitalização qualquer alteração cadastral, bem como a me manifestar acerca de eventual não renovação do título de capitalização com a antecedência mínima de 30 dias corridos da respectiva data de vencimento.

**ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS DO IMÓVEL**

1. **Aluguel e IPTU** – O **Inquilino** é o único responsável pelo pagamento do aluguel e, quando houver, a taxa de serviço em seu vencimento, conforme data descrita no “**RESUMO DA LOCAÇÃO**”, devendo obter o boleto junto à **Olímpia House**, caso não receba em seu e-mail cadastrado. Além do valor do aluguel será cobrado no mesmo boleto o IPTU mensal que será repassado ao **Proprietário**, o qual ficará responsável pela quitação junto à prefeitura.
2. **Dos Pagamentos** – O primeiro aluguel será pago à **Olímpia House** e seus corretores associados, conforme “**Descritivo de Pagamentos**” enviado por e-mail. No segundo mês, o aluguel será cobrado proporcionalmente aos dias faltantes entre a data base de início da locação e a data de vencimento do aluguel.
	1. **Dos proporcionais** – Os valores proporcionais de Condomínio e IPTU, serão cobrados via boleto pela **Olímpia House** e deverão ser pagos em até 5 dias após entrega das chaves.
3. **Correção do Aluguel –** O aluguel e a taxa de serviços serão corrigidos a cada 12 meses pela variação acumulada do IPCA/IBGE. Na falta deste poderão vir a ser adotados o IGPM/FGV ou IVAR/FGV.
4. **Pagamento de Condomínio** – O **Inquilino** tem a responsabilidade de obter e pagar junto à administradora do condomínio seu boleto de cobrança das taxas, conforme “**Termo de Condições Gerais”**. O **Inquilino** declara-se ciente que os valores apresentados refletem os custos do condomínio no mês de início da locação, sendo que estes são calculados e cobrados pela administradora do condomínio, de forma que eventuais variações não estão sujeitas ao controle da **Olímpia House**. O **Inquilino** tem ciência que contas de consumo como água, energia e gás podem ser variáveis e podem não estar inclusas no valor aqui apresentado.
5. **Despesas Ordinárias de Condomínio** – São de responsabilidade do **Inquilino** e amplamente descritas no “**Termo de Condições Gerais”**, além de quaisquer outras despesas extras contratadas por ele junto ao condomínio.
6. **Despesas Extraordinárias de Condomínio** – São de responsabilidade do **Proprietário**. Entretanto quando cobradas juntamente com os valores das despesas ordinárias, deverão ser quitadas pelo **Inquilino** que deverá solicitar o abatimento junto à **Olímpia House**.
7. **Multas de Condomínio** – Deverão ser prontamente quitadas junto à administradora, sendo que a reincidência em infrações das normas e regras do condomínio poderá ensejar as penalidades cabíveis, conforme descrito no “**Termo de Condições Gerais”**.
8. **Seguro Incêndio** – O **Inquilino** deve apresentar no prazo máximo de 30 dias corridos a apólice do Seguro Incêndio e Danos ao Imóvel em nome do **Proprietário** com cobertura mínima de 100 (cem) vezes o valor do aluguel. Dentre as coberturas contratadas deverão estar: incêndio, explosão, fumaça, danos elétricos, perda de pagamento de aluguel em caso de sinistro (cobertura mínima de 03 (três) meses).
9. **Serviços Públicos (Água, Energia, Gás) e Débitos em Aberto –** É de inteira responsabilidade do **Inquilino** providenciar a contratação dos serviços de água, energia elétrica e gás junto às concessionárias de serviços públicos. Caso os serviços já estejam ativos, deverá realizar a troca de titularidade para seu nome dentro dos prazos indicados no **“Termo de Condições Gerais”**. Existindo débitos em aberto, estes deverão ser pagos pelo **Inquilino** e abatidos no pagamento do aluguel do mês seguinte, mediante a devida comprovação.

**USO, CONSERVAÇÃO, BENFEITORIAS E VISTORIAS DO IMÓVEL**

1. **Do Uso do Imóvel** – O uso do imóvel é exclusivamente residencial, sendo vedado ao **Inquilino** a sublocação ou uso para outras quaisquer finalidades.
2. **Vistoria Inicial do Imóvel** – O **Inquilino declara ter visitado** o imóvel antes da assinatura deste contrato e tem ciência que a finalidade da vistoria Inicial é única e exclusiva de constatar o estado atual do imóvel. **Quaisquer problemas ou observações não apontadas na vistoria deverão ser indicados pelo Inquilino e pelo Proprietário no prazo máximo de 7 dias** corridos após a entrega das chaves, devendo ser devidamente documentadas através do e-mail **vistorias@olimpiahouse.com.br**. Decorrido o prazo de 7 dias corridos sem manifestação das partes a vistoria é considerada aceita integralmente por ambas as partes.
3. **Assinatura da Vistoria** – O **Inquilino** declara ter ciência que somente receberá as chaves após a assinatura da “**Vistoria Inicial do Imóvel”** que será disponibilizada pelo menos 1 dia antes do início da locação. Em caso de atraso na assinatura do laudo, a data de início da locação não será alterada.

*Rubricas*

1. **Manutenção do Imóvel** – Será de responsabilidade do **Inquilino** conservar e manter o imóvel no estado em que recebeu, inclusive devendo observar o “**Termo de Condições Gerais”** sobre as manutenções das mobílias e equipamentos, tais como ar-condicionado e aquecedor de passagem quando for o caso. Eventuais danos causados durante a locação deverão ser reparados de imediato para conservação do imóvel.
2. **Manutenção e Reparos Urgentes** – Problemas que não comprometam a segurança, mas que afetem o uso do imóvel serão tratados em até 5 dias úteis pela **Olímpia House** junto ao **Proprietário**, sendo que em caso de omissão por parte do **Proprietário**, este autoriza desde já que a **Olímpia House** tome as medidas necessárias.
3. **Manutenção e Reparos Emergenciais** – Problemas que comprometam a segurança ou usabilidade do imóvel deverão ser comunicados à **Olímpia House** de imediato, que irá orientar o **Inquilino** quanto aos procedimentos a serem seguidos. O **Proprietário** deverá responder imediatamente à **Olímpia House** sobre as possíveis soluções, sendo que não havendo resposta, autoriza-se a **Olímpia House** a tomar as medidas cabíveis para preservar o imóvel e manter sua a segurança e usabilidade.
4. **Vícios e Danos Anteriores à Locação** – Quando não afetarem a segurança e usabilidade do imóvel somente serão reparados quando previamente ajustados entre as partes antes do início da locação.
5. **Benfeitorias e Modificações** – Toda e qualquer benfeitoria, ainda que útil ou necessária, que venha a ser executada no imóvel, deverá seguir as regras dispostas no **“Termo de Condições Gerais”**.
6. **Convenção de Condomínio e Regulamento Interno** – Deverá o Inquilino cumprir as Convenções e Regulamentos estipulados, devendo providenciar junto à administração do condomínio cópia dos documentos para seu conhecimento.
7. **Mudança e Ocupação do Imóvel** – É de responsabilidade única e exclusiva **Inquilino** verificar junto ao condomínio sobre as regras, dias e horários de mudança, sendo que a sua ocupação será autorizada somente após o cumprimento de todas as obrigações definidas neste contrato.

**INADIMPLÊNCIA E MULTAS**

1. **Multa por Atraso no Pagamento** – Em caso de não pagamento de qualquer valor devido em seu vencimento, será acrescida multa de 10% e juros de 1% ao mês até sua efetiva quitação. Após 30 dias (corridos) de atraso de qualquer valor em aberto o **Inquilino** poderá ter seu nome negativado junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como ter o título protestado.
2. **Pagamentos Parciais** – Pagamentos parciais, ou sem a inclusão dos juros e multas, quando devidos, não geram a quitação do débito, que permanecerá em aberto até sua quitação total, sujeito as penalidades já descritas.
3. **Inadimplência do Boleto de Condomínio** – Quando constatada inadimplência dos valores de condomínio o Inquilino será notificado e deverá apresentar o comprovante de quitação em 24 horas. Não havendo comprovação, a **Olímpia House** realizará a quitação total dos valores em aberto e irá cobrar do Inquilino com as multas e juros descritos no **“Termo de Condições Gerais”**.
4. **Multa por Infração ou Quebra Contratual** – Qualquer infração contratual ou quebra de contrato estão sujeitas ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sempre cobrados de maneira proporcional, conforme determinação da Lei do Inquilinato.
5. **Cobrança Judicial** – Nos casos de cobrança judicial, ou extrajudicial, serão cobrados a parte, os honorários e demais custas, conforme previsão legal, sendo de 10% na fase extrajudicial e de 20% na fase judicial.

**TÉRMINO OU RESCISÃO DO CONTRATO**

1. **Do Término do Contrato** – Ao término do contrato o **Inquilino** deverá devolver o imóvel no estado em que recebeu, conforme documentado na “**Vistoria Inicial do Imóvel”**, livre de pessoas e objetos, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, melhor classificadas no “**Termo de Condições Gerais**”, disponível em [**olimpia.casa/termo-032022**](file:///C%3A%5CUsers%5CNadia.Alves%5CDownloads%5Colimpia.casa%5Ctermo-032022).
2. **Desistência antes do início da Locação** – Caso o **Inquilino** desista da locação após a assinatura deste contrato e antes do recebimento das chaves será cobrada multa equivalente a 1,5 sobre o aluguel.
3. **Rescisão do Contrato antes de 12 meses** – Será devida multa por quebra de contrato, conforme definido anteriormente.
4. **Rescisão após 12 meses** – Após completar 12 meses, o **Inquilino** ficará isento de multa em caso de rescisão contratual, desde que comunique por escrito 30 dias corridos antes de fazê-la. Em caso de não comunicação da rescisão, ou alteração da data de término sem o correto cumprimento do prazo de aviso prévio, o Inquilino pagará 1 aluguel e despesas de condomínio e IPTU.
5. **Vistoria de Saída e Devolução das Chaves** – Na data de entrega das chaves será realizada a **Vistoria de Saída**, para verificar o estado atual do imóvel, sendo que o **Proprietário** terá, após conclusão do laudo, o prazo de 7 dias corridos, para apresentar suas observações e apontar contestações sobre o estado de conservação do imóvel. A não manifestação por parte do **Proprietário** implicará no aceite do imóvel no estado em que foi devolvido.
6. **Estado de Conservação do Imóvel** – Caso o imóvel não esteja nas mesmas condições do início da locação, salvo modificações ou benfeitorias previamente autorizadas, o **Inquilino** será notificado a realizar as manutenções necessárias, no prazo máximo de 7 dias corridos. A não realização permitirá a **Olímpia House** a restauração do bem, devendo o **Inquilino** pagar multa equivalente a 1 (um) aluguel a título de indenização pelos transtornos causados, além dos custos dos reparos e manutenções necessárias.
7. **Devolução do Imóvel sem Condições de Realizar nova Locação** – Caso o **Inquilino** danifique o imóvel de maneira significativa, ou deixe de realizar as manutenções necessárias, que possam inviabilizar nova locação por um período maior que 30 dias corridos, este será responsável pelo pagamento do aluguel e encargos até que todas as manutenções e reformas necessárias sejam concluídas.

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. **Das condições da Locação** - Este Contrato representa o acordo integral das partes com relação as condições aqui contratadas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos ou tratativas anteriores em contrário.
2. **Declaração do Proprietário** – O **Proprietário** declara ser legítimo possuidor do imóvel, dos direitos comerciais, do uso e fruto do imóvel, assumindo total responsabilidade legal sobre o contrato e atestando que o imóvel não é objeto de nenhum processo que possa afetar a locação residencial.
3. **Da Atualização de Dados** – Todas as partes devem manter constantemente atualizadas junto à **Olímpia House** seus dados de contato, dentre eles: e-mail, WhatsApp, Telefone e endereço residencial, dentre outros.
4. **Da comunicação** - As partes desde já autorizam que toda e qualquer comunicação seja ela notificação extrajudicial ou judicial, poderá ser feita, além das vias tradicionais, através de e-mail ou WhatsApp, incluindo citações e intimações.
5. **Da Comunicação entre Múltiplas Partes** – Na hipótese de múltiplos **Inquilinos**, para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse Contrato, todos declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar dívidas, e assinar o que for necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação e o que for necessário para o integral cumprimento deste Contrato. Estas disposições também se aplicam nos casos de multiplicidade de Proprietários.
6. **Demais Condições** – Quaisquer alterações deste Contrato, ou demais condições comerciais não contempladas aqui deverão ser feitas por escrito, através de aditivo contratual.
7. **Da Assinatura Eletrônica** – As partes concordam em assinar o presente instrumento digitalmente, em conformidade com a Medida Provisória 2.200-2/2001 em qualquer plataforma de assinatura que utilize a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, sendo considerado o presente contrato totalmente válido, executável e vigente entre todas as partes aqui contratadas.
8. **Do foro** – As partes elegem o Foro da Cidade de São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir toda e qualquer questão sobre este contrato.