**Termo de Condições Gerais**

Este documento faz parte do Contrato de Locação celebrado entre Proprietário e Inquilino, conforme disposto no referido contrato. Foi elaborado pela **IMÓVEIS AAA ASSESSORIA E INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.,** **CRECI 29559-J**, **inscrita no CNPJ 12.103.288/0001-09, nome fantasia “Olímpia House”, empresa estabelecida à Rua Gomes de Carvalho, 1.765 – 10º Andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP e** está disponível em [**olimpia.casa/termo-032022**](file:///C:\Users\Nadia.Alves\Downloads\olimpia.casa\termo-032022), tendo por finalidade esclarecer e dirimir quaisquer dúvidas que existam entre as partes, estando fundamentado na **Lei n° 8.245/91 (Lei do Inquilinato)** e alterações da **Lei nº 12.112/09**, dentre as demais disposições legais aplicáveis.

1. **Uso do Imóvel** - O imóvel objeto desta locação destina-se única e exclusivamente ao uso residencial do **Inquilino**, sendo expressamente vedado destiná-lo a qualquer outra finalidade. O **Inquilino** não poderá sublocar, ceder, ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel objeto do contrato.
2. **Prazo do Contrato e Prorrogação–** O contrato de locação tem o prazo de 30 meses, sendo que ao término deste, não havendo manifestação por parte do **Inquilino** sobre o encerramento do contrato e permanecendo no imóvel por mais de 30 dias, o contrato será considerado prorrogado por tempo indeterminado, permanecendo todas as condições vigentes à época. Caso o **Proprietário** opte pelo encerramento do contrato, bastará que envie notificação por escrito com antecedência mínima de 30 dias, conforme disposto no artigo 46, § 1º da Lei do Inquilinato.
3. **Condições Comerciais** – Todas as condições comerciais que forem divergentes do contrato de locação deverão estar descritas no “**Termo Anexo de Condições Comerciais”.** Na falta deste prevalecem as condições aqui descritas.
4. **Do Estado atual do Imóvel** -Declara o **Inquilino** ter previamente visitado o imóvel para verificar suas características e estado de conservação aceitando locar o imóvel no estado em que se encontra.
5. **Vistoria de Início e de Saída do Imóvel –** Serão realizadas vistorias para constatação do estado atual do imóvel no início e ao término da locação. As partes reconhecem que o objetivo do laudo de vistoria Inicial é o registro e prova da situação do imóvel no momento do início da locação, a fim de possibilitar uma comparação com o seu estado na data de devolução do imóvel, bem como apontar eventuais danos que foram causados pelo **Inquilino**, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme previsto no Artigo 23, inciso II da Lei do Inquilinato. Desta forma, o laudo de vistoria inicial, que será disponibilizado ao **Inquilino** e ao **Proprietário**, não constitui requisito para a decisão do **Inquilino** em celebrar ou não o contrato de locação, nem obriga o **Proprietário** a reparar quaisquer dos vícios ali apontados, exceto aqueles que comprometam o uso ou a segurança do imóvel.
   1. **Prazo para contestação da Vistoria** – As partes terão o prazo de 7 dias após a apresentação do laudo para realizar quaisquer contestações sobre o estado atual do imóvel, devendo fazê-lo através do endereço de e-mail [vistorias@olimpiahouse.com.br](mailto:vistorias@olimpiahouse.com.br). Decorrido este prazo sem qualquer manifestação, a vistoria será considerada integralmente aceita pelas partes.
6. **Valores de Condomínio –** Estes valores foram obtidos com base no último boleto de cobrança, e estão sujeitos a correções próprias, sendo o **Inquilino** responsável pelas variações que a lei lhe determina. Em caso de erro de cobrança por parte do **Proprietário**, os valores serão descontados do valor do aluguel. São de responsabilidade do **Inquilino** todas as despesas ordinárias de condomínio, e de responsabilidade do **Proprietário** todas as despesas extraordinárias de condomínio.
   1. **Despesas Ordinárias de Condomínio** – Por despesas ordinárias se entendem aquelas necessárias à administração e bom funcionamento de todo o condomínio, conforme previsão do art. 23, inciso XII, § 1º, da Lei do Inquilinato.
   2. **Despesas Extraordinárias** **de Condomínio** – Por despesas extraordinárias se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do condomínio, conforme previsão do art. 22, inciso X, parágrafo único da Lei do Inquilinato.
7. **Pagamento do Condomínio –** O **Inquilino** será responsável pela obtenção e pagamento integral do boleto de condomínio, independente de existirem despesas extraordinárias lançadas junto às despesas ordinárias. Havendo despesas extraordinárias, o **Inquilino** deverá notificar a **Olímpia House** no prazo máximo de 15 dias antes do vencimento do próximo aluguel para que seja efetuado o abatimento.
   1. **Inadimplência do Condomínio –** Em caso de não pagamento das despesas de condomínio, até a data de seus respectivos vencimentos, estas poderão ser pagas diretamente pela **Olímpia House** e cobradas juntamente com o vencimento do próximo aluguel, acrescidos dos juros e multa no montante de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos.
8. **IPTU** – O **Inquilino** assume a responsabilidade pelas despesas de IPTU do imóvel e suas vagas de garagem. Os valores serão cobrados mensalmente junto com o aluguel e repassados ao **Proprietário** que será responsável pelo pagamento junto à prefeitura municipal.
   1. **Imóveis Isentos de IPTU** – Caso o imóvel esteja isento de IPTU no início da locação e ao longo dela passe a ser cobrado, o **Inquilino** assumirá as eventuais cobranças.
   2. **Reajuste de IPTU** – Estão sujeitos às correções aplicadas pela prefeitura municipal, sendo de inteira responsabilidade do **Inquilino** arcar com os reajustes anuais.
9. **Cobrança do Aluguel Sem Reajuste** – A cobrança dos aluguéis sem o reajuste cabível após o prazo estipulado no contrato de locação, não implicará sob nenhuma hipótese a renúncia por parte do **Proprietário**, motivo pelo qual o montante devido deverá será pago pelo **Inquilino**, independente de notificação.
10. **Inadimplência do Aluguel e seus Encargos** - O **Inquilino** tem conhecimento que a falta de pagamento nas datas de vencimento dos aluguéis, condomínio e encargos, por si só, constituirá o **Inquilino** em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso, ainda que extrajudicial e declara-se ciente que a cobrança dos aluguéis, despesas de Condomínio e IPTU não pagas poderão ser realizadas através de Cartório de Títulos e Protestos, na forma do art. 784, inciso VIII do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), após 30 (trinta) dias do seu vencimento.
11. **Recusa no Recebimento do Aluguel** - Com fundamento nos artigos 313 e 314 do Código Civil Brasileiro, fica facultado ao **Proprietário** se recusar a: receber o valor do aluguel em caso de despesas condominiais não pagas, ainda que o pagamento do aluguel esteja em dia; receber os valores devidos de forma parcial; receber os valores devidos sem os juros, correção monetária e multa contratual, previstos em caso de atrasos nos pagamentos.
12. **Data de Início da Locação –** Nesta data o **Inquilino** receberá as chaves e demais acessos ao imóvel e às áreas comuns do condomínio, sendo obrigação do **Proprietário** providenciar todas as autorizações junto à administração do condomínio. Com a efetiva posse, o **Inquilino** passa a responder por todas as despesas do imóvel até sua devolução. Nos casos de omissão por parte do **Inquilino** a data de início da locação não será alterada (como no caso de não assinatura do laudo de vistoria ou a não retirada das chaves).
13. **Convenção de Condomínio e Regulamento Interno** – O **Inquilino** deverá cumprir as convenções e regulamentos estipuladas pelo Condomínio, devendo providenciar junto à administração cópias atualizadas destes documentos para sua ciência e dos demais moradores do imóvel.
14. **Multas de Condomínio** – Caso seja aplicada multa condominial, o **Inquilino** será o responsável por efetuar seu pagamento diretamente à administração do condomínio ou síndico, conforme determinado no regulamento interno.
    1. **Reincidência de Multas / Notificações** – O descumprimento das normas e regulamentos do condomínio que gerem multas ou notificações, quando ocorrerem de maneira recorrente, levarão à rescisão do contrato de locação, inclusive com a aplicação das multas e penalidades previstas por quebra de contrato por parte do **Inquilino**, bem como aplicação do previsto no artigo 59 e seguintes da Lei do Inquilinato.
15. **Vagas de Garagem e Depósito** – Cabe ao **Inquilino** verificar junto ao condomínio quais são as vagas de garagem e depósito, quando existirem, destinados ao imóvel, bem como verificar as regras de uso (se são fixas ou rotativas, cobertas ou descobertas), não cabendo quaisquer reclamações posteriores a respeito.
16. **Seguro Incêndio** – É de inteira responsabilidade do **Inquilino** a contratação de seguro incêndio em nome do **Proprietário**, no prazo máximo de 30 dias a contar do início da locação, cuja cobertura mínima deverá ser de 100 vezes o valor do aluguel. Este seguro tem a finalidade de cobrir eventuais danos ao imóvel, decorrente de sinistros que possam ocorrer durante seu uso, independente de dolo ou culpa por parte do **Inquilino**.
    1. **Sinistros com Imóvel** - Em caso de incêndio ou sinistro que obrigue a reconstrução ou reforma total do imóvel objeto do contrato, este poderá ser rescindido, sem prejuízo da eventual responsabilidade do **Inquilino**.
    2. **Não Contratação do Seguro** – Em caso de não contratação do seguro incêndio dentro do prazo acima estabelecido, fica desde já autorizada a contratação pela **Olímpia House**, com acréscimo de multa equivalente a 10% do valor do aluguel a título de indenização por descumprimento do contrato.
    3. **Contratação do Seguro Incêndio Pela Olímpia House** – A fim de facilitar a contratação, a **Olímpia House** enviará junto à cobrança do primeiro aluguel, o boleto referente ao seguro incêndio, de forma que seu pagamento exime o **Inquilino** de realizar a referida contratação.
17. **Serviços Públicos (Água, Energia, Gás): Indisponibilidade e Débitos em Aberto –** Deverá o **Inquilino** verificar a situação de todos os serviços, bem como solicitar a ligação destes quando necessárias, junto às concessionárias de serviços públicos. Existindo pendências financeiras anteriores ao início da locação que impeçam a contratação dos serviços, deverão ser quitadas pelo **Inquilino**, que solicitará o abatimento no próximo boleto de Aluguel, a fim de regularizar os serviços o mais breve possível. A indisponibilidade de qualquer um dos serviços não será motivo para alteração da data de início da locação.
    1. **Titularidade dos Serviços Públicos (Água, Energia, Gás) –** Quando estes serviços estiverem disponíveis no imóvel deverão ter a titularidade alterada para o nome do **Inquilino** no prazo máximo de 15 dias após o início da locação, e envio do comprovante para a **Olímpia House**, no prazo máximo de 30 dias após a entrega das chaves.
18. **Benfeitorias e Modificações no Imóvel** - O **Inquilino** não poderá fazer qualquer modificação, interna ou externa, ou qualquer benfeitoria no imóvel, ainda que necessária ou útil, sem a prévia e expressa autorização por escrito do **Proprietário**. Uma vez autorizadas eventuais benfeitorias ou modificações no imóvel, estas permanecerão na propriedade sem qualquer direito à retenção ou indenização para o **Inquilino**, salvo em disposição contrária em acordo previamente formalizado.
19. **Manutenções Periódicas de Ar-Condicionado e Sistema de Aquecimento de Água** – É de responsabilidade do **Inquilino** a manutenção periódica, a cada 180 (cento e oitenta) dias dos sistemas de ar-condicionado e de aquecimento de água, quando existirem, conforme previsto na Lei 13.589/18, devendo contratar empresa especializada para prestar tais serviços de conservação e limpeza necessárias. A não realização das devidas manutenções acarretará ao **Inquilino** o dever de reparação ou substituição dos equipamentos, em caso de mal uso ou inutilização em razão da falta de conservação.

**Manutenções de Mobílias, Cortinas e Itens de Decoração** – Em imóveis mobiliados ou semi-mobiliados, o **Inquilino** deverá cuidar das mobílias, equipamentos e itens de decoração. Os danos que venham a ser causados deverão ser prontamente reparados de forma que sejam devolvidos no estado em que foram entregues. **Inquilinos** que possuem animais de estimação devem ter atenção especial com a manutenção e conservação do imóvel e sua mobília, pois danos causados por animais, podem ser de difícil reparo, muitas vezes sendo necessária a substituição da mobília danificada.

1. **Vícios/Danos Ocultos** – Todos os problemas e vícios ocultos que afetem a utilização ou a segurança do imóvel serão de responsabilidade do **Proprietário**, sendo que na ausência ou omissão deste, desde já autoriza a **Olímpia House** a proceder os devidos reparos e desconto nos recebimentos dos próximos aluguéis.
2. **Vícios/Danos Aparentes –** Todos os vícios e danos de fácil constatação, que não afetarem o uso e segurança do imóvel, não serão reparados, salvo se ajustados por escrito entre as partes. Por exemplo: problemas na pintura, manchas e riscos no chão, janelas e portas sem chaves ou emperradas, azulejos trincados, entre outros.
3. **Venda do Imóvel e Direito de Preferência** - Caso o imóvel objeto deste contrato venha a ser colocado à venda, o **Inquilino** deverá permitir que os interessados na compra o visitem em dias e horas previamente agendados. Em caso de concretização da venda será dado o direito de preferência na aquisição ao **Inquilino** nas mesmas condições de compra. Neste caso, o **Inquilino** terá o prazo de 30 dias para manifestar-se e seu silêncio será entendido como recusa ao referido direito, conforme disposto nos artigos 27 e 28 da Lei do Inquilinato.
   1. **Continuidade da Locação após a Venda** – A venda do imóvel não implica na rescisão automática do presente contrato, devendo o comprador determinar se pretende ou não continuar com a presente locação, cabendo as partes respeitarem as regras de rescisão aqui estabelecidas.
4. **Aviso de Término da Locação** – Qualquer que seja o motivo da rescisão, o **Inquilino** deverá comunicar da sua decisão com 30 dias de antecedência, mesmo que por ocasião do término do contrato. A falta de comunicação levará a cobrança de mais 1 mês de aluguel e despesas de condomínio e IPTU, conforme disposto no artigo 6º, parágrafo único da Lei do Inquilinato.
5. **Término da Locação** – O contrato de locação somente será considerado rescindido com a emissão “Recibo de Quitação do Contrato de aluguel” a ser fornecido pela **Olímpia House**. Não se considera como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser ao **Proprietário** ou à **Olímpia House**.
   1. **Obrigação de Reparo: Recusa e Omissão** – Caso o imóvel seja devolvido pelo **Inquilino** em condições que necessitem de reparos, o **Proprietário** poderá exigir que sejam realizados imediatamente, de acordo com o disposto no artigo 23, inciso III da Lei do Inquilinato e artigo 186 do Código Civil. Na hipótese de o **Inquilino** não se manifestar em até 7 dias após a notificação, a **Olímpia House** fica desde já autorizada a realizar todos os reparos, 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. Caso o dano ao imóvel tenha sido significativo e inviabilize nova locação por um período maior que 30 dias, o **Inquilino** será responsável pelo pagamento do aluguel e encargos até que todas as manutenções e reformas necessárias sejam concluídas.
   2. **Recibo de Quitação do Contrato de aluguel** – Este somente será emitido com imóvel devolvido nas condições em que foi entregue ao **Inquilino**.
   3. **Comprovantes de Quitação das contas Serviços Público (Água, Energia, Gás) –** Para emissão do Recibo de Quitação o **Inquilino** deverá apresentar comprovante de quitação de todas as contas de consumo do imóvel. Eventuais contas de consumo como água, gás e energia elétrica que sejam de responsabilidade do **Inquilino** e que porventura ainda não tenham sido emitidas na data da rescisão contratual, serão cobradas pela **Olímpia House** imediatamente após a disponibilização dos boletos.