**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;

**Intermediadora Imobiliária**, 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://www.olimpia.casa/termo-042022-pp/> 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** – Depósito Caução. Como garantia de todas as obrigações e condição para entrega das chaves, o **Inquilino** deposita, a título de caução, o valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel, no total de **R$ xxx (xxxxxxxxxx)**, na conta **[DADOS BANCÁRIOS DO Proprietário]**, nos termos dos arts. 37, I e 38, § 2º, da Lei 8.245/1991, estando efetivada após a apresentação do comprovante de pagamento.
3. Ocorrendo a inadimplência do **Inquilino** ou danos ao imóvel, fica desde já o **Proprietário** autorizado a utilizar a garantia para pagamento das respectivas despesas. Nenhuma das partes, durante o curso da locação, poderá utilizar do valor depositado para finalidades que não estejam relacionadas com o presente contrato.
4. As partes ajustam em comum acordo que o valor referente à caução será corrigido pela variação do índice da caderneta de poupança do período, conforme dispõe no art. 38, § 2º da Lei 8.245/1991.
5. Ao final do Contrato de Locação, não havendo renovação, o **Proprietário** fará a devolução da garantia caução devidamente corrigida em até 3 das úteis após a emissão do Recibo de quitação do Contrato. O **Inquilino** deverá indicar conta para depósito da garantia corrigida dentro do referido prazo. Caso não o faça, não configurará retenção da caução, sem prejuízo ao **Proprietário.**

**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 ao **Proprietário**, 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 pago ao proprietário 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, deverão ser quitados para 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 do **Proprietário**. 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 ao **Proprietário**.
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 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** após a entrega das chaves, devendo ser devidamente documentadas através do e-mail **vistorias@olimpiahouse.com.br**. Decorrido o prazo de 7 dias 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 pelo **Proprietário**, sendo que em caso de omissão, este autoriza desde já que o **Inquilino** tome as medidas necessárias.
3. **Manutenção e Reparos Emergenciais** – Problemas que comprometam a segurança ou usabilidade do imóvel deverão ser comunicados ao **Proprietário** de imediato, que irá orientar o **Inquilino** quanto aos procedimentos a serem seguidos. O **Proprietário** deverá responder imediatamente ao **Inquilino** sobre as possíveis soluções, sendo que não havendo resposta, autoriza-se o **Inquilino** 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 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, o **Proprietário** 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 antes de fazê-la. Em caso de não comunicação da rescisão, ou alteração da data de término sem o correto cumprimento dos 30 dias 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. A não realização permitirá o **Proprietário** 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, 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 ao **Proprietário**, 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.