



CR IMOBILIARIA LTDA - CRECI 39.653J  
CNPJ 44.571.190/0001-72

**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento de Locação para Fins Residenciais do Imóvel situado à **R. Valentim Marchioni, 2-31 - Jardim Ferraz - Bauru - SP, 17056-180**, no dia **14 de janeiro de 2026**, nesta cidade de Bauru no Estado de São Paulo, pelas partes adiante nomeadas e qualificadas a saber:

De um lado, na qualidade de **LOCADOR: BRUNO LACERDA SANTOS**, de nacionalidade brasileira, viúva, inscrita sob o **CPF/MF 439.384.238-38**, residente e domiciliado nesta data na cidade de **Bauru/SP**.

Do outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIOS: FABIO HENRIQUE DE ALMEIDA RIO**, de nacionalidade brasileira, inscrito no **CPF/MF 228.692.768-50**, e como **RESPONSÁVEL FINANCEIRO: DOUGLAS SILVA DA LUZ**, de nacionalidade brasileira, inscrito no **CPF/MF 276.879.308-60** ambos residentes e domiciliados nesta data na cidade de **Bauru/SP**.

O valor do aluguel mensal, livremente acordado entre as partes, inicialmente, é de **R\$ 2.590,00 (Dois Mil Quinhentos e Noventa Reais) incluso IPTU vigente**. Sendo que o valor ora mencionado será corrigido **ANUALMENTE** pelos índices da variação **IGPM de forma sucessiva**, ou qualquer outro que venha a sucedê-lo. O aluguel estipulado deverá ser pago pelo(s) LOCATÁRIO(S) até o dia 15 de cada mês seguinte ao vencimento, independentemente de qualquer aviso ou comunicado de vencimento ou cobrança.

**1) O (A) LOCATÁRIO (A) concorda com a cobrança do aluguel e encargos locatícios através de ficha de compensação bancária e outros meios que por ora vierem a ser oferecidos a(o) mesmo(a) para presente quitação dos supracitados.**

**2) Na eventualidade do(a) LOCATÁRIO(A) não receber o boleto bancário dentro do prazo, não estará desobrigado(a) do pagamento do mesmo, logo, deverá contatar a administradora para que indique uma conta corrente para depósito bancário identificado ou chave PIX e/ou qualquer outra forma de liquidação do débito; Juntamente com o valor de aluguel também será cobrado as parcelas referente ao I.P.T.U (Imposto Territorial Predial), C.I.P (Contribuição de Iluminação Pública), T.S.B (Taxa de Serviço de Bombeiro); Entretanto salienta-se que, em caso de valores estes que são acrescidos ao boleto; O(A) LOCATÁRIO(A) terá a opção de requerer o pagamento do referido imposto, contribuição e taxa em parcela única, devendo neste caso reembolsar O(A) LOCADOR também em uma única parcela.**

**3) O atraso no pagamento do aluguel, encargos ou quaisquer responsabilidades assumidas pelo presente contrato, além da perda do desconto supramencionado, obrigará o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento de multa, desde já estabelecida na percentagem de 10,00% (dez por cento), sobre o valor do débito em atraso; A eventual tolerância do(a) LOCADOR(A) para qualquer infração contratual, atraso de pagamentos dos alugueres, taxas ou impostos não constituirá para que o(a) LOCATÁRIO(A) alegue novação.**

4) Aplicar-se-á o disposto na cláusula anterior, caso o(a) LOCATÁRIO(A) não efetuar o pagamento do aluguel no prazo estabelecido na cláusula primeira.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso seja necessária a interferência de advogado para a cobrança dos valores em atraso, através de ações judiciais, ou extrajudiciais, o (a) LOCATÁRIO (A) ficará na obrigação do pagamento também dos honorários advocatícios, desde já fixados em **20,00%** (vinte por cento) sobre o total devido, bem como das despesas processuais e de todas as demais custas e penalidades previstas neste presente contrato.

5) Quaisquer débitos ou obrigações não quitadas até seu vencimento, além da multa estabelecida na cláusula segunda, ficarão sujeitos a incidência de juros moratórios a base de 1% (um por cento) ao mês. Mais atualização monetária através da variação mensal do índice IGPM, ou por outro índice que for determinado pelo Governo Federal, ou então, por outro órgão governamental competente para tanto.

6) Fica a cargo do(a) LOCATÁRIO(A), o pagamento das taxas municipais que incidem sobre o imóvel locado, taxas de água, luz, telefone, bombeiro, contribuição de iluminação pública, condomínio e seguro, e outras taxa decorrentes de lei e respectivas majorações, os quais deverão ser pagos em dia, sem atraso, cujas quitações deverão ser apresentadas mensalmente ou quando solicitadas.

7) O prazo de locação é de **24 meses**, iniciando-se no dia **15/01//2026** e findando-se em **15/01/2028**, quando então será considerada finda, independente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel em sua integralidade, completamente livre e desocupado. Sendo que, após **12 (Doze MESES)** de cumprimento idôneo e pontual do contrato em questão, fica o LOCATÁRIO(A) desobrigado ao pagamento da multa por quebra contratual imposta neste instrumento e ora concordada entre às partes.

7-(a) O aluguel estipulado deverá ser pago pelo (a) LOCATÁRIO (A) **até o dia 15 de cada mês seguinte ao vencido, independentemente de qualquer aviso ou comunicado de vencimento ou cobrança.**

**PARAGRAFO ÚNICO:** Após o vencimento do prazo do presente contrato, caso o (a) LOCATÁRIO (A) tenha interesse em continuar locando o imóvel e o (a) LOCADOR (A) venha a concordar compartilhando do mesmo interesse, será negociado novo prazo contratual e o valor do aluguel será reajustado conforme as condições do mercado da época.

8) Durante a vigência do prazo contratual, os reajustes serão automáticos e a cada 12(doze) meses, calculados com base na variação do índice IGPM, ou por outro índice determinado pelo Governo Federal, ou então, por outro órgão governamental de igual competência para tanto, até o vencimento do contrato em questão.

**PARAGRAFO ÚNICO:** Caso haja alterações governamentais que possibilitem a redução do prazo do reajuste, o aluguel passará a ser reajustado em conformidade e com a periodicidade permitida.

9) O (A) LOCATÁRIO(A) declara que recebe neste ato as dependências do imóvel locado em perfeitas condições de habitabilidade, com suas instalações, aparelhos sanitários e elétricos, fechaduras, portas, vidros e janelas assim como demais pertences, torneiras, pias, acessórios e pinturas, e assim como o recebe, deverá restituí-lo quando finda ou rescinda a locação, conforme laudo de vistoria e /ou fotográfico em anexo.

**PARAGRAFO ÚNICO:** O (A) LOCATÁRIO (A) compromete-se ainda, quando da desocupação do imóvel em questão, independente do período de utilização do mesmo, refazer a pintura do mesmo e os reparos necessários, arcando com todos os custos, usando para tanto, materiais, tintas e tonalidades, mão de obra de qualidade similar a já existente.

10) O (A) LOCATÁRIO (A) destina o imóvel ora locado exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS** e tão somente para este fim deverá utilizá-lo, o que fará de maneira a não prejudicar o bom nome e não perturbar o sossego e tranquilidade dos demais moradores do prédio e/ou vizinhança, quando for o caso. Compromete-se ainda a respeitar, em todos os aspectos termos, o regulamento interno e convenção do edifício quando houver. Ainda neste quesito, comprometem-se também a seguir as regras de saúde pública e manter sua conduta em acordo com as vigências da(s) lei(s) de âmbito municipal, estadual e/ou federal quando este for o caso.

11) Apresentando o imóvel qualquer defeito nas suas instalações, ou haver divergência no laudo de vistoria inicial de ocupação, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) levar ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) ou aos seus procuradores, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do presente contrato.

**11-(a)** Decorridos o prazo acima mencionado sem nenhuma manifestação contrária ao mesmo, compreender-se-á que o imóvel se encontra em perfeitas condições de uso e em concordância com o disposto neste presente instrumento.

**11-(b)** No caso de O (A) LOCATÁRIO (A) possuir animais de estimação fica aqui estipulado que os danos ocasionados pelos mesmos na parte externa do imóvel serão incluídos em sua responsabilidade a este, incluindo aparecimento de ferrugens nas grades, cercados e/ou portão(ões) de entrada por conta de adaptação de habitat e demarcação de território promovida pelos respectivos.

**12)** O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a: A) Manter o imóvel locado em todas suas dependências em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como se obriga a reparar todo e qualquer estrago; B) Não Sublocar, ceder, emprestar, em todo ou em parte, o imóvel locado, sem consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A); C) Cumprir todas as exigências da saúde pública, municipal, estadual ou federal, sem direito a qualquer indenização pelo(a) LOCADOR(A); D) Não modificar a estrutura e divisões do imóvel, bem como fazer quaisquer benfeitorias, reformas, acessos sem consentimento do(a) LOCADOR(A), sob pena de rescisão contratual, além de exigir a reposição das coisas no estado anterior E) Facultar ao (a) LOCADOR(A), quando este entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizado. No caso de imóvel ser colocado à venda, e não havendo interesse do(a) LOCATÁRIO(A) em adquiri-lo, permitir que os interessados o visitem, podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 3 (três) horas diárias para isto; F) Entregar mensalmente ou quando se faça necessário os comprovantes de pagamento de taxas, contas de consumo relacionadas ao imóvel assim como taxas de condomínio e outros quando este for o caso em questão; G) Apresentar quando findar ou rescindir o contrato de locação, as três últimas contas pagas de água e luz (contas de consumo), bem como o comprovante das taxas de IPTU e de Condomínio quando este for o caso; H) Não utilizar o imóvel para formação de comércio ou outros afins que não residencial I) Conferir as voltagens das tomadas elétricas antes de ligar quaisquer eletrodomésticos e o mesmo vale para instalação de chuveiros, torneiras elétricas e etc., eximindo o(a) LOCADOR(A) de quaisquer avarias oriundas da incompatibilidade de voltagens; J) O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a instalar no imóvel todos os equipamento necessários para sua segurança interna e externa para desenvolvimento de suas atividades. Em hipótese alguma poderá valer-se, para segurança do imóvel, dos equipamentos de propriedade do(a) LOCADOR(A) ou CONDOMÍNIO, reconhecendo o(a) LOCATÁRIO(A), que na hipótese de ocorrência de qualquer sinistro no imóvel, não caberá o(a) LOCADOR(A) ou CONDOMÍNIO quando houver, qualquer responsabilidade quanto à indenização ou reparação pelos eventuais danos sofridos pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**13)** Qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A) será considerada como incorporada ao mesmo, não tendo o(a) LOCATÁRIO(A) direito de retenção alguma ou qualquer indenização, ainda que sejam necessárias e úteis.

**PARAGRAFO ÚNICO:** As benfeitorias realizadas no imóvel pelo (a) LOCATÁRIO (A) ficarão sujeitas á apreciação do(a) LOCADOR(A), quando da desocupação do imóvel optara por sua manutenção ou pelo restabelecimento das condições originais do início da locação. Em qualquer das hipóteses anteriormente mencionadas, fica o(a) LOCADOR(A) desobrigado(a) a indenizar o(a) LOCATÁRIO(A) por investimentos efetuados ou eventuais despesas para adequá-los em suas condições originais.

**14)** O presente contrato considerar-se-á rescindido independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos; Desapropriação; Incêndio ou desabamento; Por força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso do imóvel; Insolvência ou Vencimento do Seguro fiança que ora dá garantia ao mesmo, e não ser eles devidamente renovado no prazo de quinze (15) dias após seu respectivo vencimento, ficando neste caso o(a) LOCATÁRIO(A) sujeito a despejo imediato por infração contratual, além do pagamento de respectiva multa contratual e aviso prévio.

**15)** Os contratantes obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, ficando a parte infratora responsável pelo pagamento da multa contratual equivalente á 03 (três) alugueis vigentes na época da infração, que será automaticamente, bem como que, o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento de alugueres, aviso prévio e danos ocasionados no imóvel locado.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Fica estipulado entre as partes contratante que o valor da cláusula penal estará sujeito a reajuste toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, sendo sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento este que será automaticamente, bem como que, o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos alugueres e danos ocasionados no imóvel locado.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Em caso de desocupação antecipada do imóvel, por vontade própria do(a) LOCATÁRIO(A), a multa contratual devida pela rescisão do contrato, será calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, conforme previsão no artigo 4º da lei 8.245/91, alterada pela lei 12.112/2009, sobre a penalidade prevista no "CAPUT" da presente cláusula.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** Em durante o prazo estipulado para duração, não poderá o(a) LOCADOR(A) reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o §2º do art. 54-A, o (a) LOCATÁRIO (A), todavia poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento de contrato mais o valor do aviso prévio (30 dias) ou sua proporcionalidade.

**16)** O(A) LOCADOR(A) ou seu presente procurador, poderá recusar-se a receber as chaves do imóvel ao término do prazo contratual, se o imóvel não tiver no estado de conservação correspondente ao do início desta locação. Nesta hipótese, ou no caso do (a) LOCATÁRIO (A) solicitar a vistoria final para entrega do imóvel, e não retornar nesta administradora, no prazo estabelecido, para conhecer o resultado ou se recuse a fazer os reparos necessários no imóvel, continuará devedor(a) dos alugueres e demais encargos da locação, que se vencerem, devidamente reajustados, além de incorrer na multa contratual e outras cominações previstas em lei. Faculta-se ao(a) LOCADOR(A), entretanto, querendo receber as chaves do imóvel, agir nos termos da cláusula décima quarta do presente contrato.

**PARAGRAFO ÚNICO:** O(A) LOCATÁRIO(A) desde já declara estar ciente que, enquanto o imóvel não estiver compatível com as condições originais da locação, continuará devedor(a) dos alugueres vincendos e das demais responsabilidades previstas no contrato de locação até a data da efetiva regularização do imóvel.

**17)** O(A) LOCATÁRIO obriga-se a encaminhar ao(a) LOCADOR(A) todas as notificações, avisos e intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e as penalidades decorrentes ao atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por aqueles poderes.

**18)** As partes desde já autorizam que o presente contrato seja registrado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como averbado na matrícula correspondente no Competente Cartório de Registros e Imóveis desta comarca de Bauru/SP.

**19) DA PROVA DE INADIMPLÊNCIA:** O(A) LOCADOR(A) poderá se utilizar do serviço extrajudicial do protesto público, regulamentado pela Lei Federal 9.492/1997 e demais legislações/ normas vigentes para prova de eventual inadimplemento das obrigações oriundas deste contrato, não obstante as formas judiciais e legalmente previstas, sendo que eventuais custas e emolumentos para prática do ato serão suportadas pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**20) DA GARANTIA LOCATÍCIA:** O locatário realizou a contratação da **SEU FIADOR SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 50.049.884/0001-47, com sede na Avenida Emilio Trevisan, n. 655, Edifício Plaza Capital, sala 803, Bom Jardim, CEP 15084-067, na cidade de São José do Rio Preto/SP, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo(s) locatário(a), conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços **SEU FIADOR**, que integram o presente contrato como ANEXO I.

As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela **SEU FIADOR SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, notadamente no tocante:

- i. ao valor máximo de sua responsabilidade;
- ii. às limitações de sua responsabilidade;
- iii. ao prazo de sua vigência;
- iv. às condições para sua renovação; e,
- v. às hipóteses de exoneração.

O(s) locatário(s) declara(m) expressamente, ainda, que está(ão) ciente(s) que em caso de inadimplemento, de acordo com as regras indicadas na Cláusula 6.1 e seguintes do ANEXO I, poderá a **SEU FIADOR SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**

realizar o ajuizamento da competente ação de despejo e cobrança de inadimplimentos. É de responsabilidade do locador e/ou seu representante a realização e/ou acompanhamento da transferência da titularidade da energia elétrica para o nome do locatário e/ou corresponsável financeiro.

**21)** Ao(A) LOCADOR(A) estará disponibilizado gratuitamente a prestação de serviços de advogado disponibilizados pelo Departamento Jurídico do(a) Administrador(a), **CR IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita sob o CRECI 39653-J**, na condição de Administradora deste contrato no caso da propositura de qualquer ação, de despejo, cobrança de alugueres, dentre outras ações originárias do presente contrato, arcando tão somente com as custas judiciais, e despesas necessárias para o desempenho desta atividade, ressalvo os honorários advocatícios (sucumbência), desde já fixados em 20% (Vinte por Cento) sobre o total do valor econômico em litígio.

**22)** Fica eleito o foro da situação do imóvel para todas as questões oriundas do presente contrato. E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que gere os efeitos de direito, na presença de duas testemunhas a tudo presentes.

**Bauru, 14 de janeiro de 2026.**

---

Locador(a): **BRUNO LACERDA SANTOS**

---

Locatário(a): **FABIO HENRIQUE DE ALMEIDA RIO**

---

Responsável Financeiro: **DOUGLAS SILVA DA LUZ**

---

**CR IMOBILIÁRIA LTDA – CRECI 39653J**  
**CNPJ 44.571.190/0001-72**