

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locador (a): MARIA VALDETE KATO, brasileira, casada, aposentada, portadora da cédula de identidade Rg. N°. 9187748-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n° 087.767.138-90, residente e domiciliada nesta Capital/SP;

Locatário (a): JOÃO CARLOS DE ARAUJO FILHO, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG n° 32084318 SSP/SP e do CPF/MF n° 299.954.218-60 e **THAIS CRISTINA CAMARGO CARVALHO**, brasileira, psicóloga, divorciada, portadora da cédula de identidade Rg n° 43082787 SSP/SP e do CPF/MF n° 354.828.868-59, ambos residentes e domiciliados nesta Capital/SP;

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

Local do Imóvel: Praça Estrela do Norte, 24 – Cidade Patriarca – CEP:03544-040

Município: São Paulo

Finalidade: RESIDENCIAL

PRAZO DESTA LOCAÇÃO

Meses: 30 (Trinta)

Início: 20 de Janeiro de 2025

Término: 19 de Julho de 2027

VALOR DO ALUGUEL

R\$ 3.100,00 (Três Mil e Cem Reais), valor este que será reajustado após o término de cada ano de contrato, conforme índice do IPCA além de outros índices governamentais, se houver.

LOCAL E DIA DE PAGAMENTOS

O aluguel deverá ser pago na sede da M. B. OLIVEIRA IMÓVEIS, administradora do Imóvel, situada na Rua Benedito Coelho Netto, 499 – Itaquera – São Paulo/SP; até o dia 20 de cada mês, subsequente ao mês locado ou ainda através de boleto de cobrança, **sendo esta uma faculdade da imobiliária**, em qualquer agência bancária até o vencimento.

CLAUSULAS CONTRATUAIS

Os signatários deste instrumento devidamente qualificados, têm entre si, justo e contratado o presente contrato de locação mediante as cláusulas a seguir estipuladas e aceitas.

PRIMEIRA: O prazo desta locação é constante do quadro acima que passa a fazer parte do presente contrato. No término indicado o (a) Locatário (a) se obriga a devolver o mesmo livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado que receberam, conforme descrito adiante, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação de locação;

PARÁGRAFO ÚNICO: O (a) Locatário (a) fica ciente de que o imóvel, ora objeto do presente contrato, está sendo anunciado para venda. Uma vez que observada a preferência e não sendo ela exercitada pelo(a) Locatário(a) será o imóvel vendido ao Adquirente. Uma vez que vendido o imóvel terá o Adquirente o prazo de 90 dias a partir do registro da venda ou do compromisso para denunciar o presente contrato e solicitar a desocupação, independentemente de estar o contrato vigorando por prazo determinado, conforme artigo 8º da Lei de Inquilinato, presumindo-se após esse prazo a concordância com a manutenção.

SEGUNDA: Todos os impostos, taxas e despesas que recaem ou venham a recair sobre o imóvel locado, bem como, qualquer aumento dos mesmos ou novos que venham a ser criados pelo poder público, serão de inteira responsabilidade do (a) locatário (a), que se obriga a pagá-lo ao (a) locador (a) para que esse (a) liquide em seus respectivos vencimentos. São ainda de inteira responsabilidade do (a) locatário (a) os consecutivos, tais como: as contas de luz, água, e tantas outras quanto se fizerem necessárias e que fazem parte da presente locação, devendo o locatário (a) demonstra-las pagas sempre que solicitado pelo Locador (a) e que para efeitos de cobrança integra o valor do aluguel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O (a) locatário (a) será responsável pelas despesas decorrentes de eventuais retenções de avisos de impostos e taxas, e outros que venham a incidir sobre o imóvel objeto desta locação, bem como, multas;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os recibos referentes a impostos e taxas serão discriminados juntamente com o recibo de aluguel correspondente ao mês, fazendo parte integrante do mesmo;

TERCEIRA: O (a) locatário (a) se obriga a apresentar todas as contas quando solicitadas pelo (a) locador (a). O não cumprimento implicará em medida judicial sem prévia comunicação;

QUARTA: Todas as benfeitorias que forem executadas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha o (a) locatário (a) direito e qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do (a) locador (a);

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando do término do contrato de locação, o (a) locatário (a) restituirá o imóvel nas mesmas condições que recebeu ficando desde já convencionado que se

não o fizer, o locador (a) está autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do (a) locatário (a) a importância gasta, como encargos da locação levando em conta o desgaste natural do uso;

QUINTA: O aluguel será pago na seguinte conformidade R\$ 3.100,00 (Três Mil e Cem Reais) todo dia 20 de cada mês, posterior ao locado, na sede da imobiliária ou ainda através de boleto bancário, sendo esta uma faculdade da imobiliária. O aluguel será reajustado após o término de cada ano de contrato, conforme índice do IPCA, além de outros índices governamentais, se houver;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de mora do locatário (a) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, sofrerá a soma do valor do aluguel e os encargos locatícios, a incidência de correção monetário pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sobre o valor corrigido monetariamente será acrescido o montante de 10% (dez por cento) a título de multa. Ao valor obtido serão incluídos os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, se a cobrança for administrativa e de 20% (vinte por cento) se a cobrança for judicial;

SEXTA: Executadas as obras ou reparos que sejam necessários à segurança do imóvel, obriga-se o (a) locatário (a) pelas demais, devendo manter o imóvel e seus acessórios, que ora recebe, em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pintura, fato que é comprovado pelo (a) locatário (a), bem como, fica esclarecido que os reparos que sejam necessários à segurança do imóvel feitos pelo (a) locatário (a) dependem de autorização do locador (a) e uma vez que autorizado serão descontados do aluguel mediante a apresentação de Notas Fiscais. Fica esclarecido que os descontos far-se-ão intercalando-se mês sim, mês não, até o término do gasto feito pelo locatário (a);

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O locatário (a) deve zelar pelo imóvel e devolve-lo da forma que estava no início da locação, sem furos ou buracos na parede, bem como, terá que zelar pela externa do imóvel (quintal) não deixando lixo espalhado, areia ou outros detritos, devendo manter a grama cortada e caso venha a entupir o esgoto existente no local ou qualquer outro encanamento, a responsabilidade do conserto ficará por conta do locatário (a);

PARÁGRAFO SEGUNDO: A manutenção como pinturas e outros reparos para beneficiar o locatário (a) fica por conta do próprio, com autorização expressa do locador (a);

SÉTIMA: É expressamente vetado ao (a) locatário (a) sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste contrato, sem prévia anuência por escrito do (a) locador (a);

OITAVA: No caso de desapropriação do imóvel objeto deste instrumento particular, o (a) locador (a) e seus administradores, e ou, seus procuradores, ficarão exonerados de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes desse contrato ressalvando-se ao locatário (a) a faculdade de agirem tão somente contra o poder expropriante;

NONA: O (a) locador (a), por si e por seus prepostos, sempre que julgar conveniente, mediante prévio aviso do (a) locatário (a), poderá vistoriar o imóvel;

DÉCIMA: O (a) locatário (a) se obriga a satisfazer por sua conta exclusiva a qualquer exigência do Poder Público, assumindo todas as responsabilidades por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes;

DÉCIMA PRIMEIRA: O (a) locatário (a) declara neste ato ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores, não representa quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato, deixando de cumprir na época certa, principalmente os encargos;

DÉCIMA SEGUNDA: Se o (a) locador (a) admitir, em benefício do (a) locatário (a) qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incubam, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo a invocação do artigo 838, inciso I, do Código Civil Brasileiro, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do (a) locador (a);

DÉCIMA TERCEIRA: Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada no foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, correndo por conta da parte vencida, além do principal, juros, correção monetária e multa contratual estipulada na cláusula seguinte, sendo que todas as despesas judiciais serão acrescidas de 20% (vinte por cento) de honorários do advogado e as extrajudiciais de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios;

DÉCIMA QUARTA: Fica estipulada a multa de 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, ressalvado a parte o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial; a multa será paga proporcionalmente nos termos do que dispõe a lei 8.245/91, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o (a) locatário (a) do pagamento dos alugueres atrasados, além de despesas inerentes ao caso;

DÉCIMA QUINTA: O imóvel objeto do presente contrato de locação, destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo sua atividade ser modificada sem o prévio consentimento do (a) locador (a) e nem ser exercida qualquer atividade que atente contra os bons costumes e tão pouco que ofenda a moral pública;

DÉCIMA SEXTA: Fica desde já o (a) locador (a) autorizado (a) a ocupar, independente de ação de imissão na posse, sem qualquer formalidade ou prejuízo das cláusulas e disposições de lei, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha ser abandonado pelo (a) locatário (a), estando este em mora com os alugueres;

DÉCIMA SÉTIMA: Se em virtude a lei subsequente vir a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior prevista na legislação vigente à época de sua celebração, as partes desde já acordam em caráter irrevogável que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela nova lei;

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 23 Janeiro 2025, 17:20:16

Status: Assinado

Documento: 250120 Contrato De Locação Residencial.Pdf

Número: 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318

Data da criação: 17 Janeiro 2025, 09:37:54



Hash do documento original (SHA256): a1c9d9941c686f99618a283a0ddcedaa5a49b4f406f2325e3890955f41ba1a9a



Assinaturas

3 de 3 Assinaturas

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>MARIA VALDETE KATO</p> <p>Data e hora da assinatura: 23 Janeiro 2025, 17:20:16 Token: 8c2de566-eefe-4a45-bac1-ed195b8b55c5</p>	<p>Assinatura</p> <p></p> <p>Maria Valdete Kato</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5511975141616</p> <p>E-mail: maria_valdete@hotmail.com</p> <p>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p> <p>Selfie - Foto do rosto Anexada ao relatório</p> <p>Documento de Identidade - Foto frente e verso Anexada ao relatório</p> <p>IP: 187.95.161.212</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_2_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/132.0.6834.78 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>	

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p>JOÃO CARLOS DE ARAUJO FILHO</p> <p>Data e hora da assinatura: 17 Janeiro 2025, 09:55:40 Token: c7263360-c110-4b4d-b1fa-cd44e80dcb2b</p>	<p>Assinatura</p> <p></p> <p>João Carlos de Araujo Filho</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5511987765439</p> <p>E-mail: jcarlos_araujo@yahoo.com.br</p> <p>Selfie - Foto do rosto Anexada ao relatório</p> <p>Documento de Identidade - Foto frente e verso Anexada ao relatório</p> <p>Localização aproximada: -23.207351, -46.590590</p> <p>IP: 187.0.234.24</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/131.0.0.0 Mobile Safari/537.36</p>	

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 23 Janeiro 2025, 17:20:16

Assinado  via ZapSign by Truora

THAIS CRISTINA CAMARGO CARVALHO

Data e hora da assinatura: 17 Janeiro 2025, 10:17:12

Token: f6b121d4-e256-48c6-b4f2-f6fe13d6cdf2

Assinatura



Thais Cristina Camargo Carvalho

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511979782351

E-mail: thaiscristina_88@hotmail.com

Selfie - Foto do rosto

Anexada ao relatório

Documento de Identidade - Foto frente e verso

Anexada ao relatório

Localização aproximada: -23.572639, -46.612349

IP: 179.191.69.226

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/27.0 Chrome/125.0.0.0 Mobile Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 23 Janeiro 2025, 17:20:16

Anexos

Selfie - Foto do rosto Foto do documento de identidade

MARIA VALDETE KATO

Token: 8c2de566-eefe-4a45-bac1-ed195b8b55c5

Data e hora da validação: 23 Janeiro 2025, 17:20:16



INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 23 Janeiro 2025, 17:20:16

Selfie - Foto do rosto Foto do documento de identidade

THAIS CRISTINA CAMARGO CARVALHO

Token: f6b121d4-e256-48c6-b4f2-f6fe13d6cdf2

Data e hora da validação: 17 Janeiro 2025, 10:17:12



INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 65d79d9c-7369-4a56-8d8c-b4b3c934e318. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.