

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR (A): José Brunetto, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob Nº 497.087.758-00, residente em São Paulo.

LOCATÁRIO (A): Victor Pereira de Sousa, brasileiro, casado, motorista, portador da cédula de identidade tipo RG Nº 53.423.839 SSP/SP e inscrito no CPF sob o Nº 484.463.478-06, residente em São Paulo.

Email: WhatsApp Conjugue:

ADMINISTRADORA: NORTH BLUE IMOBILIÁRIA, inscrito sob o CNPJ 52.070.781/0001-94, estabelecida na Avenida Roland Garros, nº 2375 – Parque Edu Chaves – São Paulo - SP, telefone (011) 2267-9255, CRECI Nº 44742-J representada por seu sócio-proprietário Sr. Rogério Oliva dos Santos, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CRECI Nº 205010-F.

OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel RESIDENCIAL, sediado à Rua Jorge Newbery ,273 – Parque Edu Chaves – CEP: 02231-020, SP-SP constituído por 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço com quintal

Imóvel isenta de encargos ou quaisquer pendências financeiras.

Quantidade de pessoas: 02 adultos e um bebê

Victor Pereira de Sousa (locatário)

Grazielly Silva Teles CPF 540.139.628-17 (esposa)

Maya Eloá Sousa Teles CPF: 076.374.808-01 (filha) 10 meses

Por este particular instrumento, as partes supram qualificadas resolverem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, com fulcro na Lei 8.245/91, obedecendo às alterações da Lei

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA
AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES
WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR
FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

12.112/09, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declarado no preâmbulo, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

1ª CLÁUSULA: O prazo da locação é de **30 (trinta) meses**, iniciando em **15/01/2026 até 14/07/2028**, quando então será considerada findado, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado, nas mesmas condições da vistoria inicial.

O presente contrato de locação poderá ser renovado por igual prazo mediante acordo prévio entre as partes.

2ª CLÁUSULA: O aluguel mensal convencionado é de **R\$1.200,00 (Mil e duzentos Reais)**, a ser pago todo dia **30** de cada mês subsequente ao vencido, diretamente à administradora NORTH BLUE IMOBILIÁRIA, através de PIX ou boleto bancário emitidos pela administradora e enviados via email com 10 (dez) dias de antecedência.

2.1 - Na hipótese de haver retenção de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), o Locatário Obrigatoriamente deverá apresentar o DARF referente ao recolhimento do mencionado imposto devidamente quitado, no ato do pagamento do aluguel do mês subsequente, sob pena de infringir cláusula contratual.

2.2 - Os locatários, desde já, aceitam a efetuar também os pagamentos de além do aluguel e encargos, as despesas de envio dos boletos, custas bancárias e demais se houver.

3ª CLÁUSULA: O aluguel mensal será anualmente reajustado pela **variação positiva do IGP-M/FGV**, acumulados no período. No caso de sua extinção, deverá ser considerado o IPC-FIPE ou outro índice que correção que o governo determinar.

4ª CLÁUSULA: No caso de atraso do pagamento dos aluguéis, fica estabelecido **multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel contratado, acrescido de juros de mora de 0,033% ao dia**. As obrigações pecuniárias decorrentes deste contrato considerar-se-ão vencidas a partir do dia 01, Após 10 dias de atraso da data de vencimento, os boletos serão protestados e encaminhados para cobrança judicial, respondendo a Locatária também pelas custas e honorários advocatícios.

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA
AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES
WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR
FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

5ª CLÁUSULA: Além do aluguel, obrigam-se os LOCATÁRIOS a efetuar o pagamento dos encargos que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel:

- a. **IPTU:** (Imposto predial e territorial) será de responsabilidade do proprietário.
- b. **Consumo de Água:** conjunta com mais 02 casas, será dividida por cabeça(pessoa).
- c. **Consumo de Energia:** diretamente à concessionária ENEL.
- d. **Seguro contra incêndio,** deverá ser no ato da assinatura do contrato pelo valor venal (ou comercial) do imóvel, nele figurando o(a) LOCADOR(A) como beneficiário(a) sob pena de rescisão contratual distribuindo a cobertura contratada nas seguintes proporções e valores: 100% (cem por cento) do valor da reconstrução do imóvel para a cobertura de incêndio, raio e explosão; 20% (vinte por cento) do valor da reconstrução do imóvel para a cobertura de vendaval e impacto de veículos; 07% (sete por cento) do valor da reconstrução do imóvel para a cobertura de perda e/ou pagamento dos aluguéis, com prazo de cobertura não inferior a 06 (seis) meses.
- e. **Demais encargos e tributos,** que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.
- f. **Taxa de lixo,** se houver.

5.1- As contas de consumo água conjunta com mais 02 casas, será dividida por cabeça(pessoa) e ENEL instalação n° _____, deverão ser transferidas ao nome dos Locatários a partir da retirada das chaves.

5.2 – O não pagamento desses encargos nas épocas próprias, facultará ao (a) LOCADOR(A) a justa recusa ao recebimento dos aluguéis, sujeitando-se o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual ação de despejo.

6ª CLÁUSULA: O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência dos LOCATÁRIOS, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A). Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência desse contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também de prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

6.1 - O locatário se compromete em utilizar a área ora locada nos exatos limites pela legislação aplicável e pela municipalidade referente produção de barulho, fumaça, luminosidade ou qualquer outro tipo de poluição ou atividade que possa afetar o imóvel ou área locada.

6.2 - A utilização da área locada em desacordo com as especificações contidas nos parágrafos desta cláusula ensejará infrações contratuais, podendo ser motivo de rescisão do presente contrato pelos LOCADORES, sem prejuízo de aplicação da multa prevista neste contrato.

7ª CLÁUSULA: Fazem parte desta cláusula as fotos constantes no Anexo I. O imóvel objeto deste, foi devidamente vistoriado pelos LOCATÁRIOS, que constataram encontrar-se em nas seguintes condições:

- **SALA:** Com pintura, piso em bom estado.
 - **COZINHA e ÁREA DE SERVIÇO:** pia em bom estado, torneira funcionando.
 - **BANHEIRO:** vaso em perfeita condição de uso, lavatório com torneira funcionando.
 - **QUARTO:** Com piso em bom estado e janela em perfeitas condições, pintura boa.
- Todas as tomadas e lâmpadas em perfeito funcionamento.

Estado geral do imóvel, em perfeitas condições de habitabilidade, foram tiradas fotos, que faz parte integrante a esta vistoria, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria.

Os LOCATÁRIOS, neste ato, declaram que receberam o imóvel no estado e condições constantes do termo de vistoria de entrada e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, as quais retratam o estado de conservação do imóvel quando o início da locação. O locatário terá o prazo de 10 (dez) dias para contestar o laudo de vistoria a contar da entrega das chaves, devendo fazer por escrito e entregue junto à administradora, após este prazo fica firmado a concordância total com os termos da vistoria e com as fotos.

Os LOCATÁRIOS se obrigam:

- A não mudar a voltagem da rede elétrica; a não ser por autorização expressa dos LOCADORES. Se, entretanto, os LOCATÁRIOS notificarem os LOCADORES da ocorrência de uma das hipóteses

previstas nesta cláusula, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá em consentimento tácito.

- Averiguar a voltagem das tomadas de energia elétrica para que as mesmas sejam compatíveis com os equipamentos eletrônicos de seu uso.
- Manter em perfeito estado de conservação e higiene o imóvel locado.
- Permitir a realização de reparos urgentes.
- Fazer a entrega de todas as intimações ou avisos das autoridades Públicas guias de impostos ou taxas em tempo hábil, sob pena de responder pelo acréscimo ou multas resultantes da não entrega.
- Levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES a ocorrência de danos ao imóvel, cuja reparação seja de responsabilidade destes.
- Comunicar a Administradora as perturbações de terceiros.
- Realizar a imediata reparação de danos, verificados no imóvel, ou nas suas instalações uma vez provocados por si, por seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, como: desentupimento de canos e pias, colocação de fechaduras quebradas, substituição de vidros partidos ou de aparelhos sanitários danificados, conserto de goteiras ou de vazamento de torneiras, etc.
- Fazer manutenção e limpeza periódica de calhas e caixa de gordura.
- Não está autorizada a perfuração de pisos e azulejos.

Por ocasião da devolução, haverá uma nova vistoria comparativa, onde, se necessário, deverá promover **por sua conta caso danifique a pintura interna do imóvel que engloba janelas, portas, muros e grades em geral, utilizando tinta da mesma cor, e com a mesma qualidade (primeira linha), devidamente efetuada por profissional apto a executar o serviço na qualidade exigida pelos LOCADORES, bem como poderá, a critério do Locatário, ser um profissional indicado pela Imobiliária ou contratado pelo mesmo, constados por ocasião da vistoria da entrada do imóvel. Caso não seja efetuada conforme mencionado anteriormente, os reparos e pinturas serão feitos pelos LOCADORES, autorizando o Locatário, desde já, a emissão dos boletos de cobrança para o ressarcimento das despesas de recomposição do imóvel.**

PARÁGRAFO ÚNICO: Na devolução do imóvel, se for constatada eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará o (a) LOCADOR(A) apresentar de imediato ao(à) LOCATÁRIO(A), um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução,

cessando a locação unicamente com o “Termo de Entrega de Chaves e Vistoria”, firmado pelo (a) LOCADOR (A) ou seu(sua) administrador(a).

8ª CLÁUSULA: Obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os pequenos reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

9ª CLÁUSULA: Nos termos dos artigos 35 e 36 da lei 8.245/91 e da súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça, O LOCATÁRIO (A) não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, alterar a estrutura do imóvel, sem prévia e expressa anuência do(a) LOCADOR(A), não lhe cabendo direito de retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento, por aquelas que, mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

9.1 - O locador não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) locatário(a) em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndio, arrombamentos, furtos ou de casos fortuitos ou de força maior.

9.2 - Caso não convenha ao (à) LOCADOR (A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mesmo necessárias ou consentidas, deverá este(a), uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

10ª CLÁUSULA: Obriga-se desde já o(a) LOCATÁRIO(A), a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranqüilidade ou ameaçar a saúde pública, ficando vedado a criação de animais doméstico que prejudique a vizinhança.

11ª CLÁUSULA: Como garantia da presente locação, entrega os LOCATÁRIOS a título de **depósito caução, a importância de R\$3.600,00 (Três Mil e Seiscentos Reais)**, equivalente a 03 (Três meses de aluguéis), em boa e corrente moeda nacional, a lhe ser restituída com Correção de valor pela Caderneta de Poupança no prazo de 30 (trinta) meses, uma vez finda a locação e devolvido o imóvel com todos os seus acessórios, nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive com pintura nova. Os LOCATÁRIOS deverão informar com **antecedência mínima de 60 dias** da desocupação, e em caso

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA

AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES

WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR

FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

de rescisão antecipada pelos locatários poderá ocorrer o desconto da caução desde que efetue os pagamentos dos encargos e deixe o imóvel nas mesmas condições como encontrou.

Depósito ficará nos cuidados do Locador

12ª CLÁUSULA: Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo (a) LOCATÁRIO(A) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

13ª CLÁUSULA: Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a efetuar solicitação de ligação e troca de titularidade das unidades de consumo junto às concessionárias, ENEL- Instalação nº 0 , a conta de Água conjunta com mais 02 casas, será dividida por cabeça (pessoa), para seu nome, e providenciando o seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo e o termo de quitação de débitos. Terá 10 dias para trocar a titularidade.

No entanto, caso não o faça haverá cobrança extraordinária de R\$150,00 (Valor de custo) através do boleto bancário juntamente com o aluguel, autorizando expressamente, que a imobiliária, alterar a responsabilidade para o seu nome junto a ENEL e SABESP, **SERVINDO ESSA CLÁUSULA COMO PROCURAÇÃO**. Sendo que no término da Locação é de responsabilidade do Locatário, **providenciar a retirada do nome junto às concessionárias**, apresentando às contas totalmente quitadas, isento o Locador e ou esse procurador de qualquer responsabilidade, caso haja protesto de débitos em seu nome.

14ª CLÁUSULA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento implicará na sua imediata rescisão, sob a **multa de 03 (três) aluguéis vigentes à data da infração**, além de perdas e danos, devendo cumprir as demais exigências deste instrumento. **Caso o LOCADOR precisar do imóvel desocupado ou o LOCATÁRIO pretenda desocupar o imóvel após o 12ª mês da locação estará isento da multa contratual**, devendo cumprir as demais exigências deste instrumento. O LOCATÁRIO ou LOCADOR deverão informar com **antecedência mínima de 60 dias** da desocupação

14.1 – No caso de rescisão antecipada do contrato, a multa corresponderá a **03 (três) aluguéis vigentes à data da infração proporcionais ao prazo remanescente do contrato**, podendo ser descontado no valor da caução, desde que efetue os pagamentos dos encargos e deixe o imóvel nas mesmas condições como encontrou.

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA
AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES
WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR
FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

15ª CLÁUSULA: Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, elegendo, desde já, o foro da situação do imóvel, para a solução das questões dele emergentes.

16ª CLÁUSULA: Enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação os locatários e fiadores, se o caso, ficam cientes desde já que terão a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção de crédito (SPC, SERASA, etc. dispensando expressamente a NOTIFICAÇÃO que determina o Art. 43 e parágrafos do Código de Defesa do Consumidor, e , efetuando os pagamentos, se comprometem e se responsabilizam em levar pessoalmente até o SPC e ou SERASA, o comprovante de pagamento para a baixa na restrição em seu nome. Também tomam ciência que eventuais débitos em aberto de aluguéis e encargos serão levados a protesto no Tabelião de Protesto de Letras e Títulos.

17ª CLÁUSULA: Por existir no terreno mais de uma residência independente, os LOCATÁRIOS deverão seguir as regras do Regulamento Interno do Condomínio, visando à manutenção da ordem e organização das áreas comuns, como segue:

17.1 - As casas destinam-se exclusivamente ao uso residencial e estritamente familiar, devendo ser resguardados o recato e a dignidade compatível com a moralidade e boa reputação dos moradores, sendo vetada a qualquer outra destinação, proibição esta que inclui a utilização das mesmas para residências coletivas tais como pensões e repúblicas.

17.2 - Está expressamente proibida, além dos casos previstos por lei, a instalação de clubes de jogos, carnavalescos, escolas de dança ou música, de escritórios comerciais, consultórios dentários e médicos, e qualquer outro fim não destinado ao uso residencial.

17.3 - O lixo deverá ser armazenado em sacos plásticos, fechados e colocados nos dias de coleta na lixeira externa, nunca nas escadarias ou corredores de acesso, e não devem ser abandonados nas áreas de uso comum.

17.4 - É proibido atirar restos de comida, bitucas de cigarros, materiais gordurosas, absorventes e similares nos sanitários e ralos, respondendo o responsável pelo vazamento ou entupimento das tubulações e demais danos causados neste particular.

17.5 - Os corredores e partes comuns, não poderão ser obstruídos ou utilizados para qualquer propósito que não seja os de entrada e saída, sendo proibida a colocação de bicicletas, carrinhos, skates, varais de roupas ou qualquer outro objeto.

17.6 - No horário das 22:00 às 07:00 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores. Em qualquer horário, porém, aparelhos de som ou instrumentos musicais devem ser usados de modo a não perturbar os vizinhos, conforme disposições das posturas municipais vigentes.

17.7 - O locatário deverá manter o ambiente estritamente familiar, bem como a sua conservação e limpeza.

18ª CLÁUSULA: As infrações deverão ser comunicadas formalmente a North Blue Imobiliária, que seguirá o rito:

- **1ª Infração:** Será emitida ao infrator uma notificação extrajudicial.
- **2ª Infração:** Será emitida multa por descumprimento contratual, conforme estabelecido na 14ª cláusula;
- **3ª Infração:** Será realizada a rescisão contratual, mediante o pagamento da multa contratual previsto na 14ª cláusula e devolução do imóvel.

O objetivo principal deste regulamento interno é assegurar a tranquilidade, excluindo os abusos que possam prejudicar a sua conservação e limpeza, e sobre tudo o respeito ao próximo e aos demais moradores.

19ª CLÁUSULA: OS LOCADORES E LOCATÁRIOS, declaram que estão cientes que a North Blue Imobiliária, faz parte da relação locatícia havida entre os mesmos, não estando sujeito a figurar no Polo Passivo de qualquer demanda judicial oriunda da referida locação.

20ª CLÁUSULA: Para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, fica eleito no Foro de Santana - Avenida Doutor Engenheiro Caetano Álvares nº594 – São Paulo - Capital, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (03) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.

LOCADOR(A): *José Brunetto*

LOCATÁRIO(A): *Victor Pereira de Sousa*

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA
AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES
WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR
FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

Nome:

RG:

Mudança de titularidade / Instrução para fazer:

Baixe e abra o aplicativo da **Enel São Paulo 0800 7272 120 ou** em seu celular.

2. Faça login ou cadastre-se, se ainda não tiver uma conta.
3. Procure e selecione o serviço de "Troca de titularidade".
4. Siga as instruções na tela para preencher os dados do novo titular e fazer o upload dos documentos necessários.
5. Informe a leitura atual do medidor quando solicitado.
6. Confirme os dados e envie a solicitação. Um número de protocolo será gerado.
7. **Se for possível pelo WhatsApp Enela:**
 1. Salve o número (21) 99601-9608 nos seus contatos.
 2. Envie uma mensagem de "Oi" e selecione a opção de Troca de Titularidade no menu.
 3. Siga as instruções fornecidas pela Elena, a atendente virtual.

Passo a passo para a troca de titularidade no app **Sabesp telefone 0800 055 195**

1. **1. Baixe e acesse o app:** Instale o [Sabesp Mobile](#) em seu celular e faça login com sua conta. Se ainda não tiver cadastro, crie um.
2. **2. Inicie a solicitação:** Na tela inicial do aplicativo, procure e clique no banner "Alterar responsável pela conta".
3. **3. Informe os dados:** Leia as instruções e clique em "Prosseguir". Escolha a opção de serviço desejada e insira o número do RGI ou PDE do imóvel.
[Agência Virtual da Sabesp](#) e faça login. Em seguida, vá até a seção "Minhas Faturas" e selecione "Alteração do nome da fatura" para seguir as instruções e enviar os documentos necessários. Lembre-se que não pode haver débitos pendentes no imóvel ou no CPF do novo titular para que o serviço seja realizado online.

Passo a passo: Acesse a Agência Virtual da Sabesp e faça login com sua conta.

2. Clique em "Minhas Faturas".

NORTH BLUE IMOBILIÁRIA

AV. ROLAND GARROS, 2375 – PARQUE EDU CHAVES

WWW.NORTHBLUEIMOBILIARIA.COM.BR

FONES: (11) 2267.9255 – 92001.5253 – 98613-4602

3. Selecione a opção "Alteração do nome da fatura".
4. Siga as instruções na tela e envie os documentos necessários para a solicitação

NORTH BLUE