

## Nº código do contrato

QUADRO RESUMO	
<b>Locador (es):</b>	
<b>Locatário (os, as):</b>	
<b>Administradora:</b>	Mcampos Imobiliária Ltda, CNPJ: 24.566.371/0001-1, CRECI: J28914 Nome Fantasia <b>Zelo Imóveis</b> , sediada na Rua Ferreira Penteados, 1121 CAMBUI, Campinas - SP, 13010041. Central de atendimento disponível através do e-mail <a href="mailto:contato@zeloimoveis.com">contato@zeloimoveis.com</a> ou no <b>chat do site</b> <a href="http://www.zeloimoveis.com">www.zeloimoveis.com</a>
<b>Imóvel (endereço e código):</b>	
<b>Prazo:</b>	Contrato de locação por tempo determinado, com duração de _____ meses. <b>Data de início da locação:</b> _____ Data do término da locação: _____ Mês _____ de _____ Reajuste: _____ Novembro. Finalidade da Locação: _____
<b>Vencimento</b>	O vencimento do aluguel será todo dia _____ e serão referentes ao mês vigente ( <b>mês à vencer</b> ).
<b>Reajuste:</b>	Para cálculo de reajustes no valor do aluguel e de correção monetária de eventuais débitos, será utilizado o índice <b>IGPM/FGV</b> . Na hipótese de extinção desse indexador, será adotado o IGP/FGV e, na inaplicabilidade deste, o IPC/FIPE ou o índice que o governo vier a indicar.
<b>Valor do aluguel:</b>	<b>Aluguel inicial: R\$</b> _____ <b>por mês.</b>  Será cobrado junto no boleto do aluguel mensal o IPTU (valor anual dividido em 12 parcelas mensais - nos termos da cláusula 3.3. e o Seguro contra incêndio obrigatório nos termos da cláusula 6. (aproximadamente de 1,1% do valor do aluguel)

## SUMÁRIO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A) Condições do Imóvel: O LOCATÁRIO declara ter previamente visto o imóvel, suas características e estado de conservação e está completamente de acordo em alugá-lo nessas condições.

B) Aluguel: O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do Aluguel, IPTU e Seguro Incêndio, com vencimento no dia \_\_\_\_\_ **de cada mês**, e referentes ao mês vigente. Se o imóvel estiver em condomínio, ver as disposições das cláusulas 3.10. Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto do Aluguel, ele deverá contatar a ZELO e solicitar a 2ª via do boleto antes do vencimento. Os aluguéis serão cobrados a partir da data informada para início da locação no Quadro Resumo e é a partir desta data que o LOCATÁRIO poderá entrar no imóvel.

C) Mudança: O LOCATÁRIO está ciente que caso o imóvel esteja em condomínio, deverá acordar diretamente com a administradora do condomínio ou com o síndico do prédio sobre as condições para a realização da mudança.

D) Caso os serviços de utilidade pública, tais como o fornecimento de luz, água, telefone, entre outros, esteja indisponível, será obrigação do LOCATÁRIO realizar a contratação destes serviços. Caso a religação seja impossível por conta de alguma pendência anterior a locação, serão aplicadas as disposições da Cláusula 4.3.

E) Seguro Contra Incêndio: O Locatário será responsável pelo pagamento do Seguro Contra Incêndio. Nos termos da Cláusula 6.

F) Reparos/Manutenções: O LOCADOR não tem a responsabilidade de reparar danos aparentes do imóvel anteriores ao início da locação, ressalvados danos que afetem a habitabilidade do imóvel, mas a reparação destes danos também não será de responsabilidade do LOCATÁRIO ao final da locação. Para a realização de qualquer benfeitoria, deverá o LOCATÁRIO comunicar previamente o LOCADOR, por intermédio da ZELO, e os reembolsos somente serão feitos mediante expressa autorização do LOCADOR. Danos causados ao imóvel pelo LOCATÁRIO deverão ser imediatamente reparados por este, nos termos do art. 23, V, da Lei do Inquilinato. Para a descrição completa das condições para a realização de reparos, consultar a cláusula 7.

G) Rescisão: pelo LOCATÁRIO: nos primeiros 12 (doze) meses: Com multa. **Após os primeiros 12 meses: sem multa**, desde que respeitado o aviso prévio com 30 dias de antecedência. Para mais informações, ver cláusula 9. Pelo LOCADOR: não pode rescindir, exceto ao final do prazo de vigência deste Contrato e nos casos previstos no art. 9º da Lei do Inquilinato.

H) Desistência: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o arrependimento de ambas as Partes e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste Contrato. A desistência pelo locatário, conforme prevê a Lei do Inquilinato, implica na multa da Cláusula 9.4.

I) Devolução do Imóvel: O LOCATÁRIO deverá notificar a ZELO previamente para que realize a vistoria de saída, com o objetivo de comprovar a devolução do imóvel exatamente nas mesmas condições em que o recebeu. Deverá comprovar ainda, finda a Locação, que inexistem débitos em relação às contas de consumo e deixar o imóvel livre de pessoas e objetos seus. Ver especificações na Cláusula 10 do Contrato.

J) Cadastro na ZELO: As Partes obrigam-se a manter os registros (telefone, e-mail, endereços) fornecidos a ZELO atualizados e atentar-se para que as comunicações da Zelo não caiam na caixa de "lixo eletrônico". São por eles que notificações extrajudiciais ou judiciais serão feitas, e cada Parte poderá ser responsabilizada caso seu registro não seja o mais atual.

Pelo presente instrumento (o "Contrato"), o LOCADOR e o LOCATÁRIO, ambos identificados no Quadro Resumo ao final deste documento (em conjunto, as "Partes" e, individualmente, uma "Parte"), têm entre si, justo e contratado, a locação do imóvel identificado no Quadro Resumo (o "IMÓVEL") ao LOCATÁRIO (a "Locação"). A Locação será regida pelas leis 8.245/91 ( "Lei do Inquilinato") e 10.406/02 ( "Código Civil") e pelas seguintes cláusulas e condições:

## **1. DA ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO**

1.1. A Locação será intermediada e administrada pelo Mcampos Imobiliária Ltda, ("ZELO"), identificado no Quadro Resumo, o qual atuará como facilitador da relação entre as partes, devendo ser, obrigatoriamente, o único ponto de contato entre locador e locatário para todos os assuntos relacionados a esta locação através dos canais de atendimento indicados no Quadro Resumo, enquanto administrar a locação, sem prejuízo de outras funções

atribuídas a ZELO neste Contrato.

## **2. CONDIÇÕES INICIAIS DA LOCAÇÃO**

2.1. O IMÓVEL deverá ser utilizado pelo LOCATÁRIO para fins exclusivamente informados no Quadro de Resumo, sendo-lhe expressamente vedado alterar, mesmo que parcialmente, a destinação do IMÓVEL ora locado.

2.2. O LOCATÁRIO não poderá ceder, sublocar ou de qualquer outra forma transferir este Contrato ou qualquer de seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste.

2.3. O LOCADOR deverá entregar o IMÓVEL ao LOCATÁRIO livre de impedimentos, em estado de servir ao uso a que se destina e deverá mantê-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus durante todo o prazo da Locação, incluindo as eventuais renovações. O LOCATÁRIO, por sua vez, compromete-se a, finda a locação, devolver o imóvel inteiramente desocupado e no mesmo estado em que o recebeu, nos termos da Vistoria Inicial do imóvel, sob pena de incorrer em infração contratual e ser responsabilizado em indenizar o LOCADOR pelas despesas com os reparos, nos termos da Cláusula 10.

## **VISITAS PRÉVIAS E VISTORIA:**

2.4. O LOCATÁRIO declara (a) ter previamente visitado o IMÓVEL para verificar suas características e estado de conservação e (b) estar inteiramente de acordo em alugá-lo nessas condições.

**2.5 O Laudo de Vistoria de entrada**, será enviado **via e-mail** e disponibilizado também na plataforma no APP Owli na data de início do contrato. As partes terão 5 (cinco) dias, contados da data de início, para revisar o Laudo de Vistoria Inicial, compará-lo com o estado do IMÓVEL e manifestar-se; por escrito e com fotos que comprovem qualquer divergência a ser apontada, poderá manifestar via [email contato@zeloimoveis.com](mailto:email_contato@zeloimoveis.com) ou pelo APP Owli. Caso as partes não se manifestem no prazo indicado nesta Cláusula, será entendida como aceitação tácita e integral do Laudo de Vistoria Inicial apresentado pela ZELO.

2.6. As Partes reconhecem que o único objetivo da elaboração do Laudo de Vistoria Inicial é o registro e prova da situação do IMÓVEL no momento da entrega das chaves, a fim de possibilitar uma comparação com o seu estado na data de devolução do IMÓVEL, nos termos da Cláusula 10. Dessa forma, o Laudo de Vistoria Inicial, que será de acesso exclusivo do LOCADOR e LOCATÁRIO não constitui requisito para a decisão do LOCATÁRIO em celebrar ou não o presente contrato, nem obriga o LOCADOR a reparar quaisquer dos vícios ali apontados, uma vez que o LOCATÁRIO visitou ou teve a oportunidade de visitar o IMÓVEL anteriormente, e negociou e o aceitou nestas condições.

## **MUDANÇA**

2.7. Caso os serviços de utilidade pública, tais como o fornecimento de luz, água, telefone, entre outros, esteja indisponível, será obrigação do LOCATÁRIO realizar a contratação destes serviços. Caso a religação seja impossível por conta de alguma pendência anterior à locação, serão aplicadas as disposições da Cláusula 4.3.

## **3. ALUGUEL E ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

3.1. O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do Aluguel e pelo valor equivalente aos Encargos Locatícios determinados no presente contrato, onde incluem-se o Imposto Predial e Territorial Urbano (o "IPTU"), o Seguro Contra Incêndio e as despesas ordinárias e de

consumo exigidas pelo condomínio, caso existam, todos especificados no Quadro Resumo. O LOCADOR, por sua vez, será responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, caso existam, e por eventuais outros tributos e taxas exigidos pelo poder público que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL e que não estejam incluídos nos Encargos Locatícios.

3.2. Os valores do Aluguel e dos Encargos Locatícios serão cobrados em relação ao período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês. Caso o início e/ou término da Locação ocorram em uma data intermediária, o valor a ser pago no primeiro e/ou no último mês será calculado proporcionalmente.

3.3. Os valores de IPTU correspondem ao valor total exigido anualmente pela Prefeitura Municipal, dividido em 12 (doze) parcelas mensais. Os valores pagos pelo LOCATÁRIO serão repassados pela ZELO ao LOCADOR, que assume a responsabilidade em (a) informar a ZELO quando da alteração de valores a serem cobrados do LOCATÁRIO, bem como (b) pagar o imposto diretamente à Prefeitura Municipal.

3.4. Exclusivamente no primeiro mês de vigência da Locação, conforme especificado no Quadro Resumo, o LOCATÁRIO terá a primeira cobrança efetuada conforme as seguintes disposições:

(a) Se a locação iniciar entre os dias 1º e 20 do mês (inclusive), o LOCATÁRIO ficará responsável por pagar o valor proporcional do aluguel, após 5 (cinco) dias do início da vigência da locação;

(b) Se a locação iniciar após o dia 20 do mês, o locatário ficará responsável por pagar o valor proporcional do aluguel, IPTU, seguro incêndio no dia \_\_\_\_\_ do mês subsequente ao do início da locação. Neste caso, o Primeiro Vencimento compreenderá o valor proporcional de aluguel e os valores equivalentes IPTU e seguro incêndio do primeiro mês, bem como os valores integrais de aluguel, IPTU, seguro incêndio do segundo mês da locação.

3.5 O pagamento do Aluguel, IPTU e seguro incêndio deverão ser feitos até o dia \_\_\_\_\_ **do mês vigente (mês a vencer)** (a "Data de Vencimento"), respeitada a exceção acima. A Data de Vencimento não será prorrogada em nenhuma hipótese, ainda que seja sábado, domingo ou feriado, devendo, neste caso, o LOCATÁRIO efetuar o pagamento até o próximo dia útil posterior à Data de Vencimento.

3.6. A cobrança do aluguel, IPTU e seguro incêndio será feita conjuntamente em um mesmo boleto, enviado mensalmente pela ZELO para o e-mail do LOCATÁRIO, \_\_\_\_\_, até 5 (cinco) dias antes da data de vencimento, sendo este o único meio de pagamento aceito pela ZELO. O não recebimento do boleto não isenta a LOCATÁRIO das penalidades por atraso no pagamento, sendo obrigação do LOCATÁRIO contatar a ZELO e solicitar a 2ª via do boleto em tempo. O LOCATÁRIO somente poderá efetuar o pagamento de forma diversa da indicada nesta Cláusula se expressa e previamente autorizado pela ZELO, sob pena de não reconhecimento do pagamento, não quitação das respectivas obrigações e consequente tomada das medidas judiciais cabíveis.

3.7. Os aluguéis, IPTU e seguro incêndio devidos e não pagos até a Data de Vencimento estarão sujeitos à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada através do indexador indicado no Quadro Resumo, ambos calculados pro rata die e incidentes desde a Data de Vencimento até a data do efetivo pagamento. Caso seja feita a cobrança mediante um terceiro, serão incluídos ainda os honorários de contratação deste, desde já fixados em

10% (dez por cento) na fase extrajudicial e 20% (vinte por cento) na fase judicial/arbitral, os quais incidirão sobre o total do débito atualizado, incluindo multas, juros e correção monetária.

3.8. O aluguel será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses com base na variação mensal acumulada dos últimos 12 (doze) índices publicados do indexador indicado no Quadro Resumo, considerando-se as variações tanto positivas, quanto negativas, e sendo dispensado qualquer tipo de comunicação prévia ao LOCATÁRIO pela ZELO. Caso tal indexador seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro indexador oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo indexador será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

#### **PARA IMÓVEIS SITUADOS EM CONDOMÍNIO:**

3.9. Caso o Imóvel esteja situado ou passe a situar-se em condomínio, será de responsabilidade do LOCATÁRIO efetuar o pagamento, diretamente com o condomínio, dos valores equivalentes às despesas ordinárias e das despesas de consumo condominiais. Estas despesas podem incluir, mas não se limitam a: cota condominial, fundo de manutenção, déficit orçamentário, encargos trabalhistas dos funcionários do condomínio e contas de consumo cobradas na cota condominial, entre outros exemplificados no art. 23, parágrafo primeiro, da Lei do Inquilinato.

3.10. Nesse caso, o LOCATÁRIO está ciente e de acordo que os valores dos Encargos Locatícios são de referência e estão sujeitos a alterações que fogem ao controle do LOCADOR e da ZELO, sendo integralmente responsável pelo pagamento das alterações de valor.

3.11. A ZELO poderá emitir a cobrança dos valores de condomínio juntamente com o aluguel caso fique inadimplente com acréscimo de multa e juros.

#### **4. DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA OU DE CONTRATAÇÃO FACULTATIVA**

4.1. Os serviços de utilidade pública, ou de contratação facultativa, tais como despesas de telefone, internet, TV a cabo, energia, gás, água, lixo e esgoto e demais despesas referentes ao IMÓVEL, que não estejam incluídas nos Encargos Locatícios, deverão ser pagas diretamente pelo LOCATÁRIO aos respectivos fornecedores.

#### **TRANSFERÊNCIA DAS TITULARIDADES DAS CONTAS DE CONSUMO:**

4.2. O LOCATÁRIO obriga-se a providenciar:

(a) **A religação, ou transferência para seu nome**, de todos os serviços pertinentes em até 10 (dez) dias contados do início da vigência da Locação, arcando com as eventuais despesas decorrentes de tal religação ou transferência. Caso a transferência não seja realizada dentro do prazo de 10 dias, será considerada infração contratual e estará sujeito a aplicação da cláusula 7 desse contrato.

4.3. Caso a religação ou transferência não seja possível em função de alguma pendência anterior a Locação, o LOCADOR devesse quitar tais obrigações até a data de vigência da locação, ou em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido. Caso o LOCADOR não se manifeste ou não tome providências no prazo indicado nesta Clausula, fica o LOCATÁRIO autorizado a quitar tais pendências e solicitar reembolso

a ZELO, que, por sua vez, fica autorizado a descontar o valor pago pelo LOCATARIO dos alugueis subsequentes, no menor prazo possível, mediante apresentação pelo LOCATARIO, dentro de 2 (dois) dias uteis, a comprovação de pagamento e da solução dos problemas.

4.4. Finda a locação, o LOCATARIO deverá fornecer prova de que não existem débitos pendentes com relação ao fornecimento de luz, gás, água e esgoto referentes ao IMÓVEL, além de solicitar, junto aos respectivos fornecedores, o cancelamento e desativação de todos os contratos de serviços que porventura tiver utilizado ao longo de sua permanência no IMÓVEL. Caso não efetue o cancelamento e desativação dos serviços, o LOCATARIO será responsável pelo pagamento integral de quaisquer cobranças efetuadas em seu nome, ainda que já tenha devolvido o imóvel, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato.

## **5. DA GARANTIA LOCATÍCIA**

5.1. Tendo em vista que o locatário não apresentou qualquer das Garantias Locatícias, o Contrato de Locação é celebrado sem qualquer garantia, ensejando a possibilidade da cobrança dos aluguéis a vencer, nos termos dos arts. 20 e 42 da Lei do Inquilinato, bem como demais disposições aplicáveis a esta modalidade de locação.

## **6. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO**

6.1. O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento do prêmio do Seguro Complementar Contra Fogo (o "Seguro Contra Incêndio") contratado pelo LOCADOR, nos termos do art. 22, VIII da Lei do Inquilinato. O Seguro Contra Incêndio será cobrado mensalmente. Este Seguro inclui a proteção básica contra Incêndio, Queda de Raio e Explosão, conforme previsão da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) e será mantido durante todo o período de vigência da Locação.

6.2. Não obstante o disposto na Cláusula 6.1 acima, na hipótese de alteração da responsabilidade pela administração da locação, a qualquer tempo e por qualquer motivo, o LOCADOR será o responsável pela contratação de nova apólice de Seguro Contra Incêndio, mantendo-se a responsabilidade do LOCATÁRIO no pagamento do Prêmio do Seguro.

## **7. DOS REPAROS E BENFEITORIAS**

7.1. O LOCATÁRIO deverá reparar prontamente os danos causados ao IMÓVEL, às suas instalações, ou a seus bens móveis, desde que ocasionados pelo LOCATÁRIO, demais moradores, familiares ou seus visitantes, independentemente de culpa, nos termos do art. 23, V, da Lei do Inquilinato.

7.2. Fica expressamente convencionado que o LOCATÁRIO não poderá fazer qualquer modificação ou benfeitoria no IMÓVEL, ainda que necessária ou útil, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, por escrito, que deverá detalhar o escopo das mudanças e os respectivos e eventuais direitos de indenização. Fica desde já acertado que o LOCATÁRIO não terá o direito de reter o IMÓVEL, nem direito à indenização, por quaisquer benfeitorias voluptuárias nele implementadas, ainda que expressamente autorizadas pelo LOCADOR.

## **DA NATUREZA DOS VÍCIOS/DEFEITOS:**

7.3. Caso o imóvel possua vícios aparentes anteriores à locação, assim entendidos aqueles que são de fácil constatação e que tenham sido identificados na Vistoria Inicial do imóvel,

tais como rachaduras em vidros e/ou ladrilhos, desgastes na pintura, etc., o LOCADOR não estará obrigado a efetuar qualquer reparo, uma vez que o imóvel foi apresentado nestas condições ao LOCATÁRIO, e o preço e demais condições do aluguel foram definidos considerando estes fatores. Por outro lado, o LOCATÁRIO também não estará obrigado a efetuar o reparo dos referidos vícios quando da devolução do imóvel, tendo em vista que assim o recebera do LOCADOR.

7.4. Se o imóvel apresentar vícios ocultos anteriores à locação e que não tenham sido passíveis de identificação durante a visita do LOCATÁRIO ou vistoria do imóvel em função do fornecimento de energia, água ou gás não estar ativo, e que não comprometam o uso do imóvel, tais como tomadas que não estejam funcionando ou problemas em torneiras, nos casos em que o imóvel estava sem o fornecimento de luz e água, respectivamente, fica o LOCADOR obrigado a tomar as providências para a realização do reparo ou autorizar que o LOCATÁRIO as realize, no prazo de 15 (quinze) dias contados do envio de notificação nesse sentido.

7.5. Caso o imóvel necessite de algum reparo urgente de responsabilidade do LOCADOR, onde haja comprometimento nas condições de usabilidade do imóvel, tais como vazamentos ou entupimentos hidráulicos, infiltrações, danos estruturais, entre outros, fica o LOCADOR obrigado a tomar as providências para realização do reparo em até 3 (três) dias contados do recebimento, pelo LOCADOR, de notificação nesse sentido.

7.6. Se LOCADOR não se manifestar no prazo indicado nas Cláusulas 7.4. e 7.5., o LOCATÁRIO poderá apresentar a ZELO pelo menos 3 (três) orçamentos para a realização do reparo devido, que deverá (a) analisar as solicitações do LOCATÁRIO, (b) aprovar o orçamento mais barato, caso julgue ser uma solicitação pertinente, e (c) descontar o valor pago pelo LOCATÁRIO dos aluguéis subsequentes, no menor prazo possível, mediante apresentação pelo LOCATÁRIO de comprovação de pagamento e da solução dos problemas.

7.7. Caso o imóvel necessite de reparos emergenciais, com finalidade principal de controlar maiores danos ao imóvel, tais como reparos de rompimentos de canos hidráulicos com grande vazamento, de curto circuito na rede elétrica com risco de incêndio, de vazamentos de gás, entre outros, fica o LOCATÁRIO autorizado a realizá-las às expensas do LOCADOR, desde que as manutenções sejam feitas a custos médios de mercado e ressalvados os casos em que os danos forem causados pelo LOCATÁRIO ou por terceiro que esteja no imóvel por intermédio dele. Neste caso, o LOCATÁRIO deverá enviar comprovação dos problemas a ZELO antes do início dos reparos, a fim de comprovar a existência deste dano, sua extensão, bem como a ausência de responsabilidade do LOCATÁRIO no evento.

7.8. Ainda que a benfeitoria seja autorizada pelo LOCADOR, o LOCADOR poderá exigir que, antes da devolução das chaves do IMÓVEL, o locatário remova, às suas próprias custas, as benfeitorias úteis e voluptuárias realizadas, a fim de que, com exceção das benfeitorias necessárias, o IMÓVEL seja restituído ao estado em que fora entregue ao LOCATÁRIO, conforme descrição constante no Laudo de Vistoria Inicial, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal do bem.

## **8. INADIMPLEMENTO E MULTA**

8.1. O inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste Contrato sujeitará a Parte inadimplente à multa equivalente a 3 (três) vezes o aluguel vigente à época da infração, devida sempre por inteiro, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação enviada pela ZELO. Caso seja feita a cobrança mediante um terceiro, serão incluídos ainda os honorários de contratação deste, desde já fixados em até 10% (dez por cento) na fase extrajudicial e até 20% (vinte por

cento) na fase judicial, os quais incidirão sobre o total do débito atualizado, incluindo multas, juros e correção monetária.

8.2. Caso o LOCATÁRIO não pague eventuais débitos decorrentes do presente Contrato, inclusive aluguel, Encargos Locatícios, multas e despesas judiciais ou extrajudiciais, o LOCADOR ou a ZELO poderão comunicar tais débitos a entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito, tais como Serasa e SPC.

## **9. DO PRAZO, RENOVAÇÃO E RESCISÃO**

9.1. O Prazo da Locação é aquele indicado no Quadro Resumo (o "Prazo de Locação"). Ao término do Prazo de Locação, o LOCATÁRIO deverá restituir o IMÓVEL ao LOCADOR, livre e desembaraçado de pessoas e bens, nos termos da Cláusula 10.

9.2. Caso o LOCATÁRIO permaneça no imóvel após o decurso do prazo da locação, o presente Contrato continuará integralmente em vigor, por prazo indeterminado, até a devolução do imóvel. Caso as Partes desejem formalizar novo contrato, alterando as condições da locação, deverão notificar a ZELO para que este faça a mediação entre as Partes para a celebração de um novo documento.

### **RESCISÃO:**

9.3. O LOCATÁRIO poderá devolver o IMÓVEL ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique a ZELO sobre sua intenção, por escrito, com, no mínimo, **30 (trinta) dias de antecedência** da data em que pretender devolver o IMÓVEL. Caso a rescisão ocorra nos primeiros **12 (doze)** meses do Prazo de Locação; o LOCATÁRIO deverá pagar a multa rescisória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente a época da rescisão, reduzida proporcionalmente ao período remanescente para o cumprimento do prazo integral do contrato, conforme artigo 4 da Lei do Inquilinato e artigo 413 do Código Civil. O cálculo do valor proporcional da multa será obtido a partir da multiplicação do valor de três aluguéis pelo resultado da divisão do prazo restante para o cumprimento do contrato pelo prazo total do contrato, e será feito com base na data indicada pelo LOCATÁRIO para devolução do IMÓVEL na notificação enviada a ZELO, respeitada a antecedência mínima de 30 (trinta) dias indicada acima.

9.4. Caso o LOCATÁRIO queira rescindir este Contrato após os primeiros 12 (doze) meses de vigência da locação, ele poderá fazê-lo, sem multa, mediante envio de aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Caso o aviso não seja feito, ou não seja respeitada a antecedência mínima, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor equivalente a um mês de aluguel vigente, de forma integral.

9.5. Durante o Prazo de Locação, o LOCADOR não poderá retomar o IMÓVEL, salvo nas hipóteses previstas na Lei do Inquilinato.

9.6. O presente contrato poderá ainda ser antecipadamente rescindido nos casos de descumprimento, total ou parcial, pela outra Parte, de qualquer obrigação a ela atribuída neste Contrato, ressalvados os casos em que exista solução alternativa ao inadimplemento da obrigação acordada entre as partes, nos quais a solução deverá aplicada ao invés desta cláusula, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação enviada pela ZELO, hipótese em que a Parte inadimplente deverá indenizar a Parte inocente dos danos decorrentes da rescisão.

## **10. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

10.1. Em qualquer hipótese de desocupação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, este deverá comunicar a ZELO sobre sua intenção, por escrito, com, no mínimo, **30 (trinta) dias de antecedência** da data em que pretender devolver o IMÓVEL. Deverá a)



comprovar inexistência de débitos perante os fornecedores de serviços públicos não incluídos nos Encargos Locatícios; b) desocupar o imóvel de pessoas e objetos; c) certificar-se que não tem nenhuma pendência sobre as demais responsabilidades assumidas neste contrato e que o IMÓVEL não tenha nenhum impedimento; e d) notifica a ZELO para realização da vistoria de saída (o "Laudo de Vistoria Final"), o qual deverá ser feito em até 03 (três) dias úteis. Caso o LOCATÁRIO não comprove a quitação integral de suas obrigações, a ZELO poderá recusar-se a realizar a vistoria de saída, e o LOCATÁRIO continuará sendo responsável pelos alugueis e encargos até que atenda integralmente aos requisitos para realização da vistoria de saída. O LOCADOR por sua vez, deverá apreciar a vistoria de saída e informar acerca de seu aceite à devolução do imóvel no prazo de 07 (sete) dias. Caso o LOCADOR não se manifeste neste prazo, a ZELO poderá atestar o cumprimento das obrigações do LOCATÁRIO, bem como expedir o termo de rescisão, em nome e por conta do LOCADOR.

10.2. Finda a locação, independente do motivo, o LOCATÁRIO deverá (a) comprovar inexistência de débitos perante os fornecedores de serviços públicos não incluídos nos Encargos Locatícios; (b) desocupar o imóvel de pessoas e objetos seus; (c) certificar-se que não tem nenhuma pendência sobre as demais responsabilidades assumidas neste Contrato e que o IMÓVEL não tem nenhum outro impedimento; e (d) notificar a ZELO para realização da vistoria de saída (o "Laudo de Vistoria Final").

10.3. Uma vez que o Laudo de Vistoria Final seja finalizado, as Partes terão o prazo de 5 (cinco) dias para revisar a Vistoria, compará-la com o estado do imóvel e manifestar-se, por escrito e com fotos que comprovem qualquer divergência apontada. Caso as Partes não se manifestem no prazo indicado nesta Cláusula, será entendida como aceitação tácita e integral ao Laudo de Vistoria Final apresentado pela ZELO.

10.4 Na hipótese do Laudo de Vistoria Final reportar falta de algum item presente no Laudo de Vistoria Inicial, ou danos causados ao IMÓVEL e/ou aos seus bens móveis, o LOCATÁRIO deverá prontamente efetuar todas as reparações a fim de devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, tendo prazo de 10 (Dez) dias para efetuar os reparos, na qual incidirá também a cobrança do aluguel, condomínio, IPTU e encargos de maneira proporcional.

**10.5.** Na eventualidade do LOCATÁRIO não devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, a ZELO poderá consultar três orçamentos para a realização do reparo e reposição dos objetos faltantes ou danificados, todos no mesmo padrão e qualidade dos originais, e então proceder a cobrança do orçamento mais barato do LOCATÁRIO, que será integralmente responsável por seu pagamento, acrescido da **multa no valor equivalente a 40%** (Quarenta por cento) do valor total dos orçamentos, incluídos materiais, mão de obra e eventuais outras despesas envolvidas. Caso seja feita a cobrança mediante um terceiro, serão incluídos ainda os honorários de contratação deste, desde já fixados em até 10% (dez por cento) na fase extrajudicial e até 20% (vinte por cento) na fase judicial, os quais incidirão sobre o total do débito atualizado, incluindo multas, juros e correção monetária.

10.6. Fica desde já convencionado que quando da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO obriga-se a entregar a pintura nas mesmas condições que a recebeu. Isso não implica na devolução do imóvel com pintura nova, mas sim em condições equivalentes àquelas registradas no Laudo de Vistoria Inicial do imóvel.

10.7. Este contrato só será considerado encerrado ou rescindido mediante a entrega de termo de rescisão, atestando a devolução das chaves. Ficam aqui ressalvadas as obrigações contratuais ainda não vencidas ou cumpridas pelas Partes, bem como despesas e/ou infrações que o LOCATÁRIO der causa enquanto vigente o presente Contrato, mesmo

que não sejam de conhecimento do LOCADOR e/ou DA ZELO, que serão exigidas mesmo após o fim da vigência do presente contrato.

## **11. VISITAS, DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

11.1. O LOCATÁRIO deverá permitir que o LOCADOR, A ZELO, ou terceiros por eles indicados, efetuem a vistoria do imóvel, nos termos do art. 23, IX da Lei do Inquilinato, bem como permitir que aqueles mostrem o IMÓVEL a potenciais interessados na sua locação ou aquisição, desde que notificado com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

11.2. Na hipótese do LOCADOR pretender alienar o IMÓVEL, este se compromete a notificar o LOCATÁRIO sobre tal pretensão, concedendo-lhe o direito de preferência na aquisição do IMÓVEL em idênticas condições a serem oferecidas a terceiros. O LOCATÁRIO deverá manifestar-se por escrito sobre o seu interesse ou não na referida aquisição, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação do LOCADOR nesse sentido.

## **12. CONDIÇÕES GERAIS**

12.1. O LOCADOR declara ser legítimo possuidor do IMÓVEL, assumindo total responsabilidade legal por este Contrato e atestando que o IMÓVEL não é objeto de nenhum processo que possa afetar o presente Contrato. Dessa forma, o LOCADOR concorda em indenizar e manter o LOCATÁRIO e a ZELO indenidos de todas e quaisquer perdas e danos que decorram ou possam decorrer de qualquer ação, reclamação ou reivindicação que comprometa a posse mansa e pacífica do IMÓVEL ou conteste e/ou afete o direito de posse do LOCADOR com relação ao IMÓVEL.

12.2. As partes desde já autorizam que toda e qualquer autorização ou notificação extrajudicial será feita por e-mail, bem como quaisquer notificações judiciais, incluída citações; e intimações. Se esta disposição não for aplicável, qualquer notificação poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento (AR), enviada para o endereço do IMÓVEL e/ou para os endereços cadastrados na ZELO, sendo que tais citações, intimações ou notificações judiciais serão consideradas validamente entregues quando recebidas por qualquer pessoa que estiver nos referidos endereços.

12.3. O LOCATÁRIO deverá entregar a ZELO quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao IMÓVEL ou ao LOCADOR emitidas pelas autoridades públicas, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes do atraso.

12.4. Na hipótese de múltiplos LOCATÁRIOS, 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, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação. Estas disposições também se aplicam nos casos de multiplicidade de LOCADORES.

12.5. Quaisquer alterações deste Contrato deverão ser feitas por escrito e assinadas por ambas as Partes.

12.6. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as Partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste Contrato.

12.7. Este Contrato representa o acordo integral das Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário. O presente contrato tem validade desde sua assinatura pelas partes, e o início da cobrança dos aluguéis seguirá a data estabelecida no campo "LOCAÇÃO" do Quadro Resumo.

12.8. Caso em algum momento a Zelo deixe de ser a Administradora da Locação, as atribuições relativas a ZELO aqui informadas serão imediatamente assumidas pelo LOCADOR. As disposições que forem impossíveis de serem praticadas pelo LOCADOR deverão ser acordadas diretamente entre LOCADOR e LOCATÁRIO.

### **13. DA ELEIÇÃO DO FORO.**

13.1. Para todas as questões decorrentes deste Contrato será competente o foro da situação da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, seja qual for o domicílio das Partes, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.2. E, por assim justa e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias e rubricam todas de igual teor, para um só feito, diante de duas testemunhas a tudo presente. Foi concedida às Partes a oportunidade para previamente examinar este contrato pelo que declaram estarem esclarecidas as condições contratuais e aceitarem, na íntegra, as cláusulas deste contrato.

**Campinas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Locador(es)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Locatário(s)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Testemunha(s)