



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

I. PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Locação para fins Residenciais e Outras Avenças* (“Contrato de Locação” ou “Contrato”), as Partes:

MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA, sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o número 42.938.106/0001-80, com sede Alameda Vicente Pinzon, número 54, Andar 12, Sala 103, CEP 04547-130, Vila Olímpia, São Paulo, SP, neste ato representada pelos seu sócio RAFAEL TELLECHEA RONZANI CERQUEIRA, engenheiro Civil, nacionalidade Brasileira, número do documento de identidade **4.857.774** SSP/SC. (“Locadora”); e

NOME COMPLETO, brasileiro, solteiro, profissão, portador do documento de identidade XXXXXXX / Órgão inscrito no CPF sob o número XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado na Rua Endereço Número, Complemento, Bairro, Cidade, Estado., denominados como (“Locatário”);

(Sendo a Locadora e o Locatário, doravante denominados em conjunto simplesmente “Partes” e, indistinta e individualmente, como “Parte”).

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) a Locadora é uma empresa especializada na compra, reforma e locação de imóveis a terceiros, consistindo inclusive na aquisição de imóveis escolhidos por seus clientes para fins de locação e posterior alienação para os mesmos;

(b) o Locatário pretende locar o imóvel localizado na Cidade de Xxx, Estado de São Paulo, apartamento nº XX, localizado no Xº pavimento do XXXXXXXX, integrante do empreendimento denominado XXXXX, situado à Rua XXXXXX, esquina da Rua YYYY e Rua ZZZZ, no 00º Subdistrito - XXX, cabendo-lhe o uso e utilização de uma vaga, indeterminada, para estacionamento de XX veículo de passeio, na garagem, objeto de matrícula nº XXX.XXX do 0º Oficial de Registro de Imóveis de XXX, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº XXX.XXX.XXXX-XX., São Paulo, SP. ("Imóvel");

(c) o Locatário selecionou o Imóvel para ser adquirido pela Locadora para posterior: (i) locação para o Locatário; e (ii) alienação para o Locatário;

(d) a Locadora concordou em adquirir o Imóvel desde que lhe fosse assegurado a contraprestação necessária e indivisível do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, incluindo: (i) a locação do Imóvel para o Locatário; e/ou (ii) a posterior alienação do Imóvel para o Locatário nos termos do Compromisso de Compra e Venda ("CCV");

(e) nesse sentido é intenção das Partes que o Locatário loque o Imóvel, uma vez concluída a aquisição pela Locadora, até que venham a adquirir o Imóvel nos termos do CCV; e

(f) as Partes discutiram os termos desse Contrato pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM, o Locatário e a Locadora, por mútuo e expresso consenso, assinar em caráter irrevogável e irretratável o presente Contrato de Locação, em caráter "personalíssimo", nos termos da Lei 8.245; e, conforme os seguintes termos e condições:

III. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Objeto do Contrato: Constitui objeto deste Contrato de Locação a locação, pelo Prazo Locatício (definido abaixo), em caráter personalíssimo e com base na Lei 8.245, conforme definido na Cláusula Segunda abaixo ("Locação"), do Imóvel.

1.2. Utilização do Imóvel: O Imóvel objeto do presente Contrato destinar-se-á ao uso do Locatário para fins residenciais e para eventual sublocação por curta temporada, sendo vedada o desenvolvimento de qualquer outra atividade diversa no Imóvel além da prevista nesse Contrato, com exceção de atividades previamente autorizadas pela parte locadora.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO LOCATÍCIO

2.1. Vigência da Locação: A presente Locação terá início a partir do implemento das Condições Precedentes estabelecidas abaixo ("Data de Início da Locação") e permanecerá eficaz por um prazo total de 36 meses ("Prazo Locatício"), data que o Locatário se obrigam a restituir o bem locado nas mesmas condições em que foi recebido, livre de coisas e pessoas, independentes de notificação ou interpelação judicial, salvo nos casos de realização de benfeitorias que tenham sido autorizadas pela Locadora nos termo da Cláusula Quinta.

2.1.1. São Condições Precedentes para o início da presente Locação:

- (i) a aquisição do Imóvel pela Locadora;
- (ii) pagamento da Primeira Parcela referente à aquisição do Imóvel (conforme definida no CCV);
- (iii) realização de vistoria no Imóvel pelas Partes de forma a atestar as condições do Imóvel com a formalização do laudo de vistoria inicial ("Laudo de Vistoria Inicial");
e
- (iv) entrega das chaves do Imóvel pela Locadora ao Locatário.

2.2. Rescisão Automática: Na hipótese de a Data de Início da Locação não ocorrer até **xx de xx de xx**, por qualquer razão, o presente Contrato de Locação restará automaticamente

rescindido de pleno direito, sem que seja devido nenhum valor de uma Parte à outra, em razão da referida rescisão.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

3.1. Valor do Aluguel: O Locatário pagará à Locadora, mensalmente, o aluguel de **x (xxxx reais)** (“Aluguel”).

3.1.1. O valor do Aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade prevista em lei, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), tendo como data base o mês de efetivo início da locação.

3.1.1.1. Caso o IPCA pare de ser apurado ou divulgado, seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato de Locação, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato de Locação passarão automaticamente a ser corrigidos pelo seu substituto legal do IPCA ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”), e, ainda, no caso da impossibilidade de aplicação do IGP-M, a Locadora e o Locatário deverão definir, de comum acordo, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição do novo parâmetro pelas Partes, o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da correção do Aluguel. Caso na data de atualização o índice do IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, o valor do Aluguel será reajustado tomando-se por base a variação acumulada dos últimos 12 (doze) meses do índice, não sendo devido nenhum ajuste posterior.

3.1.2. O reajuste do Aluguel, de acordo com os critérios expostos na Cláusula 3.1.3 acima, será automático, sem necessidade de comunicação entre as Partes, e deverá respeitar os prazos e condições indicados neste Contrato de Locação.

3.1.3. Para efeito de cálculo da atualização das parcelas reajustadas do Aluguel, a variação acumulada do IPCA será obtida por meio da divisão do número índice do

IPCA referente ao mês imediatamente anterior à data do reajuste do Aluguel, pelo número índice do mês imediatamente anterior à última data de reajuste do Aluguel.

3.2. Tempo e Forma de Pagamento: O Aluguel deverá ser pago no dia **XX** de cada mês, de forma antecipada, a partir da Data de Início da Locação, sendo que o Aluguel deverá ser pago mediante depósito na seguinte conta corrente da Locadora ("Conta da Locadora"):

Titular: MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA;

CNPJ: 42.938.106/0001-80;

Instituição: 341 – Itaú;

Agência: 3130;

Conta: 74702-9

3.2.1. Caso a data de pagamento não seja Dia Útil o pagamento do Aluguel deverá ser pago no Dia Útil imediatamente posterior. Para fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

3.3. Penalidade por Atraso: Cada Aluguel devido e não pago no respectivo vencimento estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto na Cláusula 3.1.1 acima, aplicada desde a data em que o Aluguel era devido até a data do seu efetivo pagamento pela Locadora. O eventual recebimento de qualquer Aluguel aqui estabelecido após o respectivo vencimento e sem incidência das penalidades ora previstas não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Locadora.

CLÁUSULA QUARTA - DOS ENCARGOS

4.1. Encargos da Locação: O Locatário serão responsáveis pelo pagamento das contas de energia elétrica, gás, água, esgoto e outras utilidades que vier a consumir relacionados ao Imóvel, durante o Prazo Locatício, bem como pelo pagamento do IPTU, cotas condominiais, bem como por quaisquer outros tributos ou multas que atualmente recaiam ou que venham a recair sobre o Imóvel durante o Prazo Locatício.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS

5.1. Benfeitorias: Todas as obras e benfeitorias no Imóvel deverão ser acordadas pelas Partes.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Obrigações do Locatário: São obrigações do Locatário, além das demais especificadas neste Contrato de Locação:

- (i) efetuar o pagamento do Aluguel, respectivos encargos da Locação e utilidades relativas ao uso do Imóvel nas respectivas datas de pagamento, diretamente a quem for devido, conforme instruções da Locadora, observando-se as regras de pagamento previstas neste Contrato de Locação;
- (ii) utilizar o Imóvel na forma prevista neste Contrato de Locação;
- (iii) devolver o Imóvel ao término da Locação nas mesmas condições constantes do Laudo de Vistoria Inicial, a ser celebrado entre as Partes, nos termos deste Contrato de Locação, salvo no caso de benfeitorias que tenham sido aprovadas pelas Partes nos termos da Cláusula Quinta acima;
- (iv) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos comprovadamente causados em decorrência do uso e gozo do Imóvel, responsabilizando-se por todo e qualquer custo necessário para reparos de qualquer magnitude e natureza, ressalvados os desgastes naturais do Imóvel, obrigando-se a manter a Locadora indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações aos referidos danos e prejuízos;
- (v) pagar, a partir da Data de Início da Locação até o fim do Prazo Locatício, todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel (energia, gás, água, esgoto, entre outros), taxas condominiais e tributos diretamente relacionados ao Imóvel (IPTU e eventuais taxas ou outros impostos incidentes), diretamente aos agentes

arrecadadores, enviando à Locadora, sempre que solicitado, cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(vi) contratar um seguro patrimonial para o Imóvel junto à seguradora aprovada pela Locadora; e

(vii) permitir a vistoria no Imóvel pela Locadora ou por seus representantes, a qualquer tempo, desde que informado com prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA LOCADORA

7.1. Obrigações da Locadora: São obrigações da Locadora além daquelas já especificadas e/ou decorrentes da lei e/ou deste Contrato de Locação:

(i) assegurar a posse e utilização mansa e pacífica do Imóvel, pelo Locatário durante todo o Prazo Locatício, utilizando-se de todos os meios legais para defender a posse e a propriedade do Imóvel, no mesmo momento em que tenha ciência do ato que possa causar a turbação;

(ii) garantir ao Locatário o livre acesso ao Imóvel e a todas as suas dependências;
e

(iii) informar ao Locatário, sempre que por esta solicitada por escrito, acerca de quaisquer eventos que possam, direta ou indiretamente, impactar o cumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes deste Contrato de Locação.

7.2. Declarações da Locadora: A Locadora declara, ainda, nesta data, que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Locação, para realizar e cumprir com todas as obrigações aqui previstas, e possuem todas as autorizações societárias nos termos dos seus atos constitutivos;

(ii) o presente Contrato de Locação é validamente celebrado e constitui uma obrigação legal válida, vinculante e é, inclusive, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

8.1. Rescisão: O presente Contrato de Locação poderá ser considerado rescindido em sua integralidade, nas seguintes hipóteses ("Eventos de Rescisão"):

- (i) em caso do não pagamento do valor dos Aluguéis nos respectivos vencimentos, assim como dos encargos incidentes sobre o Imóvel e qualquer outra obrigação pecuniária, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio de notificação em tal sentido;
- (ii) cessão não autorizada deste Contrato de Locação, inclusive sublocação, pelo Locatário;
- (iii) nas hipóteses de descumprimento das obrigações não pecuniárias assumidas pelo Locatário neste Contrato de Locação que não sejam sanadas nos respectivos prazos ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da notificação enviada pela Locadora nesse sentido, para as obrigações não pecuniárias que não tenham prazo específico;
- (iv) formalização da aquisição do Imóvel nos termos acordados no CCV; e
- (v) não aquisição do Imóvel nos termos previstos no CCV.

CLÁUSULA NONA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

9.1. Devolução do Imóvel: Quando do término do Prazo Locatício sem intenção de sua renovação pelo Locatário, o Locatário deverá desocupar o Imóvel, às suas expensas, no prazo máximo de 14 (Quatorze) dias, contados da data estipulada para a sua devolução, restituindo-o em estado de conservação compatível com o da Data de Início da Locação, nos termos do Laudo de Vistoria Inicial. As Partes concordam que será devido o Aluguel e demais encargos, *pro rata die*, à Locadora até a data da efetiva desocupação do Imóvel pelo Locatário.

9.2. Laudo de Vistoria Final. Na data da desocupação do Imóvel a Locadora realizará uma vistoria final a fim de apurar eventuais alterações havidas no estado do Imóvel e de seus acessórios e pertences, elaborando um laudo ("Laudo de Vistoria Final") para que, depois de efetuados eventuais reparos cabíveis, o Locatário procedam à entrega das chaves e à quitação das obrigações contratuais.

9.2.1. Caso, durante a vistoria final, seja identificada a necessidade de realização de reparos no Imóvel, que o Locatário concorde como sendo de sua responsabilidade, deverão antes do recebimento das chaves do Imóvel pela Locadora, efetuar os reparos necessários à restituição do Imóvel em estado compatível com o descrito no Laudo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes naturais de uso, pagando o Aluguel e demais encargos da Locação proporcionalmente ao período de duração das obras.

9.2.2. As Partes estabelecerão, de comum acordo, um cronograma que deverá ser cumprido pelo Locatário para fins de realização das obras de que trata a Cláusula 11.2.1 acima.

9.2.3. No caso de rescisão antecipada da presente Locação, caberá ao Locatário, no prazo de 7 (Sete) dias a contar da data estipulada para o pagamento da Indenização por Rescisão, proceder à total desocupação do Imóvel e restituí-lo à Locadora na forma estabelecida neste Contrato de Locação.

CLÁUSULA DEZ - DA SUBLOCAÇÃO E DA CESSÃO

10.1. Sublocação do Imóvel. O Locatário não poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, os direitos e obrigações oriundos do presente Contrato, mas está previamente autorizado a sublocar o presente imóvel, declarando-se inteiramente responsável, nas esferas cíveis, administrativas e penal, bem como ante ao condomínio, por qualquer infração, violação, fraude ou conduta atípica praticada por sublocatário em qualquer momento do período previsto no presente contrato.

10.2. Cessão de Crédito. Observada a legislação vigente, a Locadora poderá, a qualquer tempo, ceder os créditos imobiliários advindos deste Contrato de Locação, os quais incluem os créditos decorrentes do valor do Aluguel, a Indenização por Rescisão e eventuais

penalidades devidas pelo Locatário, para terceiros com o objetivo de realizar uma operação de cessão ou de securitização de créditos imobiliários.

CLÁUSULA ONZE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Exceto quanto às hipóteses de rescisão acima previstas, o presente Contrato de Locação é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e obriga, em todos os seus termos, cláusulas e condições, as Partes e seus sucessores e cessionários a qualquer título, sendo exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, a partir da data de sua assinatura.

11.2. Terceiros Beneficiários. Nada expresso ou implícito neste Contrato de Locação destina-se, ou será interpretado, de forma a conferir ou dar a uma pessoa ou entidade que não as Partes e seus respectivos sucessores, representantes legais e cessionários, quaisquer direitos ou recursos no âmbito ou em razão deste Contrato de Locação.

11.3. Avisos. Todas as comunicações ou notificações feitas em relação a este Contrato de Locação serão consideradas realizadas, desde que sejam dadas por carta registrada ou com aviso de recebimento, no momento da entrega, ou correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação, para os endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Locação, devendo ser destinadas às seguintes pessoas:

Para a **Locadora**:

MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA;

At: Rafael Tellechea Ronzani Cerqueira

Sede Alameda Vicente Pinzon, número 54, Andar 12, Sala 103, CEP 04547-130, Vila Olímpia, São Paulo, SP

Tel.: + 55 11 91151 2200

E-mail: contato@moreamora.com.br

Para o **Locatário**:

Rua Endereço, Número, Complemento, Bairro, Cidade, Estado

At.: NOME COMPLETO

Tel.: 55-XX-XXXXX-XXXX

E-mail: cliente@cliente.com.br

11.3.1. Em caso de alteração dos endereços acima indicados, as Partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço anterior.

11.4. Tolerância, Independência das Disposições e Renúncia: O não exercício de qualquer direito decorrente deste Contrato de Locação por qualquer Parte não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível: (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Contrato de Locação não será por isso prejudicada; e (b) as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

11.5. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato de Locação, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil.

11.6. Autonomia Negocial: Este Contrato deriva da autonomia negocial das partes e seus termos refletem de modo claro e objetivo os efeitos por elas pretendidos, devendo ser assim interpretado, na forma dos artigos 113, §2º, e 421-A, ambos do Código Civil e da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019. As Partes reconhecem que a redação final de todos os termos deste Contrato foi resultado da negociação havida entre elas e, por essa razão, no caso de ambiguidade não haverá qualquer interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, observado o disposto no artigo 113 do Código Civil. Dessa forma, cada uma das partes declara e garante que tomou sua própria decisão, a seu exclusivo critério e discernimento, a respeito da negociação e celebração dos negócios contemplados pelo presente Contrato, sem quaisquer ressalvas.

11.7. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários

quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

CLÁUSULA DOZE - DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

12.1. Interpretação do Contrato: Os termos e condições deste Contrato devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

12.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todas as questões oriundas do presente Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo indicadas./ E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, **xx de xx de xx.**

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação para fins Residenciais e Outras Avenças, celebrado entre a **MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA** e o **Locatário** em xx de xx de xx.

MORUS NIGRA PROPRIEDADES LTDA

Locadora

Nome: Rafael Tellechea Ronzani Cerqueira

Cargo: Sócio Administrador

NOME COMPLETO

Locatário

Testemunhas:

1. _____

Nome: Aram André Apovian
RG: 34.165.461
CPF/ME: 337.391.748-46

2. _____

Nome: Romeu Amadeus Scarponi Piccolotto
RG: 44.957.279-1
CPF/ME: 387.581.238-73