



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO PRIVATIVO (QUARTO) EM UNIDADE COMPARTILHADA

Quarto B-1 · Sala/Conjunto 1403 · Edifício Daniel Martins Ferreira · Largo do Paissandu, 51 · Centro · São Paulo/SP

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

LOCADORA

PANORAMA REFORMAS, SISTEMAS, SOLUÇÕES, PUBLICIDADE E FOTOGRAFIAS LTDA, sociedade empresária limitada, nome fantasia **PANORAMA SOLUÇÕES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **66.314.902/0001-00**, com sede na Alameda Rio Negro, nº 967, Conjunto 231, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, CEP 06.454-000, endereço eletrônico arveo100@gmail.com, telefone (21) 9997-7758, tendo entre os objetos de seu contrato social a gestão e administração de propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00) e a exploração de alojamentos (CNAE 55.90-6-99), neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seu sócio administrador **DANIEL HUBERT PLAWSKI**, inscrito no CPF/MF sob o nº **717.537.901-31**, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

e

LOCATÁRIO

WANER CUSTODIO ABREU, nascido em 07 de novembro de 1996, inscrito no CPF/MF sob o nº **717.537.391-01**, com endereço, para todos os fins e efeitos deste contrato, no imóvel ora locado, adiante descrito na Cláusula 1ª, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**;

LOCADORA e LOCATÁRIO, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Resolvem, de comum acordo, celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), pelo Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), no que couber, e pelas cláusulas e condições a seguir:

QUADRO RESUMO DA LOCAÇÃO

Espaço locado	Quarto identificado como “B-1”
Unidade	Sala/Conjunto 1403 — Edifício Daniel Martins Ferreira
Endereço	Largo do Paissandu, nº 51, Centro (República) — São Paulo/SP
CEP	01034-900



Área privativa aproximada	15,00 m ² (3,00 m × 5,00 m)
Sacadas / varandas	2 (duas), com vista
Áreas compartilhadas	Cozinha e banheiro (uso comum com até 2 outros ocupantes)
Destinação	Residencial — moradia exclusiva do LOCATÁRIO
Prazo	12 (doze) meses — de 1º/09/2026 a 1º/09/2027
Aluguel mensal	R\$ 900,00 (novecentos reais)
Vencimento	Até o dia 5 (cinco) de cada mês
Energia elétrica	NÃO inclusa — rateada por uso entre os ocupantes
Garantia	Dispensada (art. 37 da Lei nº 8.245/91)
Foro	Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO E DA DESCRIÇÃO DO ESPAÇO LOCADO

1.1. A LOCADORA dá em locação ao LOCATÁRIO, que aceita, o espaço privativo identificado como Quarto “B-1”, parte integrante da Sala/Conjunto nº 1403 do Edifício Daniel Martins Ferreira, situado no Largo do Paissandu, nº 51, bairro Centro (República), São Paulo/SP, CEP 01034-900 (doravante “Imóvel” ou “Quarto”).

1.2. O Quarto possui área privativa aproximada de 15,00 m² (quinze metros quadrados), correspondente às dimensões de 3,00 m (três metros) por 5,00 m (cinco metros), e conta com 2 (duas) sacadas/varandas com vista.

1.3. Integram a locação, em caráter de USO COMUM E NÃO EXCLUSIVO, as seguintes áreas compartilhadas da unidade: a cozinha e o banheiro, cujo uso será partilhado pelo LOCATÁRIO com até 2 (dois) outros ocupantes da mesma unidade, totalizando até 3 (três) ocupantes. O LOCATÁRIO reconhece a natureza compartilhada dessas áreas e obriga-se a delas usar de forma harmônica, ordeira e respeitosa, na forma da Cláusula 10ª.

1.4. A LOCADORA declara ser legítima possuidora e detentora do Imóvel, dispondo de plenos poderes e autorização para cedê-lo em locação nos termos deste contrato, no regular exercício de seu objeto social, respondendo pela lisura da presente contratação.

1.5. O LOCATÁRIO declara haver vistoriado previamente o Quarto e as áreas comuns, recebendo-os em perfeitas condições de uso, habitabilidade, higiene e conservação, ressalvadas apenas as observações eventualmente consignadas por escrito pelas Partes no ato da entrega das chaves, documento que, se elaborado, passará a integrar este contrato para todos os fins.



CLÁUSULA 2ª — DA DESTINAÇÃO

2.1. O Quarto destina-se exclusivamente à finalidade RESIDENCIAL, para moradia do LOCATÁRIO, sendo vedada qualquer alteração de destinação sem a prévia e expressa anuência escrita da LOCADORA.

2.2. O LOCATÁRIO declara ciência de que a unidade se localiza em edifício de uso predominantemente comercial/misto, obrigando-se a observar a convenção de condomínio, o regimento interno e as normas de utilização do edifício, bem como as posturas municipais aplicáveis.

2.3. É vedada a utilização do Quarto ou das áreas comuns para atividades ilícitas, perigosas, insalubres, ruidosas ou incompatíveis com a destinação residencial e com o sossego dos demais ocupantes e do edifício.

CLÁUSULA 3ª — DO PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. A presente locação é ajustada pelo prazo determinado de 12 (doze) meses, com início em 1º de setembro de 2026 e término em 1º de setembro de 2027, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o Quarto e as chaves à LOCADORA, livre e desimpedido de pessoas e coisas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, salvo se houver prorrogação escrita.

3.2. Findo o prazo e permanecendo o LOCATÁRIO na posse do Quarto sem oposição da LOCADORA, a locação prorrogar-se-á automaticamente por prazo indeterminado, nas mesmas condições, mantidas todas as obrigações aqui pactuadas, podendo qualquer das Partes, a partir de então, denunciá-la mediante notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.3. A tolerância quanto à permanência do LOCATÁRIO após o termo final não caracteriza novação nem renúncia a quaisquer direitos da LOCADORA.

CLÁUSULA 4ª — DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O aluguel mensal é livremente ajustado entre as Partes no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), perfazendo, ao longo dos 12 (doze) meses de vigência, o montante total de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).

4.2. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO até o dia 5 (cinco) de cada mês, referente ao próprio mês em curso, mediante depósito, transferência bancária ou PIX na conta de titularidade da LOCADORA por esta indicada, ou por outro meio que a LOCADORA vier a indicar por escrito, valendo o respectivo comprovante como recibo de quitação.

4.3. O primeiro pagamento vencerá até o dia 5 de setembro de 2026 e os seguintes nos meses subsequentes, na mesma data.



4.4. O só pagamento do aluguel de determinado mês não presume nem faz presumir a quitação dos aluguéis e encargos anteriores, tampouco de quaisquer outras obrigações pendentes.

CLÁUSULA 5ª — DO REAJUSTE

5.1. Em caso de prorrogação da locação, o valor do aluguel será reajustado anualmente, na menor periodicidade admitida em lei (a cada 12 meses), pela variação acumulada do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou, na sua falta ou extinção, pelo índice que oficialmente o substituir, de forma a preservar o valor real da locação.

5.2. Não incidirá reajuste durante o prazo determinado inicial de 12 (doze) meses ora pactuado.

CLÁUSULA 6ª — DOS ENCARGOS, DESPESAS E DO RATEIO DA ENERGIA ELÉTRICA

6.1. A ENERGIA ELÉTRICA NÃO ESTÁ INCLUÍDA no valor do aluguel e será suportada pelo LOCATÁRIO, em regime de rateio, proporcionalmente ao uso compartilhado da unidade.

6.2. Na ausência de medição individualizada por quarto, o valor total da fatura de energia elétrica da unidade será rateado de forma igualitária entre os ocupantes existentes no respectivo período (à razão de $1/n$, sendo “n” o número de ocupantes da unidade, atualmente 3), cabendo ao LOCATÁRIO o pagamento da respectiva quota-parte.

6.3. A LOCADORA apresentará ao LOCATÁRIO, a cada ciclo, a fatura de energia e o respectivo demonstrativo de rateio, devendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento de sua quota-parte em até 5 (cinco) dias da apresentação, ou, a critério da LOCADORA, em conjunto com o aluguel do mês correspondente.

6.4. Caso o LOCATÁRIO faça uso de equipamentos de elevado consumo elétrico, obriga-se a comunicá-lo previamente à LOCADORA, podendo as Partes ajustar, por escrito, critério de rateio proporcional ao consumo efetivo, ou a instalação de medidor individual, cujo custo, neste caso, será suportado por quem der causa.

6.5. As despesas ordinárias de água e de utilização das áreas comuns da unidade estão compreendidas no valor do aluguel, ressalvada exclusivamente a energia elétrica, objeto do rateio acima. As despesas de condomínio edilício e o IPTU, quando existentes e exigíveis, correm por conta da LOCADORA.

6.6. Serviços de caráter particular do LOCATÁRIO (tais como internet, telefonia ou televisão por assinatura contratados em seu nome) correm por sua exclusiva conta.



CLÁUSULA 7ª — DA GARANTIA LOCATÍCIA

7.1. As Partes, de comum acordo e com fundamento no art. 37 da Lei nº 8.245/91, DISPENSAM a exigência de garantia locatícia, não havendo, portanto, caução, fiança, seguro-fiança ou cessão de quotas de fundo de investimento nesta contratação.

7.2. Em razão da dispensa acima, o LOCATÁRIO responde direta e pessoalmente, com seu patrimônio, pelo integral cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA 8ª — DA CONSERVAÇÃO, DO USO E DA DEVOLUÇÃO

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a servir-se do Quarto e das áreas comuns para o uso convencionado, de forma compatível com a natureza e a destinação residencial, zelando por sua conservação como se fossem seus.

8.2. Correm por conta exclusiva do LOCATÁRIO os reparos de danos ou defeitos a que der causa, por si, seus visitantes ou prepostos, tanto no Quarto quanto nas áreas comuns e nos bens da unidade.

8.3. Ao término da locação, o LOCATÁRIO restituirá o Quarto e as chaves em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, admitido tão somente o desgaste natural decorrente do uso normal e diligente.

8.4. Verificada, na vistoria de saída, a existência de danos ou pendências imputáveis ao LOCATÁRIO, este arcará com os respectivos reparos e custos, permanecendo responsável pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves e regularização.

CLÁUSULA 9ª — DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES

9.1. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras, modificações estruturais ou benfeitorias no Quarto, nas áreas comuns ou nas instalações da unidade sem a prévia e expressa autorização escrita da LOCADORA.

9.2. As benfeitorias úteis ou voluptuárias eventualmente autorizadas incorporar-se-ão ao imóvel, não conferindo ao LOCATÁRIO direito a indenização ou retenção, do que o LOCATÁRIO desde já expressamente renuncia, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

9.3. As benfeitorias necessárias e urgentes, decorrentes de fato não imputável ao LOCATÁRIO, deverão ser previamente comunicadas à LOCADORA, a quem competirá provê-las, ressalvadas as hipóteses legais.



CLÁUSULA 10ª — DA CONVIVÊNCIA E DO USO DAS ÁREAS COMPARTILHADAS

10.1. Por se tratar de unidade compartilhada, o LOCATÁRIO obriga-se a utilizar a cozinha, o banheiro e demais áreas comuns de modo ordeiro, higiênico e solidário, não os monopolizando nem impedindo o uso pelos demais ocupantes.

10.2. O LOCATÁRIO compromete-se a manter conduta respeitosa e cordial para com os demais ocupantes e vizinhos, observando o sossego e o silêncio, especialmente no período noturno, e zelando pela limpeza imediata dos utensílios e espaços após o uso.

10.3. É vedado ao LOCATÁRIO obstruir passagens, ocupar áreas comuns com bens pessoais de forma permanente, ou dar-lhes uso diverso de sua finalidade.

10.4. Eventuais regras internas de convivência e escala de uso e limpeza, quando estabelecidas de comum acordo entre os ocupantes ou pela LOCADORA, integrarão as obrigações do LOCATÁRIO, desde que compatíveis com este contrato.

CLÁUSULA 11ª — DAS VEDAÇÕES, DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

11.1. São expressamente vedados ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão de pleno direito e das penalidades contratuais: (i) a sublocação, cessão, empréstimo ou transferência, total ou parcial, do Quarto ou dos direitos deste contrato, a qualquer título, sem prévia e expressa anuência escrita da LOCADORA; (ii) alojar terceiros, em caráter permanente, no Quarto; e (iii) alterar fechaduras, travas ou sistemas de acesso sem autorização escrita da LOCADORA.

11.2. A locação é celebrada em caráter personalíssimo, em consideração à pessoa do LOCATÁRIO, não gerando qualquer direito de coabitação a terceiros.

CLÁUSULA 12ª — DO DIREITO DE VISTORIA E ACESSO

12.1. A LOCADORA, ou preposto por ela indicado, poderá vistoriar o Quarto e as áreas comuns, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO com antecedência razoável e em horário conveniente, para verificar o cumprimento das obrigações contratuais e o estado de conservação.

12.2. Em situações de emergência (tais como incêndio, vazamento, risco iminente à segurança ou à integridade do imóvel), o acesso poderá ser imediato, independentemente de aviso, adotadas as providências necessárias à contenção do risco.

CLÁUSULA 13ª — DA MORA E DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

13.1. O não pagamento do aluguel e/ou dos encargos (inclusive a quota-parte de energia elétrica) nas datas de vencimento sujeitará o LOCATÁRIO, independentemente de notificação, ao pagamento de: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; (ii) juros de mora de 1% (um por



cento) ao mês, calculados pro rata die; e (iii) correção monetária pelo IPCA/IBGE, ou índice que o substitua.

13.2. Persistindo a inadimplência, e sem prejuízo das demais medidas cabíveis, incidirão ainda honorários advocatícios e as custas necessárias à cobrança, judicial ou extrajudicial, do débito.

13.3. O atraso no pagamento por prazo superior a 30 (trinta) dias autorizará a LOCADORA a promover a competente ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a cobrança dos valores devidos, na forma da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 14ª — DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

14.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste contrato, ressalvada a mora no pagamento (regida pela Cláusula 13ª), sujeitará a Parte infratora ao pagamento de multa contratual equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos e da rescisão contratual.

14.2. Tratando-se de infração continuada ou de descumprimento sanável, a Parte infratora será previamente notificada para, no prazo de 10 (dez) dias, cessar a infração ou repará-la, sob pena de incidência da multa e das demais consequências previstas neste contrato e em lei.

CLÁUSULA 15ª — DA RESCISÃO E DA DENÚNCIA ANTECIPADA

15.1. Este contrato poderá ser rescindido: (i) por acordo entre as Partes, formalizado por escrito; (ii) pela prática de infração legal ou contratual não sanada no prazo da Cláusula 14.2; (iii) pela falta de pagamento do aluguel e encargos, na forma da Cláusula 13ª; e (iv) nas demais hipóteses previstas na Lei nº 8.245/91.

15.2. Poderá o LOCATÁRIO devolver o Quarto antes do término do prazo, mediante notificação escrita à LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ficando obrigado ao pagamento de multa compensatória equivalente a 3 (três) aluguéis, reduzida proporcionalmente ao período de contrato já cumprido, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

15.3. Ficará dispensada a multa prevista na Cláusula 15.2 caso a devolução decorra de transferência do LOCATÁRIO, por seu empregador, para prestar serviços em localidade diversa, desde que notificada a LOCADORA por escrito, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, na forma do parágrafo único do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

15.4. Rescindida a locação por qualquer motivo, o LOCATÁRIO restituirá o Quarto e as chaves na forma da Cláusula 8ª, respondendo pelos aluguéis, encargos e reparos devidos até a efetiva entrega.



CLÁUSULA 16ª — DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

16.1. O LOCATÁRIO responde por todos os danos que, por ação ou omissão, culpa ou dolo, causar ao Quarto, às áreas comuns, aos bens da unidade, ao edifício ou a terceiros, inclusive os decorrentes de mau uso das instalações elétricas e hidráulicas.

16.2. O LOCATÁRIO obriga-se a comunicar imediatamente à LOCADORA qualquer dano, defeito, vazamento ou anomalia que verificar no Quarto ou nas áreas comuns, sob pena de responder pelo agravamento decorrente da omissão.

CLÁUSULA 17ª — DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

17.1. As Partes tratarão os dados pessoais eventualmente compartilhados exclusivamente para a execução, gestão e cumprimento deste contrato e das obrigações legais dele decorrentes, com fundamento no art. 7º, incisos V e II, da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), observados os princípios da finalidade, necessidade e segurança.

17.2. Os dados serão mantidos apenas pelo período necessário ao cumprimento do contrato e das obrigações legais e fiscais aplicáveis, sendo vedado seu uso para finalidade diversa ou seu compartilhamento indevido com terceiros.

CLÁUSULA 18ª — DAS COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

18.1. As comunicações e notificações entre as Partes serão consideradas válidas e eficazes quando feitas por escrito e enviadas por carta, mensagem eletrônica (e-mail) ou aplicativo de mensagens (WhatsApp), aos endereços e contatos informados na qualificação inicial, no caso da LOCADORA, e ao LOCATÁRIO no próprio Imóvel locado e/ou nos contatos por ele informados à LOCADORA, reputando-se realizada a comunicação no momento de seu envio.

CLÁUSULA 19ª — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Toda e qualquer alteração deste contrato somente terá validade se feita por escrito, mediante termo aditivo assinado por ambas as Partes.

19.2. A eventual tolerância de uma Parte quanto ao descumprimento de obrigação pela outra constituirá mera liberalidade, não implicando novação, renúncia ou alteração das condições ora pactuadas.

19.3. A nulidade ou inexecutabilidade de qualquer disposição deste contrato não afetará as demais, que permanecerão em pleno vigor.



PANORAMA REFORMAS, SISTEMAS, SOLUÇÕES, PUBLICIDADE E FOTOGRAFIAS LTDA

Al. Rio Negro, 967 — Conj. 231 · Alphaville Centro Industrial e Empresarial · Barueri/SP · CEP 06.454-000
arveo100@gmail.com

CNPJ 66.314.902/0001-00

Tel. (21) 9997-7758

19.4. As Partes reconhecem a validade e eficácia da assinatura eletrônica aposta a este instrumento, na forma do art. 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, declarando aceitá-la como meio idôneo de manifestação de vontade e de comprovação de autoria e integridade deste contrato.

19.5. O crédito decorrente do aluguel e dos encargos deste contrato, documentalmente comprovado, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil, sem prejuízo do procedimento próprio das ações de despejo e de cobrança previstas na Lei nº 8.245/91.

19.7. Este contrato é firmado por meio de assinatura eletrônica em plataforma digital, sendo lavrado, ao final da coleta das assinaturas de ambas as Partes, o respectivo Comprovante de Assinatura Eletrônica, contendo a identificação dos signatários, data e hora, endereço IP, dispositivo e a impressão digital (hash SHA-256) do documento, o qual passa a integrar este instrumento para todos os fins de prova de autoria e integridade.

19.6. O presente contrato obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA 20ª — DO FORO

20.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP, foro da situação do Imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente instrumento, em via única, reconhecendo a validade, a autenticidade e a integridade das assinaturas eletrônicas nele apostas, na forma da Cláusula 19ª, para que produza seus regulares efeitos jurídicos.

São Paulo/SP, 1º de setembro de 2026.

LOCADORA

Daniel Hubert Plawski

Sócio administrador

p/ Panorama Reformas, Sistemas, Soluções,
Publicidade e Fotografias Ltda

CNPJ 66.314.902/0001-00 · CPF 717.537.901-31

LOCATÁRIO

Waner Custodio Abreu

CPF 717.537.391-01

As assinaturas eletrônicas das Partes e o respectivo Comprovante de Assinatura Eletrônica constam da página anexa a este instrumento.