

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Nº

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) LOCADOR(ES): João Osmar dos Santos, brasileiro, casado, representante

CNPJ / CPF 228.783.170-87

II) LOCATÁRIO(S): Jeda Lúcia Silva de Castro, brasileira, solteira,

CNPJ / CPF 840.704-040-15

III) FIADOR(ES) ()

CAUÇÃO ()

SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA ()

CNPJ / CPF

IV) OBJETO DE LOCAÇÃO: Uma peça de apartamento, na Rua Senador Pinheiro
Machado, nº 2557, Bairro Alto do Cruzeiro.

FIM A QUE SE DESTINA: Aluguel moradia

V) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

R\$ 500,00 (quinhentos reais) —

O aluguel mensal é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia 20 de cada mês subsequente ao vencido, no endereço do LOCADOR ou de seu representante.

VI) PRAZO DA LOCAÇÃO:

INÍCIO: 23/08/2024TÉRMINO: 23/08/2025REAJUSTE A CADA Ano

12 MESES, COM BASE NO(A)

VII) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o LOCATÁRIO além do pagamento de aluguel a satisfazer: ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, bem como, ao pagamento, por sua conta exclusiva de todas as despesas do condomínio e que sejam devidas pelo condomínio, ora LOCADOR, de acordo com a convenção do condomínio.

VIII) OBRIGAÇÕES GERAIS: O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

b) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR;

c) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devendo, antes autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

f) facultar ao LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

g) na entrega do prédio, verificando-se intimação pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessita de algum conserto ou reparo, ficar o mesmo LOCATÁRIO, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo LOCATÁRIO.

IX) DO IMPOSTO PREDIAL: As partes declaram que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará por conta de LOCADOR durante a vigência da locação.

X) RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

XI) RENOVAÇÃO: Obriga-se o LOCATÁRIO a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião.

XII) INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "e", da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

XIII) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil e a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, atualizada pela Lei 12.112, de 09/12/2009, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que a ser promulgada durante a locação.

XIV) GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, a, presente contrato na qualidade de FIADORES, anteriormente qualificados, obrigam-se com este no cumprimento das cláusulas e condições desta locação, inclusive a devolução do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no texto e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes.

a) os FIADORES declaram, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a efetiva devolução do imóvel, renunciando, desta parte, a qualquer ação judicial, falência ou insolvência dos FIADORES, obriga-se o LOCATÁRIO, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR dentro de 30 (trinta) dias sob pena de desfazimento da locação com o consequente despejo.

XV) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 15 de cada mês de cada mês, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeitando-se as penas impostas neste contrato. Após o dia 15 do mês seguinte ao vencido, o(s) LOCADOR(ES) poderá(ão) enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, responde o(s) LOCATÁRIO(S) também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) também as custas decorrentes.

a) Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) e o(s) FIADOR(ES) obrigado(s), ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

XVI) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições; incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 100%, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor de aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;

b) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

*Em falta de pagamento será rescindido o contrato.
A locação é exclusiva de Jeda Lucia Silva de Castro, não podendo
nada deixando outros inquilinos na residência. Se as duas partes
concordarem o contrato poderá ser renovado automaticamente e poderá ser
reajustado.*

TABELIONATO DE BOM RETIRO DO SUL - RS

Juremir Vicente Fontana - Tabelião

Rua Pery Ribeiro, 303 - B. Independência - Fone: (51) 3165-1804 - Bom Retiro do Sul - RS - CEP 95500-000 - E-mail: tabelionatobomretiro.com.br



Reconheço AUTÊNTICAS as firmas de **JOÃO OSMAR DOS SANTOS e JEDA LUCIA SILVA DE CASTRO, Doutr.**

EM TESTEMUNHA DA VERDADE

Bom Retiro do Sul, 29 de agosto de 2024

Emol: R\$ 18,00 + Selo digital: R\$ 6,00 - 0211.02.240001.02905 e 02906 [27E]

() Juremir Vicente Fontana - Tabelião

() Julia Shroyperale - Testemunha

() Maria Cristina Frógsen - Testemunha

Artigo 39 - Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei.

Artigo 42 - Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vencido.

Artigo 46 - Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

LOCAL / DATA

Bom Retiro do Sul, 29 de agosto de 2024

TESTEMUNHA

FIADOR

LOCADOR

TESTEMUNHA

FIADOR (ESPOSA)

LOCATÁRIO

Seala Juremir dos