



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(a): PEDRO CARLOS FRITSCHER
Endereço Rua Florida N°267
Bairro Imigrante
Cidade Bom Retiro do Sul-RS
Profissão Empresário
Estado Civil Casado(a)
Nacionalidade Brasileiro(a)
CPF 266.823.380-15
RG 5006178932

Neste ato representado(a) por sua bastante procuradora, Imobiliária Schuh, com sede na Rua Senador Pinheiro Machado, 820 sala 02, na cidade de Bom Retiro do Sul-RS, inscrita no CNPJ:03.639.693/0001-55, representada por sua sócia gerente a Sra. MARTA LELI DE SOUZA, brasileira, casada, corretora de imóveis inscrita no CRECI n°14.854, CPF n° 436.283.540-72 e RG n° 1028691044.

LOCATÁRIO(a): VERA MARIA PEREIRA
Endereço Rua Alípio Rohrig N° 125
Bairro São Jorge
Cidade Bom Retiro do Sul-RS
Profissão do Lar
Estado Civil Solteiro(a)
Nacionalidade Brasileiro(a)
CPF 344.706.890-68
RG 1054189905 *

IMÓVEL LOCADO

Um apartamento, com aproximadamente 66 m², piso cerâmico, contendo 2 dormitórios, sacada, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço, box/estacionamento, localizado a Rua Antônio Moraes Viegas n°156 (Apto 206), bairro Centro na cidade de Bom Retiro do Sul-RS.

Por este instrumento particular de contrato de locação, as partes acima nomeadas e qualificadas, declaram terem justa e contratada a locação RESIDENCIAL do imóvel, acima indicado, mediante as cláusulas e condições:

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, n°820 sala 02, Centro,
Bom Retiro do Sul-RS
Telefone: (51)3766-1461



PRIMEIRA

O prazo da locação é de 36 (TRINTA E SEIS MESES) e decorre do dia 08 de Abril de 2017 a 08 de Abril de 2020, cessando de pleno direito, neste último dia, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se (o)a locatário(a) a desocupar o imóvel locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro:

O Locatário poderá, independentemente do prazo contratual, e desde que não tenha infringido qualquer cláusula deste contrato, desocupar o imóvel, desde que haja cumprido 06 (seis) meses de locação, da mesma forma o Locador poderá pedir o imóvel, no mesmo prazo do Locatário, ou seja, 06 (seis) meses, e mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo:

Na falta de um ou outro desses requisitos, ficará obrigado ao pagamento: se do aviso, 30 (trinta) dias de aluguel; se do prazo de 06 (seis) meses, pelo pagamento previsto no parágrafo único do artigo 571 do Código civil, reduzido ao valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel.

SEGUNDA

O aluguel mensal será de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), mais água e taxas do edifício, que deverão ser pagos até o 5º dia útil de cada mês seguinte ao vencido, através de DOC recebido pelo(a) LOCATÁRIO(A), em qualquer agência bancária incluída na Central de Compensação desta cidade, acrescidos de taxa e expediente bancário. Na hipótese de o(a) LOCATÁRIO(A) deixar de receber o DOC bancário, o pagamento deverá ser efetuado até o vencimento na sede da administradora na Rua Senador Pinheiro Machado, 820 sala 02, Centro, Bom Retiro do Sul-RS.

Parágrafo Primeiro

À mora no pagamento do aluguel obriga o(a) locatário(a) a multa de 10% (dez por cento), correção monetária, além de juros de 12% (doze por cento ao ano).

Parágrafo Segundo

O(s) LOCATÁRIO(s) e o(s) FIADOR(es), face a administradora ser associada ao SPC - Serviço de Proteção ao Crédito, tomam conhecimento que em caso de falta de pagamento dos aluguéis, sujeitar-se-ão a serem cadastrados como INADIMPLENTES.

Parágrafo Terceiro

O aluguel será corrigido ANUALMENTE com base no índice de variação IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado - Fundação Getúlio Vargas) ou outro índice que vier a ser criado e cuja utilização venha a ser permitida pelas Autoridades Governamentais, para o reajuste de aluguéis.

Parágrafo Quarto

Se, findo o prazo contratual, a locação ficar - legal ou convencionalmente - prorrogada por prazo indeterminado, continuará o aluguel a ser corrigido na conformidade do parágrafo

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,
Bom Retiro do Sul-RS

Telefone: (51)3766-1461



terceiro desta cláusula. Nesta hipótese, as partes poderão dar findo este contrato na forma prevista pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, ou Legislação posterior.

Parágrafo Quinto

Se no curso desta locação a norma legal atualmente em vigor vier a ser alterada, os reajustes ocorrerão na periodicidade menor a ser permitida e pelo índice que vier a ser determinado.

Parágrafo Sexto

Na falta de determinação do índice oficial, será utilizado um dos índices calculados pela Fundação Getúlio Vargas e que reflita o índice de inflação ocorrida.

TERCEIRA

Ficará a cargo do proprietário(a) o pagamento dos tributos municipais, inclusive IPTU, relativos ao corrente exercício, devidos desde o início até o término da locação.

QUARTA

Além do aluguel e juntamente com ele o(a) locatário(a) pagará também, mensalmente, no mesmo local ou onde for indicado, taxa de condomínio, taxa de água e esgoto e eventuais excessos, energia elétrica, correspondente ao imóvel locado.

QUINTA

O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato é locado exclusivamente para fins RESIDENCIAIS, destinação que não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia, expressa e escrita autorização do(a) locador(a).

Parágrafo Único

A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste instrumento ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) locatário(a) deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação.

SEXTA

O pagamento de todas as despesas que estiver obrigado(a) o(a) locatário(a), por força da lei e do presente contrato, deverá ser feito independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, tão logo forem exigidas.

SÉTIMA

O(a) locatário(a) pagará, também, ao(a) locador(a), tão logo exigíveis, todos os tributos, presentes ou futuros, que recaem ou recaírem sobre o contrato de locação, suas prorrogações, seus instrumentos e recibos com ele correlatos.

Parágrafo Único

É o(a) locatário(a) responsável pelas multas, juros, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento, nos termos da lei e do presente instrumento.

OITAVA

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,
Bom Retiro do Sul-RS
Telefone: (51)3766-1461



A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou o empréstimo, parciais ou totais, do imóvel locado dependerão do prévio ou expresso consentimento do(a) locador(a), manifestar por escrito.

NONA

O(a) locatário(a) declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como os seus acessórios, em perfeitas condições de ser habitado e reparados em toda a sua extensão, conforme termo de vistoria anexo.

Parágrafo Único

O(a) locatário(a) não terá direito a qualquer reclamação, indenização ou a rescisão sem ônus do contrato se por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento, convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

DÉCIMA

O(a) locatário(a) obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato sempre limpo durante a locação e a restituí-lo, no termo desta, nas mesmas perfeitas condições de habitabilidade referidas na cláusula nona anterior, correndo exclusivamente por sua conta todos os reparos tendentes à conservação do dito imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive aqueles consertos ou reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos, convenções e regulamentos.

Parágrafo Primeiro

Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula nona, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o(a) locatário(a) cumpra todas as exigências legais e contratuais, entre as quais está a de apresentar ao(a) locador(a) os comprovantes do pagamento das taxas devidas à AES SUL e CORSAN, bem como de qualquer outro encargo de responsabilidade do locatário(a).

Parágrafo Segundo

O(a) locatário(a) ou o fiador que receber as chaves do imóvel, para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executa-los e devolve-los ao(à) locador(a) ou à Administradora. A não devolução no prazo ora fixado, dará ao(à) locador(a) ou a Administradora o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada no parágrafo terceiro.

Parágrafo Terceiro

Caso os reparos exigidos pela Autoridade administrativa ou pelo(a) locador(a) não sejam executados dentro de 15(quinze) dias contados da entrega das chaves, o(a) locador(a) ou seu(s) fiador(es) e principal(ais) pagador(es) obrigam-se a depositar no escritório da Imobiliária Schuh ou onde esta indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pela administradora. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o(a) locador(a) ou a

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,
Bom Retiro do Sul-RS

Telefone: (51)3766-1461



Administradora, se assim o desejar, mandar executar os reparos, para o que ficam, desde já, autorizados pelo(a) locatário(a) e pelo(s) fiador(s) e principal(ais) pagador(es), os quais reconhecem como idôneo o orçamento obtido pela Administradora e do cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante execução, com base no inciso II do art. 585 do Código do Processo Civil.

Parágrafo Quarto

Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo primeiro da presente cláusula, muito embora a obrigação do(a) locatário(a) de continuar pagando os aluguéis e seus acessórios, não terá o mesmo direito de voltar a ocupar o imóvel cujas chaves foram entregues. Se assim o fizer, poderá ser contra ele(a) movida ação de reintegração de posse, com a expedição do mandado liminar, sujeitando-se às perdas e danos que se apurarem, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas neste instrumento.

Parágrafo Quinto

O disposto no parágrafo terceiro supra aplica-se à também, no que couber, aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação.

DÉCIMA PRIMEIRA

O(a) locatário(a) não poderá fazer no prédio ora dado em locação, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresse consentimento do(a) locador(a), manifestado por escrito.

Parágrafo Primeiro

O(a) locatário(a) não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias, que, mesmo com consentimento escrito do(a) locador(a), venha a fazer no imóvel ora locado, suas dependências, instalações ou utensílios.

Parágrafo Segundo

Caso não convier ao(a) locador(a) a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo(a) locatário(a) no dito imóvel ou nas suas dependências, deverá este(a) remove-las, deixando o mesmo imóvel e suas dependências no estado em que se achavam antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias por conta do(a) locatário(a).

DÉCIMA SEGUNDA

Caracterizará grave infração contratual podendo o(a) locador(a) dar como rescindido, de pleno direito, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, o presente contrato sem que assista ao(a) locatário(a) direito a qualquer indenização ou reclamação:

A)

Se o(a) locatário(a) não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;

B)

Se o(a) locatário(a) usar o imóvel, objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado;

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,
Bom Retiro do Sul-RS
Telefone: (51)3766-1461



C)

Se, verificada uma das hipóteses previstas no parágrafo terceiro da cláusula vigésima primeira, o(a) locatário(a) não apresentar, dentro do prazo ali previsto ou daquele que for fixado, fiador idôneo a juízo do(a) locatário(a);

D)

Se o(a) locatário(a) deixar de observar qualquer exigência de Convenção ou Regulamento Interno do Edifício;

Parágrafo Único

Ficará igualmente rescindido, de pleno direito, o presente contrato se ocorrer incêndio no prédio ou for este desapropriado;

DÉCIMA TERCEIRA

Sem prévio consentimento escrito do(a) locador(a) é vedado ao(à) locatário(a) colocar placas, bandeiras, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc., nas partes externas do imóvel locado.

DÉCIMA QUARTA

O(a) locador(a) não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) locatário(a) em razão de derramamento de líquidos (água de rompimento de encanamento, de chuva, de despejo, de abertura de torneiras, etc.), incêndio, de casos fortuitos, ou de força maior, desde que gerado por problemas ocorridos no curso da locação.

Parágrafo Único

Serão satisfeitos pelo(a) locatário(a), todas as despesas com desobstrução de instalação sanitárias ou hidráulicas.

DÉCIMA QUINTA

O(a) locatário(a) não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura apresentadas.

DÉCIMA SEXTA

Não poderá o(a) locatário(a) escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínio ou outro ônus a que tiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

DÉCIMA SÉTIMA

Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) locador(a) para com o(a) locatário(a), quando não manifestados por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações estipuladas neste instrumento.

DÉCIMA OITAVA

Durante a vigência da locação fica assegurado à Administradora o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato.

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,

Bom Retiro do Sul-RS

Telefone: (51)3766-1461



DÉCIMA NONA

A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente a 03(três) aluguéis mensais, vigentes na data da infração, em benefício da parte prejudicada, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios, estes na base de 20%(vinte por cento) do valor da causa.

Parágrafo Primeiro

Ocorrendo a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual, o(a) locatário(a) deverá pagar a multa fixada, segundo a proposição prevista no art.. 571 do código civil.

Parágrafo Segundo

Os honorários advocatícios fixados nesta cláusula serão devidos inclusive nas ações de despejo que, eventualmente sejam movidas contra o(a) locatário(a) por falta de pagamento de aluguéis ou outros encargos.

VIGÉSIMA

Os prazos e as obrigações do(a) locatário(a) se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

VIGÉSIMA PRIMEIRA

Como fiador(es) e principal(ais) pagador(es) de todas as obrigações que incumbem ao(a) locatário(a), por força de lei e do presente contrato, e até a desocupação do imóvel e sua entrega nas condições previstas nas cláusulas nona e décima, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação, em decorrência de aplicações de índices autorizados por lei, em virtude de cláusulas contratuais ou de reajustamento autorizados por escrito pelo(a) locatário(a), assinam-no:

Fiador(a):

VERA MARIA PEREIRA, brasileiro(a), solteiro(a), do lar, portador(a) do CPF nº344.706.890-68 e RG nº1054189905 residente e domiciliado a Rua Alipio Rohrig Nº 125, São Jorge, Bom Retiro do Sul -RS.

Parágrafo Primeiro

O(s) fiador(es) e principal(ais) pagador(es) expressamente renuncia(m) ao direito conferido pelo art. 827 do Código Civil, bem como dispensa(m) o(a) locador(a) de dar-lhe(s) ciência de ação de despejo que, eventualmente, seja movida contra o(a) locatário(a), ficando, no entanto, responsável(eis) pelas custas judiciais e honorários advocatícios devidos na aludida ação de despejo.

Parágrafo Segundo

A não propositura da ação de despejo, imediatamente após o vencimento do aluguel não pago pelo(a) locatário(a), não caracterizará a moratória prevista no item I do artigo 838 do Código Civil.

Parágrafo Terceiro

Em caso de morte, falência ou insolvência de qualquer um dos fiadores, o(a) locatário(a) obriga-se a, dentro de 15(quinze) dias, contados da data da morte, da decretação da falência

Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,

Bom Retiro do Sul-RS

Telefone: (51)3766-1461



ou insolvência, ou na que for fixada em carta escrita pelo(a) locador(a), apresentar substituto idôneo, a juízo deste.

Parágrafo Quarto

Fica expressamente convencionado que a morte do locatário(a) não exonerará o(s) fiador(es), continuando sua responsabilidade como fiador(es) e principal(ais) pagador(es) até a desocupação do imóvel e sua entrega nas condições previstas nas cláusulas nona e décima.

VIGÉSIMA SEGUNDA

O(s) fiador(es) declara(m) expressamente ter conhecimento de que a fiança prestada se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que esta se dê em momento posterior ao prazo original de vigência do presente contrato, independente do direito disponível constante no Art. 835 do Código Civil, direito este que os fiadores neste ato renunciam.

Fiador(a): VERA MARIA PEREIRA

Parágrafo Único

A renúncia ao direito do Art. 835 se dá em razão do disposto no Art. Da Lei 8.245/91, que declara expressamente que a fiança se estenderá até a efetiva devolução do imóvel:

"Art. 39 - Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação até a efetiva devolução do imóvel".

VIGÉSIMA TERCEIRA

O(a) locatário(a) bem como o(s) fiador(es) autorizam pelo presente instrumento, que a citação, intimação ou notificação, far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, também tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, ou pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil, como faculta o inciso IV do Art. 58, da Lei nº 8.245/91.

VIGÉSIMA QUARTA


Em qualquer hipótese de exercício de eventual direito de exoneração da fiança este deverá ser precedido de comunicação escrita, com prazo de 06(seis) meses de antecedência.

Parágrafo Único

Ocorrendo a hipótese acima prevista, terá o Locatário o prazo de 03(três) meses para apresentação de substituto do fiador idôneo, a critério do Locador, sob pena de rescisão de contrato por infração contratual.

VIGÉSIMA QUINTA

Faz parte integrante deste contrato a relação escrita do estado do imóvel, assinada pelo(a) locatário(a).



Imobiliária Schuh - Rua Senador Pinheiro Machado, nº820 sala 02, Centro,

Bom Retiro do Sul-RS

Telefone: (51)3766-1461



VIGÉSIMA SEXTA

Fica acordado entre as partes, que a citação, intimação ou notificação resultantes deste contrato poderão ser realizadas mediante correspondência com Aviso de Recebimento - Mãos Próprias "AR/MP" - conforme faculta o inciso IV do art. 58 - da Lei nº 8.245/91.

VIGÉSIMA SÉTIMA

Para as questões deste contrato, será competente o Foro da Comarca de Estrela, neste Estado, renunciando as partes constantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for o seu futuro domicílio.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Bom Retiro do Sul/RS, Quarta-feira, 5 de Abril de 2017.

Locador(a): PEDRO CARLOS FRITSCHER

Locatário(a): VERA MARIA PEREIRA

Fiador(a): VERA MARIA PEREIRA

Primeira Testemunha:

Segunda Testemunha: