

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parágrafo primeiro – Além do aluguel mensal, o(a) locatário(a) pagará Impostos de qualquer natureza (se necessário), bem como a taxa de boleto bancário, IPTU, e outras cobradas pelo Município ou Estado que recaiam sobre os imóveis locados, e despesas normais e ordinárias durante todo o período de locação, inclusive seguro contra incêndio, cujo apólice em nome do(a) locador(a), deverá ser entregue junto com este contrato, prevalecendo estas obrigações enquanto durar a locação, com a ressalva do disposto no parágrafo único do art. 25 da lei 8245/91.

Parágrafo segundo – Os IPTUs incidentes sobre o imóvel ora locado, de responsabilidade do(a) locatário(a), poderão ser pagos parceladamente, ao mesmo tempo do pagamento dos aluguéis, ou integralmente, ao tempo do recebimento das chaves e no mês de janeiro de cada ano.

Parágrafo terceiro – Este aluguel mensal sofrerá correção acumulada, reajuste, automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, ou em menor prazo, caso venha a Lei permitir, e terá como parâmetro o IGPM (FGV) ou na sua falta, índice que venha substituí-lo.

Parágrafo quarto – Os aluguéis somente serão recebidos com os encargos locativos ajustados neste contrato.

Parágrafo quinto – Os cheques que por ventura o(a) locador(a) aceitar sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro motivo, anulam a quitação por ele conseguida, tornando o(a) locatário(a) inadimplente, sujeitando-o à ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

A – Fica estabelecido que o recebimento de quaisquer parcelas não faz presumir quitação de débitos anteriores, não importa em novação, nem tampouco prejudica o desfecho de ações em curso.

Parágrafo sexto – O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso permitido não implica em moratória, mas apenas em mera tolerância do(a) locador(a), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) locatário(a), ou pelos fiadores, como modificativo das obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo sétimo – Todos os avisos, comunicações, circulares intimações endereçadas ao(a) locador(a) pelo Órgão público deverão ser imediatamente entregues ao mesmo, sob pena de ficar o(a) locatário(a) responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão.

Parágrafo oitavo – O pagamento de aluguéis e encargos após seu vencimento será automaticamente acrescido de multa de 10% (dez por cento), mais juros de 01% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, sendo encaminhado ao jurídico do(a) locador(a). Na hipótese de ser ajuizada qualquer ação, serão ainda devidos pelo(a) locatário(a) as despesas decorrentes de honorários advocatícios, em qualquer feito, de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito ou valor dado à causa, o que for maior, acrescidos de correção monetária, cumulativa, até a efetiva liquidação.

Parágrafo Nono – No caso de inadimplência do(a) inquilino(a), seja por atraso no pagamento do aluguel, IPTU, ou qualquer outro encargo, fica o(a) locador(a) através de seu administrador autorizado à apontar nos cadastros de serviço de proteção ao crédito da CDL e da SERASA, o(a) n.º do CPF do inquilino(a) e dos(as) fiadores(as) deste contrato, até a efetiva quitação dos débitos.

Terceira – O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao uso «Destinação» do(a) locatário(a), sendo vedado lhes dar quaisquer outras destinações, sob qualquer pretexto, bem como sub-locação, empréstimo, ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do(a) locador(a). Também ficam expressamente vedados a locatária:

A – utilizar-se do imóvel locado com desrespeito às normas ou posturas municipais, bem como em infringência ao regulamento interno e convenção do condomínio.

B – a fixação de pregos em paredes, e o depósito de materiais que exalem mau cheiro nas dependências do imóvel locado.

C – praticar ato que prejudique a higiene, a estética, o conceito ou a segurança do imóvel locado, bem como a tranquilidade da vizinhança.

Quarta – Excetuada a hipótese prevista no parágrafo segundo próximo, o(a) locatário(a) não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder a quaisquer outras benfeitorias ou construções no imóvel, sem prévia anuência, por escrito, do(a) locador(a), quando deverão ser estabelecidas condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se, apesar desta proibição, vier o(a) locatário(a) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, ficará obrigado a removê-las, se o(a) locador(a) assim o desejar. Caso o(a) locador(a) resolva receber os imóveis com as benfeitorias e construções realizadas, consentidas ou não, o(a) locatário(a) não terá direito à retenção do imóvel e qualquer indenização, uma vez que tais benfeitorias aderirão ao mesmo.

Parágrafo primeiro – Cabe ainda ao(a) locador(a) o direito de optar pela retirada das benfeitorias existentes e reposição de tudo ao estado anterior, com todas as despesas pagas pela locatária.

Quinta – O(a) locatário(a) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do laudo de vistoria, procedida no imóvel locado, confessa que os recebe em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as instalações elétricas e sanitárias funcionando, obrigando-se a mantê-los no mesmo estado durante a locação, **RESTITUINDO O IMÓVEL, QUANDO FINDA A LOCAÇÃO NO MESMO ESTADO EM QUE OS RECEBEU**, de modo que possa o mesmo ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça, esta se fará por outra da mesma qualidade.

A - O(a) locatário(a) fica responsável neste ato pelo pedido de fornecimento de água e luz para o imóvel locado, uma vez que ambas devem estar em nome do(a) locatário(a), e por exigência das concessionárias COPASA e CEMIG, o locatário(a) deve comparecer pessoalmente às lojas das concessionárias, munido do documento original de identidade, CPF e deste contrato devidamente assinado e com as firmas reconhecidas em cartório por autenticidade, para solicitar a ligação da água e da luz, devendo ainda estar presente no imóvel locado para receber os funcionários das concessionárias, para o procedimento de ligação.

Parágrafo primeiro – Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento das condições desta cláusula, o(a) locador(a) somente receberá em definitivo as chaves do imóvel, ora locado, após vistoria regular.

A – No ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, esta só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas pelo(a) locatário(a), ou fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato;

B – Quando por qualquer motivo o(a) locatário(a) não comparecer ao ato de realização de vistoria e não justificar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o(a) locador(a) poderá promover, como medida acautelatória de seus direitos, a realização de uma perícia técnica em juízo, para verificação do estado de conservação do imóvel locado, continuando o(a) locatário(a) a responder, a título de indenização, pelos aluguéis, honorários advocatícios, despesas de reparação e demais encargos até a conclusão da perícia.

C – A entrega do imóvel será feita mediante termo escrito de rescisão da locação, firmado pelo(a) locador(a) ou seu representante, após verificado o seu respectivo estado de conservação, nos termos da cláusula Quinta, retro.

D - Fica o(a) locatário(a) responsável pela solicitação de interrupção dos serviços de fornecimento de água e luz junto às concessionárias, COPASA e CEMIG, podendo devolver as chaves do imóvel locado somente após o procedimento de suspensão dos serviços.

E – Até a efetiva suspensão dos serviços de água e luz do imóvel ora locado, fica o(a) locatário(a) responsável pelo pagamento das contas geradas de consumo mínimo, até a efetiva suspensão dos serviços.

Sexta – É assegurado ao(a) locador(a) o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente. Caso o(a) locador(a) tenha intenção de vender o imóvel locado, fica acordado, desde já, com o(a) locatário(a), que os dias das vistorias e visitas serão sempre às segundas e quintas-feiras, salvo combinação prévia entre as partes.

Parágrafo único – Durante as visitas se for constatada pelo(a) locador(a), ou representante, a existência de estragos, terá o(a) locatário(a) o prazo de 07 (sete) dias para recuperação e conserto da parte danificada, sob pena de poder o(a) locador(a) considerar rescindido o contrato, e cobrar as demais obrigações, inclusive perdas e danos e multa contratual.

A – O(a) locatário(a) renuncia expressamente ao direito de preferência na aquisição do imóvel locado.

Sétima – Quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações do imóvel deverão ser encaminhadas ao(a) locador(a), ou seu representante, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura deste contrato. Após a fluência deste prazo, caberão o(a) locatário(a) todas as despesas com eventuais consertos, substituições e reparações.

Oitava – O(a) locatário(a) aceita expressamente ser notificada, citado, ou intimado por qualquer meio judicial ou extrajudicial.

Nona – O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista o(a) locatário(a) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos :

A – Ocorrência de qualquer evento ou incêndio dos imóveis locados, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) locatário(a) e dos que esta sob sua responsabilidade;

B – quaisquer outros fatos que obriguem ao impedimento do imóvel locado, tais como perigo de desabamento, comprometimento da estrutura física, entre outros.

Décima – Sujeitar-se-á o(a) locatário(a), além da rescisão contratual de pleno direito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da consequente ação de despejo, ao pagamento da pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor equivalente a 12 (doze) meses de aluguel vigente, devidos à época da infração, mais perdas e danos ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

A – infração de qualquer cláusula contratual deste contrato; inclusive o não pagamento do aluguel, dos tributos devidos, no *quantum* e na forma estabelecidos.

B – Insolvência, incapacidade ou mudança de qualquer dos fiadores para lugar fora da capital, sem que haja a substituição do mesmo pelo(a) locatário(a) no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.

Décima Primeira – Se o(a) locatário(a) devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado no parágrafo primeiro da cláusula primeira, pagará a locadora a multa compensatória de 25% (vinte e cinco por cento), calculada sobre o valor equivalente a 12 (doze) meses de aluguel vigente à época da rescisão deste.

Décima Segunda – O(a) locador(a) poderá recusar-se ao recebimento das chaves se o(a) locatário(a) no ato de sua entrega não fizer prova de quitação de todos os encargos da locação.

Décima Terceira - Responderá o(a) locatário(a) pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos até a definitiva entrega das chaves ao(a) locador(a).

Décima Quarta – Este contrato obriga as partes contratantes, herdeiros e sucessores.

Décima Quinta – O(a) locador(a) não se responsabiliza por qualquer objeto pertencente ao(a) locatário(a) que esteja no imóvel, podendo este mudar o segredo da fechadura, se assim o desejar

Décima Sexta – Como fiadores e principais pagadores e devedores solidariamente responsáveis pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações do(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato, assinam-no juntamente com o mesmo, o(a) Sr.(a).

Parágrafo primeiro – Os fiadores deste contrato não poderão eximir-se das obrigações pactuadas, renunciando expressamente, desde já, aos benefícios de ordem e favores concedidos pelos arts 827 e 835 a 839, todos do Novo Código Civil Brasileiro.

Parágrafo segundo – A garantia constante da cláusula anterior vigorará até a definitiva entrega das chaves o(a) locador(a) e, via de consequência, os fiadores elencados na cláusula se responsabilizarão pelo integral cumprimento das obrigações ora pactuadas pelo(a) locatário(a) também até a definitiva entrega das chaves, ainda que expirado o prazo acima previsto, e esteja vigorando com prazo indeterminado.

Parágrafo terceiro – Renunciam os fiadores desde já a qualquer direito exoneratório, caso o presente contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, estando cientes e concordando com sua responsabilidade até a definitiva entrega das chaves.

Parágrafo quarto – Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no art 40 da Lei 8245/91, ou semelhantes, deverá o(a) locatário(a) substituir o fiador no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de rescisão contratual

Parágrafo quinto – Os Fiadores declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

Parágrafo sexto – Os Fiadores aceitam expressamente ser notificados, citados, ou intimados por qualquer meio judicial ou extrajudicial.

Décima Sétima – As partes elegem o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor.

Belo Horizonte,