
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1ºlocador: Daniel José Marcello Haddad;
CPF/MF n: 442.048.798-45 e RG nº 44.242.163-1;
NACIONALIDADES: Brasileira– PROFISSÃO: Engenheiro – EST. CIVIL: Solteiro;
RESIDÊNCIA: Rua Luiz Lamberti, 85 Parque Reserva Fazenda Imperial Sorocaba - SP.

2ºlocador: Gustavo Marcello Haddad;
CPF/MF n : 482.752.268-56 e RG nº 37.852.482-3;
Nacionalidades: Brasileira– Profissão: Veterinário – Est. Civil: Solteiro
Residência: Rua Luiz Lamberti, 85 Parque Reserva Fazenda Imperial Sorocaba - SP.

Locatário: José Renato França
CPF nº 049.026.718-16 RG nº: 15.407.087-7
Nacionalidade: 11 95885-2443/15 99645-3988;
Endereço: João Leme dos Santos, 14 – centro - Salto de Pirapora – SP
Celular: Brasileira

Imóvel: João Leme dos Santos, 14 – centro Salto de Pirapora - SP. ap9
Valor do aluguel: R\$900 (novecentos reais)
Data de pagamento: dia 10 (Decimo dia) do mês seguido ao vencido
Forma de reajuste: IGPM/FGV
Destinação do imóvel: Fins residenciais.

Pelo presente instrumento de Contrato de Locação, onde são partes de um lado, os Locadores acima qualificados e assim serão chamados neste instrumento de contrato e, de outro lado, José Renato França acima qualificado e a seguir chamado simplesmente de Locatário,

Sendo alugado para fins residenciais do Locatário.

As partes, de comum acordo, resolvem ajustar entre si o presente Contrato de Locação que será regido mediante as seguintes cláusulas e condições que se obrigam a cumprir e observar por si e por seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a saber:

Cláusula 1 – Objeto e Prazo do Contrato:

Os Locadores acima identificados, locam em favor do Locatário o imóvel retro descrito, pelo prazo certo e ajustado de 36 (trinta e seis meses), contados da assinatura deste instrumento (18/5/2023) e a terminar em 18 de Maio de 2026, data em que, se não houver prorrogação de prazo locatício, o Locatário se obriga a restituí-lo completamente desocupado de pessoas e objetos, sob pena de incorrer na multa prevista na Cláusula 6ª abaixo.

Cláusula 2 – Do Aluguel e Encargos:

O valor do aluguel mensal ora ajustado é de R\$ 900 (novecentos reais) e que deverá ser pago até o dia 10 (Decimo dia) do mês seguinte ao vencido.

2.1- Local e forma de pagamento: O Locatário pagará valor do aluguel, bem como os encargos que sejam de sua responsabilidade e que venham a ser incluídos no recibo, através de depósito bancário, PIX ou em Dinheiro no dia do vencimento;

2.2 – Todas as contas de consumo de água, luz, gás, telefone, internet e demais taxas que incidam sobre o imóvel, serão pagas pelo Locatário qualquer que seja sua forma de cobrança, respondendo ainda o mesmo por eventuais aumentos daqueles valores, bem como multas se houver; salientando que a conta de água é feito um rateio entre os nove apartamentos (independentemente se há imóveis vazios)

* É de responsabilidade do Locatário acompanhar empresas de instalação de internet e TV a cabo afim de que executem o serviço com presteza sem danificar o imóvel na execução dos serviços. Estará proibido fazer avarias no imóvel sem previa autorização da Locadora.

2.3 – Correrá por conta exclusiva do Locatário o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e das taxas que venham a ser instituídas e que recaiam sobre o imóvel objeto da presente locação, devendo ser pagas na forma estabelecida pelo órgão expedidor;

- A LOCADORA se responsabilizara pelo pagamento do IPTU, o valor será repassado para o Locatário, dividido em 12 parcelas a serem pagos juntamente com o aluguel.

2.4 - Multa por atraso: Se o Locatário deixar de pagar o aluguel e encargos da locação até a data acima estipulada, o valor do aluguel e encargos estará sujeita a um acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o total, a título de multa de mora, acrescido da correção monetária devida no período, além de honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) toda vez que os Locadores necessitarem de serviços de advogado para a defesa de seus direitos;

2.5 - Pagamento fora do prazo: Fica entendido que o recebimento dos aluguéis e demais encargos de locação fora do prazo ou por valor inferior ao contratado, representará mera tolerância da Locadores, não constituindo em hipótese alguma em novação, renovação ou alteração das cláusulas ora pactuadas;

2.6 - Reajuste: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tomando-se por base o índice de variação do IGP-M(FGV), ou outro índice que vier substituí-lo; por outro lado, se no decorrer da locação a legislação vier a permitir o reajuste dos aluguéis em períodos inferiores a 12 (doze) meses, as partes convencionam a imediatamente aplicar ao presente contrato a nova sistemática pela menor periodicidade permitida, independentemente de aviso ou notificação.

2.7 – Inclusão de placa solar no prédio: Os Locadores têm o direito de poder instalar uma miniusina de geração de energia solar no prédio. Caso esse direito seja exercido pelos mesmos, a energia será controlada por um relógio onde, os locadores e o locatário terão acesso, e o valor será pago de acordo com a tarifa vigente na data, sendo o locatário exonerado de quais quer bandeiras vigentes.

Cláusula 3 – Do uso e destinação do imóvel:

A presente locação se destina exclusivamente para fins Residenciais, não podendo ser mudada sua destinação e uso sem prévio consentimento por escrito da Locadores

3.1 – Restrições: Modificações, transformações ou mesmo acessões no imóvel locado sem prévia autorização por escrito da locadores igualmente são vedadas o Locatário, assim como não poderá sublocar, emprestar ou arrendar a terceiros, no todo ou em parte e estará obrigado a denunciar a Locadores

qualquer turbacão ou esbulho cometidos por terceiros no imóvel objeto desta locação;

3.2 - Poderes Públicos: O Locatário é único responsável pelas exigências dos poderes públicos a que der causa, e nenhuma intimação desses órgãos de fiscalização poderá ser motivo para abandonar o imóvel ou pleitear a rescisão deste contrato, salvo se o prédio for interditado ou estiver com a construção ameaçando ruir, fatos a serem comprovados previamente mediante inspeção judicial;

3.3 - Benfeitorias e Desapropriação: As benfeitorias, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, que o locatário na vigência deste contrato introduzir no imóvel a ele ficarão incorporadas e no caso de desapropriação do imóvel, o contrato será rescindido ficando os locadores desobrigados de toda e qualquer responsabilidade pelas obrigações deste contrato, as quais passarão ao órgão expropriador, somente contra quem poderá agir o locatário;

3.4 - Conservação: O locatário obriga-se a conservar o imóvel como se fosse seu, devendo mantê-lo durante a locação nas mesmas condições que o vistoriou e mais, obriga-se a restituí-lo ao término da locação e efetiva entrega das chaves, nas mesmas condições que o recebeu.

* Áreas externas também deveram ser mantidas pelo Locatário durante o período de locação bem como na entrega das chaves.

Obs: "imóveis com jardins, quintal e outros similares.

3.5 – Obrigação: Fica estipulado o prazo de 30 dias para que todas as contas de energia e água sejam transferidas para o nome exclusivo do Locatário. Caso não seja cumprido esta exigência os Locadores têm o direito de pedir o desligamento desses serviços, ficando a cargo do Locatário os custos para a reativação dos serviços.

Cláusula 4 – Das vistorias e visitas:

O Locatário declara haver vistoriado o imóvel objeto desta locação, encontrando-o em perfeitas condições de habitabilidade, conservação e higiene, com todos os seus equipamentos funcionando perfeitamente;

4.1 – Visitas: A fim de fiscalizar a fiel execução deste contrato, o Locatário permitirá que os Locadores ou seu procurador vistorie e examine o imóvel, em horário pré-estabelecido entre as partes;

4.2 – Visitas em caso de venda: No caso de os Locadores desejarem vender o imóvel e se o Locatário uma vez comunicado desta intenção, não se manifestar no prazo legal acerca de seu interesse na aquisição dele, ou houver renunciado, por escrito, ao direito de preferência na aquisição, estará obrigada a permitir que o imóvel seja visitado pelos interessados, em dia e horário pré-estabelecido entre as partes.

Cláusula 5 – Da entrega das chaves ao final da locação:

O recebimento das chaves do imóvel pelos Locadores somente será possível após a realização de vistoria no imóvel e assinatura do laudo de rescisão contratual.

Quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem a conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo.

a) Na entrega do imóvel a chave deverá ser entregue exclusivamente os Locadores, no momento da vistoria final. Ficando expressamente proibido entregar as chaves para vizinhos ou outras pessoas não qualificadas neste contrato. Ficando sob grave multa contratual.

b) Na entrega do imóvel o Locatário se obriga a entregar as 3 últimas contas quitadas de energia e água.

c) Será expressamente proibido deixar qualquer tipo de entulho no imóvel na entrega das chaves.

5.1 - Danos e irregularidades: Se durante a vistoria forem constatados danos ou irregularidades nas dependências do imóvel ocasionados pelo Locatário durante o período de ocupação do imóvel, as chaves do mesmo não serão recebidas pelos locadores, estando, desde já, o Locatário obrigado a efetuar os

reparos apontados na Vistoria de Saída, respondendo ainda pelos aluguéis e encargos enquanto não forem aceitas as chaves do imóvel. Os reparos a que estará obrigado o Locatário poderão ser substituídos por indenização em dinheiro, desde que os Locadores aceite.

Cláusula 6 – Da multa por infração:

As partes resolvem estipular a multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na época que se der a rescisão, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, ficando reservada a parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

Isso se aplicara nos 12 primeiros meses, após este período ficara isento dessa responsabilidade.

Cláusula 7 – Da fiança:

Assinam também, na qualidade de fiadora solidária com a Locatária em todas as obrigações deste contrato, o Sra. Não foi necessário acima qualificada, cuja responsabilidade perdurará até a entrega em devolução real e objetiva das chaves do imóvel locado, mesmo que ultrapasse o prazo contratual e haja reajustamento de aluguéis, com os quais os fiadores, desde já, declaram-se de acordo.

7.1 - Em caso de falecimento ou insolvência civil do fiador o Locatário se obriga, dentro de 30 dias, a dar substituto idôneo, a juízo da LOCADORA sob pena de incorrer em multa contratual.

7.2 Em caso de não ser necessário um fiador a Cláusula 7 se torna, automaticamente invalida.

Cláusula 8 – Disposições Finais e Foro:

A presente locação é regida pelas disposições da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), alterada pela Lei 12.112/2009, aplicando-se no que couber os preceitos do Código Civil Brasileiro e Leis que regem a matéria;

8.1 - Para dirimir as dúvidas ou questões oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Salto de Pirapora, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Assim sendo, estando todas as partes cientes de seus direitos e obrigações conforme consta deste instrumento de contrato, assinam em 2 vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas infra-assinadas, que a tudo assistiram.

Salto de Pirapora, 18 de Maio de 2023

Daniel José Marcello Haddad
Locador

Gustavo Marcello Haddad
Locador

Locatário

Testemunha

