

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: ESPÓLIOS - SOLANGE E JUVENAL ALMAÇA
INVENTARIANTE: JULIANA MELO SANTANA
RG/CI: RG nº 6223017 SSP/GO
CPF: 056079931-40

1

LOCATÁRIO:
GIOVANNA GUNSCH PERIM
RG/DI: MG 17.130.369 PCMG
CPF/MF: 113.388.566-77

OBJETO DO CONTRATO
IMÓVEL: Residencial
LOGRADOURO: Rua JK, nº 1658, Qd. 10, Lt. 17
Setor: Divino Espírito Santo

VALOR DA LOCAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Valor: R\$ 1.600,00

O inquilino gozará do desconto de R\$200,00, caso faça o pagamento até o dia 10 de cada mês.

VENCIMENTO: dia 10 de cada mês.

PAGAMENTO: DEPÓSITO NA CONTA JUDICIAL DOS ESPÓLIOS.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AG 0565 - OPERAÇÃO: 040

CONTA: 01508285-9

Tipo conta: CC-CONTA CORRENTE

Nome: Solange Vanda Almança Santana

CPF/CNPJ: 907.879.781-91

DAS PARTES

Pelo presente instrumento particular de locação de imóvel, de um lado, como **LOCADOR** os ESPÓLIOS de JUVENAL SANTANA NEVES e Solange Vanda Almança Santana, nestes atos representados pela Inventariante **JULIANA MELO SANTANA**, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF sob o nº 056079931-40 e portadora do RG nº 6223017 SSP/GO, cujo endereço para correspondência é Rua Samuel Graham, no 1132, Setor Planalto, nesta de cidade de Jataí-GO, e, de outro lado, como **LOCATÁRIA**, **GIOVANNA GUNSCH PERIM**, maior e capaz, filha Dircio Perim e Erizane Gunsch Perim, inscrita no CPF/MF sob o número 113.388.566-77 e portadora do documento de identidade RG/DI MG-17.130.369 PCMG.

2

As partes têm entre si justo e acordado celebrar o presente instrumento particular de locação de imóvel residencial, que se regerá de acordo com os seguintes termos e condições:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL: O **LOCADOR**, por este instrumento, dá em locação à **LOCATÁRIA**, o imóvel de uso residencial, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de higiene e conservação, localizado na Rua JK, nº 1658, Qd 10, Lt. 17, Setor Divino Espírito Santo

DO PRAZO E PAGAMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de vigência deste contrato será do dia 10 de novembro de 2024 a 10 de novembro de 2025, data em que a **LOCATÁRIA** deverá restituir o imóvel acima especificado nas mesmas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer notificação.

Parágrafo único: Caso a **LOCATÁRIA** pretenda renovar a presente avença obrigam-se a comunicar ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias antes do termo final do contrato.

Parágrafo Primeiro - Todos os meses em que a **LOCATÁRIA** efetuar o pagamento do aluguel, impreterivelmente até o 10º (sétimo) dia subsequente ao vencimento, ou seja, até o dia 10 de cada mês, gozará do desconto constante na página de um.

Parágrafo Segundo - Os pagamentos serão realizados diretamente na conta judicial vinculada aos Espólios dos Inventários de JUVENAL SANTANA NEVES e SOLANGE VANDA ALMANÇA SANTANA.

CLAÚSULA QUINTA - DA INADIMPLÊNCIA: O pagamento efetuado após o prazo especificado na cláusula anterior, conferirá ao **LOCADOR**

o direito de acrescer ao valor do pagamento do principal os encargos mensais de 1% (um por cento) de juros moratórios e mais 10% (dez por cento) de multa moratória.

Parágrafo Terceiro: No caso de não cumprimento do pagamento até o 10º dia do mês subsequente ao vencido, confere ao **LOCADOR** o direito de proceder judicialmente ou extrajudicialmente a cobrança do valor que, desde já acordam as partes, será corrigido pelo INPC, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, além do reembolso de qualquer outra despesa judicial ou extrajudicial necessária à realização da cobrança e 20% do valor devido em honorários advocatícios, quer seja a cobrança judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Quarto: Convencionam-se as partes que não se aplica à quitação dos aluguéis e encargos o disposto no artigo 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada a cada mês não quita quaisquer débitos anteriores existentes.

Parágrafo Quinto: Não se considerará moratória, no sentido legal do termo, quaisquer a tolerância do **LOCADOR** em eventuais atrasos nos pagamentos devidos pela **LOCATÁRIA**, impedindo, portanto, que o **FIADOR** invoque o disposto artigo 838, inciso I, do Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA – DOS REAJUSTES: O valor do aluguel será reajustado anualmente pela correção do valor com base no IGPM (Índice Geral de Preços - Mercado), caso este índice indexados esteja muito abaixo ou acima dos valores aplicados para índices de aumento, será feita uma consulta por ambas às partes tomando se por base a média do preço de mercado obtido pela consulta a 3 (três) empresas idôneas e atuantes no mercado Jataiense, fazendo-se uma média das consultas ou, ainda, por livre acordo entre as partes.

Parágrafo Primeiro - O aluguel será reajustado respeitando o prazo de periodicidade de 12 (meses), independente do período locatário especificado.

Parágrafo Segundo - Caso o índice para reajuste do aluguel especificado no Parágrafo Segundo da presente cláusula, venha a ser extinto, ou seu valor congelado ou esteja defasado, as partes elegem o IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, como índice alternativo para reajuste.

DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ASSUNÇÃO DAS DESPESAS E RESPONSABILIDADES: Todas as despesas relativas ao funcionamento, manutenção e conservação do imóvel, tais como água, luz, condomínio, IPTU, ou

qualquer outra que venha incidir sobre o imóvel, correrão exclusivamente por conta da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS: É vedado à **LOCATÁRIA** realizar quaisquer benfeitorias, obras ou modificações no imóvel objeto deste contrato sem autorização por escrito por parte do **LOCADOR**.

Parágrafo Único: Ficará a cargo da **LOCATÁRIA** as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do imóvel.

CLÁUSULA NONA - A LOCATÁRIA obriga-se a zelar pela conservação do imóvel, ficando responsável por entregá-lo nas mesmas condições em que o recebeu, isto é, devidamente pintado, com toda a iluminação em perfeito estado de funcionamento, bem como o terreno limpo e carpido.

Parágrafo Primeiro: Os danos advindos do mau uso ou negligência na sua conservação será suportado pela **LOCATÁRIA**, que arcará com todas as despesas para a devida recuperação do bem. Se assim não proceder, o **LOCADOR** poderá mandar executá-los às expensas da **LOCATÁRIA**, que, enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigado ao pagamento dos aluguéis e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.

Parágrafo Segundo: Fica a **LOCATÁRIA** obrigada, durante todo o curso da locação, a permitir a vistoria do imóvel locado, quer seja pelo **LOCADOR** ou seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como nos casos de venda, promessa de venda, cessão de direitos e outros, permitir que seja o imóvel visitado por possíveis interessados, desde que acompanhados pelo **LOCADOR** ou a quem este indicar como seu representante.

Parágrafo Terceiro – A **LOCATÁRIA** fica obrigada a respeitar os direitos de vizinhança, abstenendo-se da prática de quaisquer atos que venham a perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública.

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCADOR autoriza a **LOCATÁRIA** ou seu representante no prazo de 3 dias úteis segurar o imóvel contra incêndio, roubo ou quaisquer avarias que venha sofrer, ficando a **LOCATÁRIA** responsável pela entrega de uma (01) cópia da apólice para o **LOCADOR**, revertendo o benefício, na hipótese de sinistro, ao **LOCADOR** cujo nome constará expressamente da apólice.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CESSÃO: Não é permitido à **LOCATÁRIA** ceder a locação do imóvel, sublocá-lo, arrendá-lo ou ainda dar em comodato, no todo ou em parte o imóvel, ainda que de maneira gratuita ou onerosamente, a terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MULTA PENAL: Caso a **LOCATÁRIA** resolva devolver o imóvel antes do prazo pactuado, ou seja, rescisão antecipada deste pacto, deverá pagar multa correspondente a 3 (três) meses do valor do aluguel vigente, que será calculado proporcionalmente ao tempo não cumprido do contrato, conforme dispõe o art. 4º da Lei do Inquilinato 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PROTEÇÃO DA POSSE: Em caso de turbação ou esbulho da posse do bem por atos de terceiros, a **LOCATÁRIA** deverá tomar as providências cabíveis a fim de cessar tais atos, bem como comunicar imediatamente tais fatos ao **LOCADOR**.

DA FIANÇA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Assinam também, o presente, solidariamente com o locatário, em todas as obrigações, como fiadores e principais pagadores, em conjunto ou na ausência de um outro, **DIRCIO PERIM**, maior e capaz, casado, portador do documento de identidade CI/RG 18470001 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 498.189.296-91 e, sua esposa, **ERIZANE GUNSCH PERIM**, maior e capaz, portadora do documento de identidade CI/RG MG24612207 PCPR e inscrita no CPF/MF sob o nº 581.486.711-68, residentes e domiciliados na Av. Dom Pedro II nº 1031, Residencial Alto Umuarama II, Uberlândia-MG.

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade dos fiadores e principais pagadores, durante a vigência e após o término deste contrato se estende até a entrega real e efetiva do objeto do contrato, além de todos os encargos devidos pelo locatário.

Parágrafo Segundo – A fiança ora contratada se estenderá às eventuais modificações e alterações das condições da locação, inclusive aumentos e reajustes de aluguel, que possam surgir por livre acordo entre as partes ou, ainda, resultante de texto legal. Nos casos de seguro fiança locatícios, em decorrência dos aumentos contratuais e/ou legais, o prêmio do seguro fiança locatícia terá seu valor atualizado a cada renovação, obedecendo à mesma promoção aplicada no aumento e/ou reajuste do aluguel, podendo, inclusive, resultar na cobrança de diferenças do prêmio do período anterior.

Parágrafo Terceiro – Em caso de insolvência, falência ou morte do(s) fiador (es) ou qualquer outro impedimento que o(s) incapacite (em), o locatário obriga-se a comunicar o fato, bem como dar substituto idôneo, a juízo do locador, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, sob pena de imediata rescisão contratual com as penalidades das cláusulas rescisórias.

Parágrafo Quarto – Os fiadores renunciam a faculdade de pedirem exoneração da fiança que é prevista no artigo 835 do Código Civil, assim como renunciam ao benefício da ordem, consignados no artigo 827, também do Código Civil.

Parágrafo Quinto – Os fiadores declaram-se notificados e de acordo com a cessão de direitos referente à locação do referido imóvel outorgada pelo proprietário em benefício do locador.

Parágrafo Sexto - O locatário assume responsabilidade civil e criminal pela legitimidade e autenticidade das assinaturas dos fiadores, devendo obrigatoriamente informar ao locador sobre qualquer mudança de domicílio do fiador, sob pena de rescisão contratual.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO:

O presente instrumento será considerado rescindido de pleno direito em caso de infração, por parte da **LOCATÁRIA**, de qualquer cláusula acordada, assegurando ao **LOCADOR** o direito de rescindir, unilateralmente, o contrato, mediante simples comunicação, independentemente de aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se a parte que der motivo à rescisão deste contrato, antes do término de seu prazo de vigência, por inadimplemento de qualquer das cláusulas previstas nesta avença, ao pagamento da multa penal convencionada na **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, o que de maneira alguma exclui qualquer apuração de perdas e danos, estes apuráveis e devidos pelo infrator.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** e o **FIADOR** renunciam expressamente a faculdade presente no artigo 413 do Código Civil, posto que na hipótese de aplicação da cláusula penal, esta deverá ser integralmente cumprida, independentemente de qualquer cumprimento parcial da obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Acordam as partes que no caso de danos ocorridos por força maior, que impeça a fruição do imóvel locado, total ou parcialmente, que importe em obra por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou ainda desapropriação, o presente contrato ficará também rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, e sem direito à **LOCATÁRIA** de ser indenizado pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULAS FINAIS E DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA IRREVOGABILIDADE:

O presente instrumento é feito entre as partes contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, não existindo hipóteses para arrependimento e nada tendo uma parte a reclamar da outra em juízo ou fora dele.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO: As partes elegem o foro da Comarca de Jataí - Estado de Goiás, para dirimir eventuais dúvidas ou litígios

decorrentes deste contrato. E assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo.

Jataí-GO, 09 de novembro de 2024.

JULIANA MELO SANTANA
LOCADOR

Giovanna Gunsch Perim
GIOVANNA GUNSCH PERIM
LOCATÁRIA

DIRCIO PERIM
FIADOR

ERIZANE GUNSCH PERIM
FIADOR

TESTEMUNHA
NOME:

CPF:

TESTEMUNHA
NOME:

CPF: