**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

**I – LOCADOR (A): Valéria Godinho Carneiro,** brasileira, divorciada, autônoma, inscrita no CPF sob o nº. 739.866.236-99, portadora da C.I. n°: MG-2.531.324SSP/MG, residente e domiciliada à Avenida Dom João VI, 1911- Apto 202 bairro: Palmeiras, CEP: 30575-460, em Belo Horizonte – MG;

**II - LOCATÁRIA: Thaís Garcia Paiva Braz**, brasileira, casada, psicóloga, inscrito no CPF n°: 064.240.876-99, portador da CI n°: MG-10.615.155 SSP/MG**, Luan Roque Diniz Braz**, brasileiro, casado, analista de sistema, inscrito no CPF n°:090.063.826-55, portador da CI n°: MG-11.268.814 SSP/MG residentes e domiciliados na Avenida Dom João VI, 1911- Apto 103 bairro: Palmeiras, CEP:30575-460, em Belo Horizonte – MG

Contrato de Locação que entre si celebram Locador e Locatário, mediante as seguintes cláusulas e condições livremente pactuadas e aceitas:

**Cláusula Primeira: Objeto e Finalidade**

O objeto de locação é o apartamento n°: 103, situado na Avenida Dom João VI, 1911- Apto 103 - bairro: Palmeiras, em Belo Horizonte – MG. Os Locatários destinará o imóvel para fins residenciais, ficando caracterizada como desvirtuamento e infração contratual caso venha, por este, ser-lhe dada diversa destinação. Os locatários declaram estar ciente das normas do Regimento Interno e da Convenção que regem o condomínio, onde se situa o imóvel objeto da locação, o qual se compromete a cumpri-los na integra, bem como todas as determinações da assembleia geral do condomínio do presente imóvel.

**Cláusula Segunda: Prazo de Locação**

A locação contratada é celebrada por prazo determinado de (2) dois anos, tendo início em 01 de outubro de 2015, com termino em 01 de outubro de 2017. Encerrada a locação, os Locatários deverão retornar de imediato o imóvel locado a Locadora, independente de qualquer aviso, notificação, ou interpelação judicial ou extrajudicial, com procedimento de entrega de chaves a Locatária. Nesta época deverá o Locatário entregar a Locadora todos os comprovantes de pagamentos, nos originais. A presente locação só se considerará encerrada depois que os Locadorios vistoriarem o imóvel e verificar o exato cumprimento das obrigações da Locatária quanto à conservação do imóvel locado, na forma prescrita neste contrato e este encerramento só se comprovará, apenas, mediante a formal assinatura da parte contratante no termo de rescisão contratual.

Fica a Locadora desde já autorizada a ocuparem independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais clausulas e disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pela Locatária.

**Cláusula Terceira: Valor do Aluguel**

O valor do aluguel do apartamento, livremente estipulado, nesta data, será no valor mensal de R$1.000,00 (hum mil reais). O valor do aluguel mensal será objeto de atualização monetária ao final de cada ano de vigência deste contrato, sendo, para tanto, aplicável o IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, correspondente a cada período, tendo por mês básico o da data de inicio do presente contrato. Caso extinto o índice adotado poderá ser apurado qualquer outro índice econômico legal que reflita os efeitos inflacionários da moeda nacional. As partes ajustam, livremente e em comum acordo, deforma ampla, irrestrita, irrevogável e irretratável, que prevalecerá sempre, como aluguel mínimo, aquele que resultar do valor contratado e seu reajuste, segundo o índice de correção supra estabelecido. Se, entretanto, a correção do valor do aluguel, aplicando o índice contratado, for negativa, sobre o valor do aluguel contratado não se aplicará essa possível deflação, prevalecendo e permanecendo o valor anterior, aplicados todos os reajustes nos interstícios subsequentes, se a correção for positiva.

**Cláusula Quarta: Vencimento do Aluguel e Forma de Pagamento**

O pagamento do valor do aluguel pactuados neste contrato deverá ser feito pelos Locatários a Locadora, em moeda corrente do país, até o quinto dia de cada mês, através de transferência bancaria, para a conta-corrente n°: 18226-5 agência n°: 2522-4 do Banco Bradesco, servindo o comprovante de deposito/transferência como recibo de pagamento; ou em qualquer outro local e forma previamente autorizada pela Locadora.

**Parágrafo único**

- Todo o pagamento de aluguel comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo portanto prova explicita ou presumida de quitação dos meses anteriores. Na hipótese de pagamento representado por cheques, a validade de quitação só se consumará após a compensação dos mesmos em primeira e exclusiva apresentação ao banco sacado.

**Cláusula Quinta: Dos Tributos e Encargos**

Além do aluguel mensal, a Locatária pagará aos Órgãos competentes todos os impostos, taxas e demais encargos, ou tributos que recaiam sobre o imóvel, como, impostos federais, estaduais e municipais, água, luz, telefone, taxas condominiais, etc. Os referidos encargos e tributos correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA, que se obrigam a pagá-los apresentando ao Locador os respectivos comprovantes de pagamento.

**Cláusula Sexta: Do Atraso do Pagamento – Penalidade:**

O pagamento de alugueis e encargos após seu vencimento será automaticamente acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total de débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária. Sendo encaminhado ao Departamento Jurídico e/ou Advogado para a cobrança, serão ainda devidos pelo Locatário e seus fiadores, Devedores solidários às despesas decorrentes de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito. Caso o atraso exceda a 01 (um) mês o Locador poderá tomar as medidas judiciais que bem

entender pertinente, no intuito de fazer valer seu direito, inclusive através da execução deste contrato.

**Parágrafo único:**

Caso ocorra a rescisão antecipada do Contrato de locação, por parte dos Locatários, fora das exceções previstas na Cláusula Décima Segunda deste instrumento, será devido, a título de indenização, o valor correspondente aos aluguéis vincendos, até o termino dos alugueis contratados, limitado ao máximo de 5 (cinco) meses de aluguel.

**Cláusula Sétima: Deveres da Locatária**

Constituem deveres dos Locatários, além do pactuado no presente contrato o atendimento às disposições previstas no art. 23 da lei 8.245/91 e ainda:

7.1 – pagar, tempestivamente, a seu ônus, os impostos federais, estaduais e municipais, que recaírem ou venham a recair no futuro sobre o imóvel locado, instituídas pelo poder público.

7.2 – pagar, tempestivamente, a seu ônus, os impostos, taxas e contribuições fiscais devidas ou que venham a ser devidas sobre a atividade exercida pelo Locatário no imóvel locado.

7.3 – requerer, na forma e de acordo com o disposto no tópico anterior, as licenças e autorizações necessárias ao funcionamento de seu estabelecimento perante as autoridades competentes, na forma dos regulamentos aplicáveis às suas atividades;

7.5 – Submeter a Locadora, para seu conhecimento e deliberação, qualquer alteração no seu contrato social, pena de, não o fazendo, se incorrer em falta gravíssima, autorizada da imediata rescisão deste contrato, pelo Locador, se assim o preferir, respondendo o locatário, nesta hipótese, às penalidades previstas neste instrumento locatício, em face da infração cometida.

**Cláusula Oitava: Deveres do Locador**

Constituem deveres do Locador o atendimento às disposições previstas para o cumprimento por parte do Locatário segundo o artigo 22 da lei n. 8.245/91.

**Cláusula Nona: Cessão do Contrato / Sublocação**

Os Locatários não poderá transferir o presente contrato a terceiro, nem sublocar o imóvel em objeto, no todo ou em parte, sem prévia e escrita manifestação da Locadora. A Locatária destinará a utilização do imóvel objeto deste contrato, exclusivamente para fins residenciais, até as entregas das chaves.

**Cláusula Décima: Vistoria do Imóvel**

Os Locatários recebe o imóvel em objeto especial em perfeito estado de conservação e limpeza. As paredes pintadas com tinta de cor branca, teto sem rebaixamento e banheiro em perfeito estado de conservação, com pias e vasos sanitários de lousa em perfeito estado de conservação, armários na cozinha (em baixo da pia), mesinha fórmica afixada na parede da cozinha, um varal de roupa na área externa, banheiro de empregada em ótimo estado, um quarto com armário embutido, sinteco de piso novo,

se comprometendo, finda a locação e na entrega das chaves, a devolvê-lo novamente na forma como o recebe.

A Locadora, caso, a seu critério, entender necessário, poderá visitar o imóvel objeto do presente contrato, para verificar o cumprimento das cláusulas e condições deste contrato e para vistoriá-lo.

**Cláusula Décima Primeira: Venda e preferência na aquisição do** **imóvel.**

Por esta e na melhor forma de direito, os Locatários declaram que renuncia expressamente, de modo irrevogável e irretratável, ao seu direito subjetivo material de preferência na aquisição do imóvel objeto, aceitando sua venda a terceiro. Dispensa, portanto, a Locatória qualquer aviso, notificação ou interpelação a respeito de venda do imóvel a terceiro. Caso, durante a locação, se efetive a venda do imóvel a terceiro, o presente contrato se rescindirá automaticamente, devendo a Locatária providenciar a sua retirada do imóvel, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, conforme fica previamente acordado entre as partes.

**Cláusula Décima Segunda: Da Rescisão contratual**

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais e sem que assista a Locatária direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

A) Processo de desapropriação, total ou parcial.

B) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa da Locatária e dos que estão sob sua responsabilidade.

C) Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

**Cláusula Décima terceira: Do Foro**

Tudo quanto for devido em razão deste contrato, notadamente os aluguéis mensais e seus acessórios, serão cobrados por ação judicial apropriada no foro da Comarca de Belo Horizonte, com renuncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual, desde já, fica eleito pela contratante. Em qualquer procedimento judicial que a LOCATÁRIA der causa, correrão por sua conta, além do principal, todos os custos e despesas oriundas dessa medida e ainda honorários advocatícios, desde já fixados no total de 20% (vinte por cento) sobre a condenação total, proferida em sentença judicial, mesmo em caso de purgação de mora.

**Cláusula Décima Quarta: Disposições Gerais**

I- A falência/insolvência da Contratante não resolverá este contrato, que continuará em vigência, obrigando-se seus herdeiros e sucessores a respeitá-lo na íntegra.

II- Os casos omissos no presente Instrumento serão regidos pela legislação do inquilinato, pelo Código Civil Brasileiro e demais leis atinentes ao instituto da locação. E, por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam o presente instrumento particular em 2 vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para fins de direito.

Belo Horizonte, 01 de outubro de 2015.

Valéria Godinho Carneiro

**Locadora**

Thaís Garcia Paiva Braz Luan Roque Diniz Braz

**Locatários**

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CPF: CPF: