**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Por este instrumento particular, na melhor da forma de direito, **JOANA D´ARC MARCELINO** residente e domiciliada a Rua Lagoa Santa, 17, Turmalina – Governador Valadares - MG, inscrita no **CPF nº 049.312.906-55 e RG nº MG-4.096.220**, brasileira, divorciada, doravante designada simplesmente **LOCATÁRIA** e a Sr. **ABNER ANTONIO SOBRINHO**, brasileiro, casado, inscrita no CPF 725.804.706-97, residente e domiciliada na Rua Dois, 115, bairro Jk II doravante designado simplesmente **LOCADOR**, tem justo e acertado o presente **CONTRATO DE ALUGUEL**, que se regerá segundo as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:** É objeto do presente o aluguel de um imóvel no seguinte endereço: Rua Padre Leonardo Senne, 28, bairro Altinópolis, Governador Valadares, MG, que integra o contrato, para **fim residencial**.

**CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor do aluguel e a forma de pagamento são os seguintes:

**Parágrafo Único** – valor: R$ 400 (quatrocentos reais). O pagamento da primeira mensalidade **será efetuada na imissão do imóvel (antecipado) por parte da Locatária.**

**CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E REAJUSTE:** O prazo de vigência deste contrato é de **12 (doze) meses**, contando a partir de: 01/01/2020 a 31/12/2020. O reajuste caso seja necessário é anual.

**Parágrafo Único** – O reajuste só poderá ser aplicado conforme as normas oficiais do governo vigentes à época, após o término da vigência do primeiro contrato.

**CLÁUSULA QUARTA – TRIBUTOS, IMPOSTOS E DESPESAS:** A LOCATÁRIA obriga-se a além do pagamento mensal do aluguel, efetuar o pagamento do consumo de água e esgoto, energia elétrica, bem como as tributações sobre esses serviços referentes ao período de vigência deste contrato, além da taxa de lixo.

**CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:** A LOCATÁRIA declara ter efetuado a vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado e se obrigando a cumprir o que consta nos parágrafos desta cláusula.

**Parágrafo primeiro –** manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, tudo de acordo com o laudo de vistoria.

**CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:** Que o LOCADOR se declara senhor e legítimo possuidor do imóvel objeto deste contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou quaisquer pendências judiciais e, neste ato, se obriga a comprovar através de documentação legal a posse, direito, domínio e ação sobre o mesmo, como também a cumprir o que consta nos parágrafos desta cláusula.

**Parágrafo Primeiro –** O LOCADOR se obriga a realizar junto com a LOCATÁRIA a primeira e a última vistoria no imóvel objeto deste contrato e, após comprovação e descrição, o mesmo rubrica e confirma o exposto;

**Parágrafo Segundo –** No caso de haver débitos anteriores e ou posteriores ao período de vigência deste contrato, seja de IPTU, taxas, tributos e quaisquer outros que acarretem ônus, o LOCADOR fica caracterizado como único responsável pelos mesmos, isentando assim, a LOCATÁRIA de quaisquer compromissos e ou responsabilidades;

**Parágrafo Terceiro –** No caso de o proprietário (LOCADOR) do imóvel objeto deste contrato querer vender o mesmo, dará preferência irrestrita à LOCATÁRIA para efetuar a compra. Caso esta não tenha interesse, deverá permanecer no imóvel até o fim do contrato e/ou seguir orientação da Lei do Inquilinato.

**CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO CONTRATUAL:** Uma vez cumprido pela LOCATÁRIA o pacto, ficará livre de quaisquer obrigações, sanções e/ou punições previstas neste contrato ou na Lei do Inquilinato, sujeitando o mesmo ao LOCADOR.

**CLÁUSULA OITAVA – RENOVAÇÃO:** Caso fique acertada entre as partes a permanência da atual LOCATÁRIA no imóvel objeto deste contrato, o LOCADOR e a LOCATÁRIA se reunirão para efetuar a renovação contratual providenciando a confecção de novo contrato e reconhecendo novamente as firmas das partes.

**Parágrafo Único –** O novo contrato será reajustado conforme o caracterizado no parágrafo único da cláusula terceira.

**CLÁUSULA NONA – ALTERAÇÃO E/OU BENFEITORIAS NO IMÓVEL:** Quaisquer alterações e/ou benfeitorias de quaisquer naturezas efetuadas no imóvel objeto deste contrato pela LOCATÁRIA, deverão ser autorizadas por escrito e previamente pelo LOCADOR.

**Parágrafo Primeiro –** Por melhores que possam parecer, as alterações e/ou benfeitorias efetuadas não poderão ser cobradas sob quaisquer formas do LOCADOR, ficando todo e quaisquer ônus por conta da LOCATÁRIA que não poderá requerer qualquer indenização pelo efetuado;

**Parágrafo Segundo –** Caso haja acordo entre a LOCATÁRIA e o LOCADOR, as alterações e/ou benfeitorias efetuadas poderão ser descontadas no pagamento do aluguel;

**CLÁUSULA DÉCIMA – PENAS PREVISTAS:** O LOCADOR e a LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar e a cumprir o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo à parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal às penas a seguir:

**Parágrafo Primeiro –** Pagamento de multa igual ao valor de 01 (um) mês de aluguel pelo descumprimento de qualquer das partes do presente contrato em todas as suas cláusulas e condições. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier, e nem exime do pagamento corrente e ajustado da mensalidade do aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA: COMO FIADORES E PRINCIPAIS PAGADORES**, assumidos solidariamente entre si e com o LOCATÁRIO o compromisso de bem e fielmente cumprir o presente contrato, em todas as suas cláusulas e condições, até a entrega efetiva das chaves à LOCADORA, assinam este pacto o Sr. Manoelzito Cândido de Oliveira, CPF nº 759.568.026-34, e RG 31.836.560-8, brasileiro, comerciante.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SUCESSÃO E FÔRO:** As partes obrigam-se por si e seus sucessores ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo o Fórum da Comarca de Governador Valadares/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato e que não possam ser resolvidas por meio administrativo, renunciando, desde já, qualquer outro, por melhor e mais privilegiado que possa parecer. E por estarem de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente contrato tal como redigido, em 03 (três) vias, para um só efeito legal, rubricando-o em todas as páginas na presença das testemunhas.

Governador Valadares, 18 de janeiro de 2020

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

LOCADOR LOCATÁRIA

FIADORES: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_