

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO DETERMINADO

### PARTES

**CLODOMIR MIGUEL FRANCISCO**, brasileiro, solteiro, vendedor, inscrito no CPF/MF sob nº 121.628.528-45, e RG nº 21999620-9 SSP/SP, com endereço na Rua Hernildo Simonato, nº 2153, bairro Campo Belo, Bady Bassit /SP, neste ato denominado **LOCADOR**.

De outro lado, denominado(s) **LOCATÁRIO(S)**, **ELI CARLOS GIRO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 313.392.958-57 e RG nº 30628431-5 SSP/SP, e **THAIANY DA SILVA BRAIT**, brasileira, vendedora, inscrita no CPF/MF sob nº 420.358.918-50 e RG nº 44706746-1, ambos com endereço na Rua Pedro Dias Durão, 587, Residencial das Palmeiras, Monte Aprazível/SP.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

### CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como **OBJETO** o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua Rodrigo de Oliveira Lima, nº 180, bairro Bela Vista, Monte Aprazível/SP, contendo sala de jantar e sala de estar, cozinha, 03 quartos, 03 banheiros, dispensa, lavanderia, varanda com 02 vagas de garagem.

### CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO - DETERMINADO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 meses a iniciarse no dia 05 do mês janeiro no ano de 2023 e findar-se no dia 05 de janeiro do ano de 2024, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no caput da CLÁUSULA 5, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

### CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Como aluguel mensal, os **LOCATÁRIOS** se obrigam a pagar a quantia de **R\$ 1.800,00**, todo dia 05 de cada mês subsequente ao vencido, via depósito na conta corrente de titularidade do **LOCADOR**, banco **SANTANDER**, agência **0715**, conta nº **01034928-4**, **CLODOMIR MIGUEL FRANCISCO**, sob pena de não o fazendo incidir multa de 10% sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% ao mês, mais correção monetária pelo IGP/M-FGV, até a data do cumprimento da obrigação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO: REAJUSTE:** O valor do aluguel será fixo durante o período de vigência do contrato.

*PARÁGRAFO SEGUNDO: COBRANÇA:* Faculta ao **LOCADOR** cobrar dos **LOCATÁRIOS**, o(s) aluguel(éis), e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

*PARÁGRAFO TERCEIRO:* Se o **LOCADOR** tiver que recorrer aos meios judiciais no que disser respeito a este contrato e obrigações nele contidas, seja para exigir o cumprimento de obrigações dele constantes, seja para rescindi-lo, ficaram os **LOCATÁRIOS** obrigados a reembolsá-lo de tudo o que depender com o procedimento dessa natureza, inclusive honorários de advogados à base de 20% sobre o valor da causa.

*PARÁGRAFO QUARTO: CONTAS DE CONSUMO:* Todas as despesas diretamente ligadas a consumo - tais como água, luz, gás, telefone - são de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, que terão 15 dias a contar da assinatura deste contrato para providenciar a transferência das contas de consumo para sua titularidade, sob pena de não o fazendo ser interrompido os fornecimentos desses serviços; e deverão, quando da entrega das chaves, providenciar junto as respectivas concessionárias a expedição de consumo final.

*PARÁGRAFO QUINTO: TRIBUTOS:* O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento do IPTU e outros tributos.

*PARÁGRAFO SEXTO: INSCRIÇÃO ORGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO:* A falta de pagamento, ou atraso superior a 30 (trinta) dias de aluguel ou qualquer acessório de locação poderá acarretar, ao critério exclusivo do credor, a inclusão dos nomes dos **LOCATÁRIOS** e **FIADORES** em órgão de proteção ao crédito.

#### **CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO**

A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido aos **LOCATÁRIOS**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo com autorização expressa do **LOCADOR**.

*PARÁGRAFO PRIMEIRO: RESCISÃO:* Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado aos **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação dos **LOCATÁRIOS** de efetuarem o pagamento das multas e despesas previstas.

## CLÁUSULA 5 - CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste contrato será entregue EM PERFEITAS CONDIÇÕES, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo os **LOCATÁRIOS** mantê-lo e restituí-lo desta forma. As condições do imóvel foram alvo de prévia vistoria, onde as partes anuíram o seu bom estado de conservação. O apto possui armários embutidos localizados na cozinha e área gourmet em perfeito estado, motor eletrônico no portão de elevação, porta de correr em vidro na área do corredor com a varanda, janela duas folhas de vidro na sala, chuveiro nos dois banheiros internos. O **LOCADOR** está ciente de mal fechamento da porta da cozinha com saída para área gourmet.

*PARÁGRAFO PRIMEIRO:* Se o imóvel for devolvido com algum dano, independente de dolo ou culpa dos **LOCATÁRIOS**, esses responderão pelas despesas tidas pelo **LOCADOR** para o conserto ou reparo, no sentido de reconduzir a coisa ao estado em que se encontrava, e os gastos serão atualizados com juros de mora de 1% ao mês, correção monetária pelo IGP/M-FGV, ambos contados da data de desembolso pelo **LOCADOR**, bem como multa de 10% do prejuízo.

*PARÁGRAFO SEGUNDO:* No curso da locação, os **LOCATÁRIOS** se obrigam a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos, e isso não motivará a rescisão deste contrato.

*PARÁGRAFO TERCEIRO:* Se o imóvel sofrer qualquer dano estrutural que exija desocupação, o **LOCADOR** comunicará o fato por escrito aos **LOCATÁRIOS**, bem como a data da saída do imóvel, sendo certo que o contrato estará rescindido, mas, não incidirá nenhuma indenização por este fato de qualquer das partes, e nem mesmo nenhum valor de aluguel e/ou encargos, salvo aqueles eventualmente não pagos.

*PARÁGRAFO QUARTO: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:* Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando aos **LOCATÁRIOS** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, entregar o imóvel da maneira que lhes foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo aos **LOCATÁRIOS** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

*PARAGRAFO QUINTO:* Na hipótese de reparo ou conserto de algo cuja responsabilidade seja do **LOCADOR**, será obrigatório os **LOCATÁRIOS** darem prévio aviso do fato ao **LOCADOR**, e aguardarem a manifestação desse por pelo menos 07 (sete) dias, sendo que somente se assim não o fizer estarão os **LOCATÁRIOS** autorizados a providenciar os reparos e, mediante as notas fiscais/recibos, que deverá exibi-los, vindas do menor de 03(três) orçamentos, cuidar de ter o

reembolso, que poderá ser efetivado mediante desconto no valor do aluguel a ser acordado entre as partes.

#### **CLÁUSULA 6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

Caso o **LOCADOR** manifestar vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito aos **LOCATÁRIOS** que se obrigam a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

*PARÁGRAFO PRIMEIRO: VISTORIAS:* Os **LOCATÁRIOS** permitiram ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficarão compelidos os **LOCATÁRIOS** a realizar o conserto, no prazo de 10 dias. Não ocorrendo o conserto, ao **LOCADOR** ficará facultada a RESCISÃO DO CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

*PARÁGRAFO SEGUNDO:* Os **LOCATÁRIOS** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo aos **LOCADOR**, visitar o imóvel com possíveis pretendentes.

#### **CLÁUSULA 7 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito.

#### **CLÁUSULA 8 - DA MULTA POR INFRAÇÃO**

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

#### **CLÁUSULA 9 - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, além de eventuais circunstâncias acima descritas, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa dos **LOCATÁRIOS**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Monte Aprazível /SP, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO.

Monte Aprazível/SP, 02 de janeiro de 2023.

LOCADOR:

**CLODOMIR MIGUEL FRANCISCO** - CPF sob nº 121.628.528-45

LOCATÁRIOS:

**ELI CARLOS GIRO** - CPF sob nº 313.392.958-57

**THAIANY DA SILVA BRAIT** - CPF sob nº 420.358.918-50