**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**LOCADORA**: **HMPV ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com endereço na Rua Floriano Peixoto, 3003, Bairro Santos Dumont, CEP 15020-010, neste município de São José do Rio Preto/SP, inscrita no CNPJ sob o No. 59.237.495/0001-10, e-mail **claudiney@smmind.com.br**, WhatsApp (17) 988186233, neste ato representado por seu representante legal, Claudiney Faustino da Silva, residente em de São José do Rio Preto/SP. e,

**LOCATÁRIO (A,S)**

Nome**: BRUNO NOGUEIRA MARTINS**  CPF**: 420.579.058-96**  RG**: 40.688.831 SSP/SP**

Nacionalidade: **BRASILEIRA**  Estado Civil: **SOLTEIRO**  Profissão: **FOTOGRAFO**

Endereço: **AVENIDA PERIMETRAL ALDO LIVORATTI, 1110, CDHU JAIME LEONE**

Cidade: **FERNANDOPOLIS/SP CEP: 15604-174**

Telefones: **(17) 988176695** e-mail: **bn.martins02@gmail.com**

**E**

**AVALISTA(S)/FIADOR(A,ES)/ANUENTE(S)/RESPONSÁVEL(IS) SOLIDÁRIO(S)**

Nome**: FABIANA NOGUEIRA** CPF**: 271.342.988-92**  RG**: 28.827.609 SSP/SP**

Nacionalidade: **BRASILEIRA** Estado Civil:  Profissão: **VENDAS EXTERNA**

Endereço: **AVENIDA PERIMETRAL ALDO LIVORATTI, 1110, CDHU JAIME LEONE**

Cidade: **FERNANDOPOLIS/SP CEP: 15604-174**

Telefones: **(17) 997613684** e-mail: **fa.nogueira78@gmail.com**

**DO OBJETO**

O Objeto do presente contrato é exclusivamente a locação do **KITNET n° 16 (DEZESSEIS)**. Um dos Quartos do imóvel residencial sito a Rua Floriano Peixoto, 3003, Bairro Santos Dumont em São José do Rio Preto/SP, com banheiro privativo para uso exclusivamente residencial, individual e não transferível do(a) Locatário(a).

As demais dependências do imóvel, por mais que esteja disponível pra uso, não compõe o objeto da locação, podendo a LOCADORA suspender o uso sem prévio aviso.

Do valor do Aluguel mensal: **R$ 1.050,00 (UM MIL E CINQUENTA REAIS)**

Desconto de pontualidade: **R$ 100,00 (CEM REAIS) se pago até o vencimento**

Da data do pagamento: **Todos os dias 02 (DOIS) de cada mês, sendo o primeiro nesta data.**

Forma de pagamento: **ESPÉCIE, BOLETO BANCARIO OU A FORMA QUE DETERMINAR A LOCADORA**

Do prazo de vigência da Locação/Contrato: **12 (DOZE) MESES** a contar da data de assinatura

**I ) DO CONTRATO:**

1) O presente contrato reger-se-á pelas cláusulas e condições nele estipuladas, lidas e aceitas pelas partes e pela Lei 8.245/91 e regulamentações do Código Civil Brasileiro e futuras alterações, assim como o regimento interno das normas de convivência, as quais fazem parte integrante do presente contrato, para todos os fins e efeitos de direito.

2) O objeto da locação, natureza da locação, bem como o prazo, valor do aluguel, vencimento, estão descritos nos preâmbulos do presente instrumento, concordando as partes, com todas as suas condições consignadas. Não há previsão de reajustes e índice de reajuste, inclusive porque o presente contrato deve ser renovado se houver interesse na continuidade após seu vencimento.

3) O imóvel locado destina-se exclusivamente para os fins descritos nos preâmbulos do presente instrumento, não podendo atribuir-lhe outra finalidade ou outro usuário, ainda que eventual, sem autorização por escrito da Locadora, ou preposto designado, sob pena de rescisão automática do presente e incidência das multas estipuladas.

4) O(a) Locatário(a) declara(m) ter recebido o imóvel acima descrito, em perfeitas condições de uso, com pintura nova, tomadas, ventiladores e luminárias funcionando, vidros sem nenhuma avaria, controle remoto do portão automático e uma chave, declara(m) ainda que responderão por eventuais estragos ou danos supervenientes ao seu QUARTO/KITNET e que em caso de rescisão reformará o QUARTO/KITNET, reparando as avarias **antes da efetiva devolução**.

Parágrafo Primeiro: Não é permitido riscar, furar ou colar qualquer objeto nas paredes sem expressa autorização, todo e qualquer dano causado pela desobediência dessa regra é por conta imediata do(a) Locatário(a), inclusive a de pane elétrico e hidráulico causado. Não é permitido o uso de fogão a gás no kitnet, apenas de micro ondas.

5) O(a) Locatário(a) obriga-se a conservar o QUARTO/KITNET e seus acessórios sempre em perfeita condições de higiene e limpeza, principalmente da área de uso comum, externa, que é responsabilidade solidária, mesmo não sendo objeto da locação, apenas a permissão de uso se houver manutenção por parte dos usuários.

6) As benfeitorias necessárias introduzidas pelo(a) Locatário(a), autorizadas ou não pela Locadora, não serão de nenhuma maneira indenizáveis nem indenizadas, nem conferirá direito de retenção ao término da locação.

7) Fica incluso na locação, por conta da Locadora o pagamento de IPTU, o consumo de água e afastamento de esgoto, o consumo de energia elétrica, e internet de 300 mega para ser usado de forma não profissional por wi-fi, uma única limpeza semanal nos corredores e na área de uso comum.

Parágrafo Primeiro: A lavanderia, área de churrasco e cozinha externa não são objeto da presente locação, poderá a qualquer tempo não estar disponível pra uso dos moradores quando:

1. Não houver a manutenção necessária periódica por parte dos moradores após o uso;
2. Um morador for flagrado jogando lixo no chão;
3. Um morador for flagrado deixando lixo na cozinha, área de churrasco, piscina ou corredores;
4. Um morador for flagrado deixando panelas e utensílios sujos após o uso;
5. Um morador for flagrado deixando seus pertences na área não privativa;

Parágrafo Segundo: Em razão da disponibilização de maquinas, motores, eletrodomésticos e utensílios na área de churrasco, cozinha e piscina, mesmo não sendo objeto da presente locação, fica de responsabilidade dos usuários os reparos dos danos, se dará por rateio entre os moradores usuários, e deverá ser pago juntamente com o aluguel na data convencionada, mediante a prestação de contas por parte da administradora, que fica autorizada por esse instrumento. Ou se não houver consenso, no pagamento dos reparos, poderá a locadora suspender o uso sem prévio aviso.

8) O(a) Locatário(a) aceita e obriga-se a cumprir rigorosamente todas as disposições contidas no Regimento Interno, e suas futuras alterações, assim como das demais diretrizes estipuladas pela Administração na defesa do direito comum, administração essa que será exercida sempre, única e exclusivamente pela LOCADORA e/ou por um administrador que ela indicar.

**Parágrafo Primeiro:** O Regimento Interno e futuras alterações é parte integrante do presente contrato, foi lido e aceito no ato da assinatura do presente contrato, esta afixado em mural na área comum, e encaminhamento para o e-mail e WhatsApp constante no preâmbulo do presente instrumento para fazer prova do seu teor, leitura e aceite.

**Parágrafo Segundo:** O(a) Locatário(a) tem ciência e concorda com o monitoramento por câmeras de segurança nas áreas de uso comum, áreas externas, não privativas, abrindo mão de quaisquer direito a indenização estabelecida no Art. 5º da Constituição Brasileira, sob alegação de violação ao direito de liberdade e privacidade. Concordam que as imagens são direitos exclusivos da LOCADORA. Concordam que as imagens sejam usadas pela LOCADORA para dirimir conflitos e comprovar descumprimento do regimento interno e contrato na área de uso comum.

9) A Locadora ou sua administradora fica autorizada a efetuar vistorias no QUARTO/KITNET, a qualquer momento, inclusive sem comunicação prévia.

10) É vedada a sublocação, transferência ou cessão do presente contrato bem como do imóvel objeto da locação, com ou sem ônus/valor, sendo que tal situação considerar-se-á como condição resolutiva do presente.

11) É obrigação do(a) Locatário(a) o pagamento mensal do Aluguel aqui estipulado, assim como das despesas extras de manutenção, dos reparos necessários rateados. A falta ou atraso no pagamento de qualquer uma das obrigações aqui mencionadas, por parte do(a) Locatário(a) independentemente do tempo de atraso, configura automaticamente infração contratual, ensejadora, à critério da LOCADORA, na imediata rescisão da presente locação, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

12) A falta ou atraso no pagamento das obrigações decorrentes da presente locação implicará na incidência automática de multa de 10% sobre o valor devido e juros de 1% ao mês, sem prejuízo da correção monetária do valor devido e se necessária a intervenção de advogado, mesmo que extrajudicialmente, arcará ainda O(a) Locatário(a) com honorários de 20% sobre o valor do débito.

13) A locação considerar-se-á finda e o QUARTO/KITNET devidamente vistoriado somente através da lavratura de Termo de Entrega de Chaves.

14) Em caso de O(a) Locatário(a) abandonar o imóvel a Locadora pode imitir-se na posse do mesmo independentemente de prévia comunicação, sendo que o Termo de Entrega das Chaves será neste caso substituído por uma Declaração de Imissão de Posse, firmado pela Locadora e por duas testemunhas.

**Parágrafo Único**: A imissão da Locadora na posse do imóvel, QUARTO/KITNET, não dá quitação de eventuais aluguéis e ou taxas condominiais vencidos.

15) A presente locação não compreende obrigação de manutenção de segurança e ou cuidadores ou manobristas, portanto não tem a locadora nenhuma responsabilidade pelos veículos estacionados nas vagas rotativas ou na rua de frente do imóvel quando não houver vaga na garagem, assim como por pertences, nem tão pouco reserva de direito à vaga na garagem.

16) Nos procedimentos extrajudiciais concordam todas as partes deste contrato que as intimações, notificações poderão ser feitas também por meio de carta com Aviso de Recebimento (AR), mas, que **a comunicação oficial entre as partes se dará sempre através dos e-mails e WhatsApp** constantes no preâmbulo do presente instrumento.

17) Fica estipulada a multa contratual equivalente de 03(três) aluguéis vigente na qual incorrerá a parte que em qualquer tempo infringir qualquer cláusula deste contrato; Que será sempre paga integralmente seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, além das perdas e danos a ser apurado na execução, com a faculdade para parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação; Independente de qualquer outra formalidade, declarando, O(a) LOCATÁRIO(A), como título, liquido, certo e exigível, a importância acima estipulada, nos termos do art. 585, inciso II, do CPC.

18) Acordam as partes que em havendo interesse de uma das partes em rescindir o presente contrato, a qualquer tempo, respeitando as exigências estabelecidas em artigos anteriores, deverá notificar a outra parte, através do e-mail e ou WhatsApp existentes no preâmbulo do presente instrumento, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

18) **DISPOSIÇÕES GERAIS:**

1. Não é permitido a manutenção de animais soltos na área comum;
2. Não é permitido o uso de cigarros na área comum;
3. Não é permitido a realização de festas e comemorações com não moradores, a área de churrasco e piscina é estritamente de uso de moradores;
4. É permitido receber visita na área privada, inclusive pernoitar;
5. Não é permitido guardar ou acumular qualquer objeto fora da área privada, todos os pertences deverão estar dentro dos kitnet;

19) **AVALISTA(S)/FIADOR(A,ES)/ANUENTE(S)/RESPONSÁVEL(IS) SOLIDÁRIO(S)**

Assina(m) o presente contrato como Avalista(s)/Fiador(a,es)/Anuente(s)/Responsável(is) Solidário(a,s) e Principal(is) Pagador(a,es) dos compromissos assumidos pelo(a,s) Locatário(a,s) a(s) pessoa(s) física(s) descrita(s) no preâmbulo do presente instrumento, declarando-se solidariamente responsável(eis) com o(a,s) Locatário(a,s) por todas as suas obrigações decorrentes do presente contrato, bem assim dos demais instrumentos integrantes do mesmo, documentos esses que também declara conhecer integralmente, sendo responsáveis em solidariedade para com o pagamento dos aluguéis e todos os encargos, danos ao imóvel, bem como a terceiros, custas judiciais, honorários advocatícios e administrativos, despesas de condomínio e outros decorrentes da presente locação. A obrigação do(a,s) Avalista(s)/Fiador(a,es)/Anuente(s)/Responsável(is) Solidário(s) perdurará durante toda a vigência deste contrato, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel completamente desocupado e em perfeitas condições e a lavratura do Termo de Entrega de Chaves. Declara(m), outrossim, o(a,s) avalista(s)/fiador(a,es)/anuente(s)/responsável(is) solidário(s): a) que renuncia(m) da faculdade de pedir exoneração da aval/fiança/anuência/responsabilidade solidária que lhe(s) é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, e que renuncia(m), também, das faculdades previstas nos artigos 827, 837, 838 e 839 do Código Civil; b) que não lhe(s) assistirá em execução, por força da solidariedade que assumiu, o benefício de ordem; c) que na falta de qualquer pagamento fica a Locadora com direito de agir judicialmente contra o(a,s) Locatário(a,s), sem dar ciência ao Avalista(s)/Fiador(a,es)/Anuente(s)/responsável(is) Solidário(s) que, por mútua conveniência, com isso concorda(m) e se obriga(m) por todas as custas e honorários.

A aval/fiança/anuência/responsabilidade solidária prestada pelo(a,s) avalista(s)/fiador(a,es)/anuente(s)/responsável(is) solidário(s) é por prazo indeterminado e subsistirá sempre, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, até a entrega real e efetiva do APARTAMENTO, completamente desocupado e em perfeitas condições de conservação, tal como previsto no artigo 39 da Lei nº 8.245/91. Declaram o(a,s) avalista(s)/fiador(a,es)/anuente(s)/responsável(is) solidário(s) que a aval/fiança/anuência/responsabilidade solidária até a efetiva entrega das chaves, além de ser condição essencial do negócio, deriva do disposto no artigo 56 e seu parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, que estabelece que vencido o prazo ajustado, sem a devolução do imóvel, o contrato prorroga-se por prazo indeterminado. Declara(m), mais, que diante desses esclarecimentos, com os quais expressamente concorda, e tendo em vista que assumiu o encargo de avalista(s)/fiador(a,es)/anuente(s)/responsável(is) solidário(s) por prazo indeterminado, quando do vencimento do contrato, sem a devolução do imóvel, a Locadora, a não ser que queira, não necessitará de nova garantia, tal como lhe faculta o inciso V , do artigo 40, da Lei nº 8.245/91, posto que ele(a,s) continuará(ão) solidariamente responsável(is) com o(a,s) Locatário(a,s) por todas as obrigações por ele(a,s) assumidas nesse instrumento.

20) O(a,s) Avalista(s)Fiador(a,es)/Anuente(s)/Responsável(is) Solidário(s) assume(m), também, integral responsabilidade sobre todos os eventuais acertos/acordos para composição de atrasados, realizados durante a vigência deste contrato pelo(a,s) Locatário(a,s), e que não sejam pagos/cumpridos, feitos sob a forma de cheques próprios ou de terceiros, notas promissórias, boletos bancários, etc., caracterizando estas situações como concessões feitas em caráter de mera liberalidade por parte da Locadora.

21) No caso de óbito ou insolvência do(a,s) Avalista(s)/Fiador(a,es)/Anuente(s)/Responsável(is) Solidário(s), ou nos demais casos previstos no artigo 40, da Lei nº 8.245/91, fica o(a,s) Locatário(a,s) obrigado a dar-lhe substituto idôneo, a juízo único e exclusivo da Locadora, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da ocorrência da hipótese, sob pena de imediata rescisão deste contrato.

Fica eleito o foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia expressa por qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando as partes justas e contratadas firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma dispensando a necessidade de testemunhas instrumentárias.

São José do Rio Preto, SP, **02** de **MARCO** de 2022.

**HMPV ADM DE BENS E PART LTDA BRUNO NOGUEIRA MARTINS**

**LOCADORA LOCATÁRIO(A)**

**FABIANA NOGUEIRA**

**AVALISTA(S)/FIADOR(A,ES)/ANUENTE(S)/RESPONSÁVEL(IS) SOLIDÁRIO(S)**