

CONTRATO DE LOCAÇÃO E IMÓVEL RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Por este instrumento particular de contrato de locação de imóvel residencial, de um lado:

Gleison Isaias Silva, brasileiro, empresário, portador do CPF nº 050.974.596-28, residente e domiciliado à Rua Rio Madeira 198 (cas) - Nossa Senhora de Fátima - Nova Lima/MG, doravante denominado simplesmente LOCADOR;

E de outro lado:

Paulo Henrique Silva, brasileiro, portador do CPF nº 254.698.946-49, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO;

Têm, entre si, como justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel comercial situado na Rua Rio Madeira 198 (cas) - Nossa Senhora de Fátima - Nova Lima/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 10/04/2025 e terminando em 10/04/2026, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O contrato poderá ser prorrogado mediante termo aditivo assinado pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL

O aluguel mensal é de R\$1.300,00 (mil e trezentos reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia 10 de cada mês, mediante depósito bancário ou transferência eletrônica para a conta indicada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O atraso no pagamento do aluguel e encargos acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, além de correção monetária calculada pelo índice IGPM-FGV, ou outro que venha a substituí-lo, até a data do efetivo pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, pela variação do índice IGPM-FGV, ou por outro que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA QUARTA - DOS ENCARGOS

Além do aluguel, o LOCATÁRIO pagará todos os encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como consumo de água, energia elétrica, gás, telefone, internet, condomínio, IPTU e taxas municipais, cujos comprovantes de pagamento deverão ser apresentados ao LOCADOR sempre que solicitados, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

CLÁUSULA QUINTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel destina-se exclusivamente para fins comerciais, sendo expressamente vedada a mudança de finalidade, bem como a sublocação, cessão ou empréstimo, total ou parcialmente do imóvel sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, conforme laudo de vistoria anexo, que faz parte integrante deste contrato, e se obriga a mantê-lo em bom estado, realizando por sua conta as obras de reparação dos estragos a que der causa, não podendo fazer reformas ou alterações na estrutura do imóvel sem prévia autorização por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O LOCATÁRIO se obriga a entregar o imóvel, ao término da locação, em bom estado de conservação, pintado com tinta da mesma qualidade e na mesma cor existente quando de seu recebimento, com todas as instalações, acessórios e aparelhos em perfeito funcionamento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias úteis e voluptuárias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que autorizadas pelo LOCADOR, não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO antes da devolução do imóvel, desde que não afetem sua estrutura ou configuração original.

CLÁUSULA OITAVA - DA VISTORIA

O LOCADOR poderá visitar o imóvel durante a vigência da locação, em horário previamente agendado com o LOCATÁRIO, para verificar seu estado de conservação.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

A infração de qualquer das cláusulas deste contrato, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei, provocará a sua rescisão de pleno direito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Se o LOCATÁRIO devolver o imóvel antes do prazo ajustado, pagará multa compensatória equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da entrega antecipada, proporcionalmente ao tempo restante do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Em caso de desapropriação do imóvel, o presente contrato ficará automaticamente rescindido, sem que caiba qualquer indenização ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA GARANTIA

Como garantia da locação, o LOCATÁRIO apresenta como fiador(a) o(a) Sr.(a) _____, CPF nº _____, que assina o presente contrato na qualidade de principal pagador, solidariamente responsável pelo fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais do afiançado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Nova Lima/MG para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Nova Lima/MG, 11/04/2025

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA