

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE CHÁCARA

Os signatários deste instrumento, de um lado **Nome do Locador**, Qualificação do Locador, residente e domiciliado à Endereço Completo do Locador, portador do RG Nº RG do Locador e C.P.F. Nº CPF do Locador, adiante denominado simplesmente **LOCADOR** e de outro **Nome do Locatário**, Qualificação do Locatário, portador do RG Nº RG do Locatário e C.P.F. Nº CPF do Locatário, adiante denominado simplesmente "**LOCATÁRIO**", têm entre si, justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O **LOCADOR**, sendo proprietário do Imóvel Chácara sito à Endereço da Chácara, adiante designado como "**IMÓVEL LOCADO**", loca-o ao **LOCATÁRIO**, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou sejam:

**1ª)** - O prazo de locação é de **3 Dias**, iniciando em 29 de Dezembro de 2018 e terminando em 31 de Dezembro de 2018, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o **IMÓVEL LOCADO** completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Intepelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

**§ único:-** Caso o **LOCATÁRIO** não restitua o **IMÓVEL LOCADO** no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula 18ª (décima oitava), até a efetiva desocupação do **IMÓVEL LOCADO** objeto deste instrumento;

**2ª)** - O aluguel mensal é de R\$ 1000 (mil), que o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar pontualmente, até o dia **05 (cinco)** de cada mês, da seguinte forma: Dinheiro;

**3ª)** - O **LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do **IMÓVEL LOCADO**, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o **IMÓVEL LOCADO** em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, fogão, papéis, pinturas, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao **IMÓVEL LOCADO**;

**4ª)** - Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no **IMÓVEL LOCADO** sem autorização escrita do **LOCADOR**;

**5ª)** - O **LOCATÁRIO** desde já autoriza a vistoria do imóvel locado, quando o **LOCADOR** achar necessário;

**6ª)** - O **LOCATÁRIO** também não poderá sublocar, ceder, nem emprestar o **IMÓVEL LOCADO** no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**; no caso deste ser concedido, o **LOCATÁRIO** ficará responsável pela desocupação e pelas despesas decorrentes, inclusive, pelos pagamentos de aluguéis que forem gerados pelos ocupantes, no caso da não desocupação do **IMÓVEL LOCADO** no término do presente contrato;

**7ª)** - No caso de desapropriação do **IMÓVEL LOCADO**, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito;

**8ª)** - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o **IMÓVEL LOCADO** ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

**9ª)** - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro de Patos De Minas;

**10ª)** - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

**11ª)** - No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o **LOCATÁRIO** será obrigado, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo do **LOCADOR**, sob pena de incorrer na cláusula seguinte;

**12ª)** - Fica estipulada a multa de R\$ 10 (dez), na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

**13ª)** - Assina também o presente, solidariamente com o **LOCATÁRIO** por todas as obrigações acima exaradas, como fiador, o Sr. **Nome do Fiador (opcional)**, Qualificação do Fiador (opcional), residente e domiciliado à Endereço

Completo do Fiador (opcional), portador do RG Nº RG do Fiador (opcional) e C.P.F. Nº CPF do Fiador (opcional) e sua esposa Sra. **Nome do Cônjuge do Fiador (opcional)** portadora do RG Nº RG do Cônjuge do Fiador (opcional) e C.P.F. Nº CPF do Cônjuge do Fiador (opcional), cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do **IMÓVEL LOCADO**. Os fiadores apresentaram Escritura do Imóvel: Garantia do Fiador (opcional), e o oferecem como garantia do adimplemento do presente contrato, em igualdade de condições com o afiançado, também na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação, abrindo mão, desde já da faculdade de exoneração prevista no artigo 1.500 do Código Civil Brasileiro;

**14ª)** - Quaisquer estragos ocasionados ao **IMÓVEL LOCADO** e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no **IMÓVEL LOCADO**, pelo **LOCATÁRIO**, não ficam compreendidas na multa da cláusula 12ª (décima segunda), mas serão pagas à parte;

**15ª)** - Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida ficarão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término;

**16ª)** - Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a cento e vinte dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o **LOCATÁRIO**, a sua continuação no **IMÓVEL LOCADO**, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao **LOCADOR**; impreterivelmente no dia 31 de Dezembro de 2018, dia do vencimento deste contrato;

**17ª)** - O **IMÓVEL LOCADO**, objeto desta locação, destina-se exclusivamente a uso Chácara, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do **LOCADOR**;

**18ª)** - Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com o Índice de Reajuste do Governo Federal. O **LOCATÁRIO** concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento do aluguel, ou com qualquer outro que seja considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato;

**19ª)** - Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão da inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que se obriga a pagá-los ao **LOCADOR** para que este os liquide em seus respectivos vencimentos. São ainda de responsabilidade do **LOCATÁRIO** as contas de luz , água, força e gás, assim como as despesas de condomínio, se houver;

**§ único:-** O **LOCATÁRIO** será responsável pelas multas e despesas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL LOCADO**, objeto do presente contrato;

**20ª)** - A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de qualquer Notificação, Interpelação ou aviso extrajudicial;

**21ª)** - Se o **LOCADOR** admitir, em benefício do **LOCATÁRIO**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, pois constituirá em ato de mera liberalidade do **LOCADOR**.

## **22ª) - Princípios da Contratação Eletrônica:**

I) Identificação: para que um contrato eletrônico seja válido, os signatários devem estar previamente identificados;

II) Autenticação: as assinaturas eletrônicas das partes devem ser autenticadas por entidades capazes de confirmar a identificação das partes;

III) Impedimentos de Rejeição: as partes não podem alegar invalidade do contrato, alegando que este foi celebrado por via eletrônica;

IV) Verificação: os contratos devem ficar armazenados em meio eletrônico, possibilitando uma verificação futura;

V) Privacidade

VI) Princípio da equivalência funcional dos contratos realizados em meios eletrônicos com os contratos realizados por meios tradicionais: Não deve ser negada validade a um contrato pelo simples fato de ter sido realizado em ambiente virtual. Essa equiparação visa adotar os documentos eletrônicos da mesma validade das mensagens escritas, verbais ou tácitas. Dispõe o art. 3º do Projeto de Lei 1589/99 da OAB/SP que “o simples fato de ser realizada por meio eletrônico.

### **23ª) - Condições de validade:**

I) Partes capazes: para que um contrato eletrônico seja válido, é necessário que as partes contratantes sejam capazes. A confirmação desta capacidade é uma questão de segurança jurídica que deve ser buscada por ambas as partes, por meio de processos de identificação segura, tais como os processos de assinatura eletrônica por meio de sistema criptográficos de chave pública e chave privada.

II) Objeto Lícito: o objeto do contrato eletrônico deve ser lícito, ou seja, conforme a lei. Por esta razão, a importação de um software pela Internet, com pagamento via cartão de crédito ou outro meio, cujo valor importa tributação, mas sem o seu recolhimento, caracteriza uma ilicitude.

III) Forma: A regra é a liberdade da forma, no entanto, por vezes a lei exige determinada forma para validade dos contratos. Portanto, se a forma dos contratos é livre, havendo algumas exceções previstas em lei, qualquer contrato pode ser celebrado por meio eletrônico, exceto aqueles sobre os quais a lei exige forma especial. Logo, aqueles que exigem forma solene, se celebrados via eletrônica, não tem validade.

### **24ª) - Formação do Contrato Eletrônico:**

I) através de troca de e-mails;

II) mediante o oferecimento de propostas na própria homepage, e a correspondente aceitação da outra parte, que pode ser expressa, por exemplo, através do pressionamento do botão "ACEITO" (send), que aparece na tela do computador. Esta segunda opção é utilizada principalmente em relações consumo, equiparando-se aos contratos de adesão para fins de direito.

III) No contrato encontramos as fases de negociação preliminar, também denominada pelo Direito brasileiro de pontuação, período de tratativas preliminares. Após estes preparativos, comuns em todo negócio jurídico, como no acordo de joint venture, é feita a proposta do contrato e o envio da oferta. A oferta inicia os contratos em sua generalidade.

IV) A contratação eletrônica envolve questões jurídicas tais como: integridade do conteúdo; declaração de vontade online, seguida da oferta e aceitação do contrato; questão relativa à fé pública dos atos jurídico virtuais; e prova dos documentos eletrônicos nos órgãos jurisdicionais.

V) Não há necessidade de que todos os acordos de vontades sejam realizados no total via internet, poderá ser cumprido total ou parcialmente em um ambiente judicial. Nos contratos internacionais de joint venture, há necessidade de o empresário localizar um parceiro para juntos efetuarem o empreendimento.

VI) São requisitos para avaliação a identificação do ofertante, exigência do seu endereço geográfico e outros dados profissionais, e como elemento primordial, requer-se um ambiente digital seguro, com a certificação necessária, devendo ser inequívoca, séria, completa e obrigatória, estes requisitos estão também estabelecidos no art. 5º da diretiva da União Europeia 2000/31.

VII) Os ofertantes deverão colocar à disposição dos consumidores área específica, de fácil identificação, que permita o armazenamento das notificações ou intimações, com a respectiva data de envio para eventual comprovação e transmitir uma resposta automática aos pedidos, mensagens, notificações e intimações que lhe forem enviados eletronicamente, comprovando o recebimento.

VIII) O Decreto 7962/2013, regulamenta o Código de Defesa do Consumidor, no que tange a contratação no comércio eletrônico.

IX) E também nos contratos eletrônicos incidirão normas do Código Civil de 2002, art. 428, incisos II a IV.

### **25ª) - Pressupostos e requisitos de validade:**

I) Requisitos objetivos: objeto deve ser lícito, porquanto inadmissível em nosso ordenamento aqueles contrários à lei, moral, bons costumes e ordem pública; possível, não devendo ir além da força humana, disco-natural, tampouco ser inexistente; determinado ou determinável, especificidade quanto ao gênero, qualidade, quantidade ou qualquer outro elemento dado por meio de caracteres individuais.

II) Requisito formal: forma prescrita ou não vedada em lei.

III) Requisitos subjetivos: evidência de no mínimo duas pessoas com o animus contra hendi; capacidade para praticar atos da vida civil e consentimento das partes contratantes.

IV) O contratante deve ter legitimação, não bastando para sua convalidação à capacidade.

**26ª) - Momento da conclusão do contrato:**

Segundo o Código Civil Brasileiro, o momento do aperfeiçoamento dos contratos dá-se quando o oblato emite a sua aceitação aos termos propostos, segue, portanto, a “teoria da expedição”.

Espécies de teorias:

I) Teoria da informação (ou cognição): o aperfeiçoamento do contrato entre ausentes ocorre com a chegada da resposta ao conhecimento do solicitante.

II) Teoria da declaração propriamente dita: considera o momento da conclusão do contrato coincidente com o da redação da correspondência.

III) Teoria da expedição: considera formado o contrato quando a aceitação é enviada.

IV) Teoria da recepção: exige que além de escrita e expedida, a resposta tenha sido entregue ao destinatário.

V) Teoria da agnição (ou declaração): o contrato estará concluído a partir do instante em que o oblato manifesta sua aquiescência, subdividindo-se em declaração (oblato formula sua aceitação à proposta), expedição (oblato remete sua aceitação ao proponente, e recepção (quando o proponente recebe, efetivamente, a aceitação do oblato).

E por assim terem se contratado, assinam o presente em duas vias, em presença das testemunhas abaixo.

Patos De Minas, Minas Gerais, 29 de Novembro de 2018

Locador **Nome do Locador** \_\_\_\_\_

Locatário **Nome do Locatário** \_\_\_\_\_

Fiador **Nome do Fiador (opcional)** \_\_\_\_\_

Esposa do Fiador **Nome do Cônjuge do Fiador (opcional)** \_\_\_\_\_

Testemunha \_\_\_\_\_

Testemunha \_\_\_\_\_