

# **Contrato Padrão**

## **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR:** JOSÉ ALVES BRANCO CORREIA, Brasileiro, Solteiro, 33432432, 12312312333, Rua Pedro, nº 22, Bairro das Flores, Coxim - MS, Cep 79400-000.

**LOCATÁRIO:** Jonas de Albuquerque Souza, Brasileiro, 32983298 SSP-MS, 000.222.333-33, Soldador, Rua Dos Gauibas,n 80, Bairro Alto Alegre, Coxim - MS, 79400-000, (67) 99888-9898.

**FIADOR:** SEM FIADOR

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel (1), que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

### **DO OBJETO DO CONTRATO**

Cláusula 1ª. O objeto do presente instrumento é o aluguel do imóvel QUITINETE N° 05, situado na Av. Marcio de Lima Nantes, nº 1020, Bairro Santa Maria, Cep nº 79400-000, Cidade Coxim, no Estado de Mato Grosso do Sul, de propriedade do LOCADOR.

### **DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Cláusula 2ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma.

### **DO USO DO IMÓVEL**

Cláusula 3ª. O imóvel em questão será utilizado pelo LOCATÁRIO no período discriminado na cláusula 5ª.

Cláusula 4ª. Se houver algum dano ao imóvel, o LOCATÁRIO arcará, além da multa prevista, com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO poderá usufruir o imóvel durante 08 MESES a contar da data de entrega das chaves pelo LOCADOR.

## DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 6ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

Cláusula 8ª. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

## DO VALOR A SER PAGO

Cláusula 9ª. Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o valor de R\$ 500.00 (Quinhentos Reais), sempre até o Décimo dia útil de cada mês, mediante depósito em conta corrente indicada pelo LOCADOR ou Pessoalmente juntamente com recebido de recebimento.

Cláusula 10ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual, por exemplo, (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

Parágrafo único. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 11. O LOCATÁRIO se compromete ainda a efetuar em dia o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todas as despesas ligadas direta ou indiretamente com a conservação do imóvel, tais como água, luz, telefone, condomínio, etc, caso não estejam incluídos no valor do aluguel.

## DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cláusula 12. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia 01/05/2017 após a assinatura deste contrato.

Cláusula 13. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

Parágrafo único. Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula.

## DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cláusula 14. Durante o período de vigência do presente contrato, o LOCATÁRIO será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

Cláusula 15. O LOCATÁRIO deverá administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria em anexo.

Parágrafo único. Caso o inquilino não zele pelo imóvel, causando-lhe qualquer dano, deverá arcar com as despesas necessárias à reparação do mesmo, sem prejuízo do pagamento da multa.

Cláusula 16. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

Cláusula 17. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 3 dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

## DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 18. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 3 dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

Parágrafo único. Caso permaneça no imóvel após o prazo determinado no caput da presente cláusula, o LOCATÁRIO pagará multa de R\$ 11,66 (ONZE REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS) por dia em que permanecer em posse do imóvel e respectivas chaves.

Cláusula 19. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 20. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Cláusula 21. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

## DO PRAZO

Cláusula 26. A presente locação terá validade por 12 MESES, até a data de 01/05/2018, quando o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR com as respectivas chaves.

Parágrafo primeiro. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, cumpridas todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

Parágrafo segundo. A resolução do contrato ocorrerá, findo o prazo determinado no caput da presente cláusula, independente de notificação ou aviso. (2)

#### DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 27. Após 30 (trinta) dias do decurso do prazo determinado na cláusula anterior, o contrato poderá ser prorrogado, por prazo indeterminado, se não houver manifestação contrária do LOCADOR. (3)

#### DA CONDIÇÃO GERAL

Cláusula 28. O LOCATÁRIO não poderá, sem expressa autorização do LOCADOR, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis a terceiros.

#### DO FORO

Cláusula 29. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Coxim-MS.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 01 (Uma) testemunha.

Coxim - MS

15 de Maio de 2018

---

JOSÉ ALVES BRANCO CORREIA  
CPF:12312312333  
LOCADOR

---

JONAS DE ALBUQUERQUE SOUZA

CPF:000.222.333-33

LOCATÁRIO