

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR

Emissão: 19/03/22

Nome.....: **ANGELA CRISTINA DE LIMA CORREIA**

Nacionalidade.....: brasileira

Estado Civil.....: Solteira

Profissão.....: Do lar

RG.....: 22.187.564-5

CPF.....: 179.112.408-92

LOCATÁRIO(S)

Nome.....: **ANA CLAUDIA DE LIMA CORREIA CARPINTEIRO**

Nacionalidade.....: brasileira

Est.Civil.: casada

Profissão.....: Pedagoga

Identidade.....: RG. 21.424.350-3

CPF.....: 160.373.128-85

IMÓVEL

Endereço.....: **Rua Corretores de Imóveis, 63 – Casa 02.**

Bairro.....: Jardim Santa Emília

Cidade.....: Guarulhos – São Paulo

Cep.....: 07134-400

Locação tipo.....: RESIDENCIAL

PRAZO:

INICIO.....: **22 de Março de 2022**

TÉRMINIO.....: **21 de Março de 2023**

ALUGUEL

Valor.....: **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**

Pagamento.....: Dia **01** de cada mês

Reajuste.....: Pelo **IGPM-FGV** nos prazos da lei do inquilinato.

Multa Contratual.: **Valor de hum aluguel vigente.**

Valor para Seguro.: **R\$ 150.000,00**

GARANTIA LOCATÍCIA: CAUÇÃO EM DINHEIRO COM LOCADOR

Cláusula 1ª) - O **LOCADOR**, dá em locação ao(s) **LOCATÁRIO(S)**, o imóvel residencial, localizado na **Rua Corretores de imóveis,63 – Casa 02 – Jardim Santa Emília, CEP: 07134-400 , Guarulhos, São Paulo.**

Parágrafo Único) – O imóvel foi visitado e vistoriado pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, encontrando-se em perfeitas condições de habitação e uso.

Cláusula 2ª) – A locação é para fins **RESIDENCIAIS**, constituindo-se infração contratual o desvio da finalidade, implicando na rescisão do contrato e o pagamento da multa contratual.

Parágrafo Único) – O imóvel ora locado destina-se a residência do(s) **LOCATÁRIO(S)**, podendo residir no imóvel até **05 (cinco)** pessoas.

Cláusula 3ª) - O prazo de locação é de **12 (doze) meses**, com início em **22/03/2022**, data da efetiva posse, e término em **21/03/2022**, obrigando-se o(s) **LOCATÁRIO(S)**, ao seu termino, restituir o imóvel locado em perfeitas condições, desocupado, livre e desimpedido de objetos e coisas, em perfeito estado de limpeza e conservação, independentemente de qualquer aviso ou notificação, **sob pena de pagamento de aluguel até que se satisfaça a obrigação.**

Parágrafo Único) - Findo o prazo ajustado, se o(s) **LOCATÁRIO(S)** continuar(em) na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do **LOCADOR**, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato pactuadas entre as partes, até a efetiva entrega das chaves ao **LOCADOR** com todas obrigações avençadas devidamente cumpridas.

Cláusula 4ª) - O valor do aluguel mensal é de **R\$ 600,00 (seiscentos reais), para pagamento feito até o dia do vencimento**, devendo o aluguel ser trãnsferido para a conta do **LOCADOR** através da conta bancária do banco **Caixa Economica Federal, Agencia: 4558, Operação: 001, Conta: 24398-5** ou através de Transferncia via **PIX sendo codigo chave o CPF do LOCADOR: 12324457890**, até o dia **21** de cada mês.

Parágrafo 1º) – A impontualidade no pagamento do aluguel implicará na multa de mora de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) a. m., correção monetária pelo IGPM-FGV, até o efetivo pagamento, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, tudo acrescido de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) por força da ação judicial e 10% (dez por cento) por força da composição extrajudicial.

Parágrafo 2º) - Qualquer recebimento fora dos prazos fixados, será mera tolerância por parte do **LOCADOR**, sem prejuízo de qualquer das cláusulas deste contrato, como se nenhum favor houvesse sido concedido.

Cláusula 5ª) – O valor do aluguel, ora ajustado, será corrigido anualmente e de forma acumulativa,

pelo **Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM-FGV)**. Em caso de extinção do **IGPM-FGV**, ou sofra qualquer alteração, os reajustes anuais serão realizados com base em novo índice que o substitua ou por outro que reflita a real inflação, a critério exclusivo do **LOCADOR**. Fica ainda, convencionado que caso haja permissivo legal para manter preservados os valores locativos contra a inflação, poderão vir ser majorados regularmente no menor espaço de período permitido no intuito de manter-se o equilíbrio econômico-financeiro dos aluguéis no decorrer da locação.

Parágrafo Único – Fica, desde já, estabelecido entre as partes que em nenhuma hipótese ocorrerá diminuição do valor nominal do aluguel convencionado, assim como, não será aplicada a deflação do índice de reajuste anual.

Cláusula 6ª - Além do aluguel mensal, o(s) **LOCATÁRIO(S)** se obriga(m) ao pagamento das contas de consumo de água, energia elétrica e gás, devendo os pagamentos serem efetuados nas datas dos respectivos vencimentos, podendo, entretanto, o **LOCADOR**, para seu integral reembolso, incluí-los no recibo de aluguel do mês correspondente. Ficam a cargo do(s) **LOCATÁRIO(S)**, a partir da assinatura do presente instrumento, todas as despesas com taxas, cauções, instalações adicionais que se tornarem necessárias as ligações de água, luz, esgoto, energia elétrica etc; não respondendo, o **LOCADOR** pela falta ou falha na prestação dos serviços públicos.

Parágrafo 1º – Os **LOCATÁRIO(S)** fica(m) obrigado(s) a transferir a responsabilidade das contas de consumo (água, energia elétrica e gás) para seu(s) nome(s), no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, da assinatura do presente instrumento, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo 2º O(s) **LOCATÁRIO(S)** obriga(m)-se a encaminhar ao **LOCADOR**, os competentes recibos de tributos e despesas incidentes sobre o bem objeto deste contrato, imediatamente após a quitação dos mesmos.

Cláusula 7ª – O(s) **LOCATÁRIO(S)** durante o tempo em que ocupar o imóvel, fica(m) obrigado(s) a satisfazer às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, a todas as exigências de leis, regulamentos e posturas vigentes, inclusive o regulamento interno, Estatuto e a Convenção Condominial, e bem assim, as intimações dos poderes públicos, sendo que as tais intimação, não constituirão motivo para rescisão da locação.

Parágrafo Único - Obriga-se o(s) **LOCATÁRIO(S)** por quaisquer penalidades em que incorra em razão de multas ou penalidades eventualmente que ocasionar em função de desobediência a legislação municipal e/ou ao Regulamento Interno do condomínio(caso haja) onde se situa o imóvel locado, eximindo-se o **LOCADOR** de quaisquer ônus, aprovações ou exigências por parte das Convenções ou Estatuto de condomínio a este respeito, declarando o(s) **LOCATÁRIO(S)**, desde já, ciente(s) destes regulamentos e Estatuto em vigor.

Cláusula 8ª – O(s) **LOCATÁRIO(S)** assume(m) a responsabilidade, e por suas expensas, de no prazo de 10 (dez) dias, Contratar Seguro Incêndio, Queda de Raio e Explosão, tendo como beneficiário o

locador, no valor de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, renovável anualmente, até a efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Único – Caso a apólice de seguro não seja apresentado, dentro do prazo estipulado, o **LOCATÁRIO** autoriza, desde já, o LOCADOR a contratar tal seguro e lançar junto a cobrança de aluguel.

Cláusula 9ª – O(s) **LOCATÁRIO(S)** declara(m) receber imóvel em perfeitas condições de uso, higiene e habitação, livre e desimpedido de objetos e coisas, obrigando-se a manter e restituir tudo em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza e funcionamento, sem direito a indenização ou compensação de qualquer espécie.

Cláusula 10ª - O(s) **LOCATÁRIO(S)**, salvo as obras que importem na segurança do prédio e aquelas elencadas no artigo 22 da Lei 8.245, obriga-se por todas as demais, bem como as referentes à sua manutenção, conservação, limpeza, dedetização, reparo e desentupimentos dos encanamentos de água, esgoto, etc.... As quais, desde logo, ficarão incorporados ao prédio.

Cláusula 11ª - Todos os danos ou estragos porventura causados no imóvel deverão ser reparados pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, que fica(m) obrigado(s) ao pagamento dos aluguéis e demais encargos até que os mesmos reparos estejam concluídos.

Cláusula 12ª - Caso o(s) **LOCATÁRIO(S)** deixe(m) de fazer os reparos de sua(s) responsabilidade, o prazo que o **LOCADOR** vir a despendar para reparação de eventuais danos e estragos ocasionados no imóvel ou para repô-lo em seu estado anterior será considerado como de locação, respondendo, portanto o(s) **LOCATÁRIO(S)** pelos aluguéis e encargos durante esse período, sem prejuízo de cobrança integral da multa contratual fixada, bem como, dos valores despendidos na reparação, acrescidos da taxa de 10% sobre o valor, a título administração de obra.

Cláusula 13ª - O(s) **LOCATÁRIO(S)**, desde já, faculta(m) ao **LOCADOR**, vistoriar e examinar o imóvel sempre que entenderem conveniente, desde que comunicado com 72 horas de antecedência, a fim de certificar-se do tratamento a ele dispensado pelos seus ocupantes.

Parágrafo 1º - Constatado quaisquer defeitos no uso ou conservação do imóvel, durante a locação ou ao seu término, o(s) **LOCATÁRIO(S)** será(ão) informado(s) pelo **LOCADOR**, para realizar prontamente os reparos necessários, o que desde já, se compromete a fazê-los em tempo hábil.

Cláusula 14ª – Para o **LOCATÁRIO(S)** entregar(em) as chaves do imóvel, com a denúncia a locação, fica(m) obrigado(s) a notificar com 30 (trinta) dias de antecedência, por escrito, sua intenção ao **LOCADOR**, sob pena de suportar ao pagamento da quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

Cláusula 15ª - Fica desde já o **LOCADOR** ou seu representante legal, autorizado a ocupar o imóvel locado, independentemente de ação judicial ou medida de emissão de posse, sem quaisquer

outras formalidades e sem prejuízo das demais cláusulas e condições do presente contrato ou disposições legais, caso o imóvel venha comprovadamente a ser abandonado pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**.

Parágrafo Único - O eventual abandono do imóvel locado se caracterizará, desde que se verifique estar o mesmo permanentemente fechado e sem pessoas zelando por sua guarda e conservação, com vários aluguéis e/ou contas e encargos em atraso, ocasião em que na presença de testemunhas será procedido a retomada do imóvel pelo **LOCADOR** para evitar-se depredações de terceiros, sendo que eventuais bens móveis existentes em seu interior ficarão depositados em local apropriado cuja guarda e ônus arcará exclusivamente o(s) **LOCATÁRIO(S)**.

Cláusula 16ª) – O(s) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) realizar obras de quaisquer natureza ou introduzir no imóvel locado nenhuma modificação, adaptações, benfeitorias quer sejam estas acessórias, úteis ou voluptuárias sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR, sob pena de incorrer em multa contratual integral e ser obrigado a retirá-las a suas expensas para deixar o imóvel em seu estado anterior caso assim determine o **LOCADOR**, sendo que o prazo despendido será considerado como de locação, respondendo, portanto o(s) **LOCATÁRIO(S)** pelos aluguéis e encargos durante esse período, sem prejuízo de cobrança integral da multa contratual fixada, bem como, dos valores despendidos na reparação, acrescidos da taxa de 10% sobre o valor, a título administração de obra.

Parágrafo Único - Na hipótese do **LOCADOR** concordar, as autorizações serão por escrito através de um Memorial Descritivo com as benfeitorias a serem efetuadas, sendo que considerar-se-ão as mesmas incorporadas ao imóvel sem que assista ao(s) **LOCATÁRIO(S)** o direito ao recebimento de qualquer tipo de reembolso, indenização ou retenção, todavia arcando esta quando assim for devido, proceder pela regularização da documentação do imóvel perante os órgãos públicos competentes, daquilo que realizou.

Cláusula 17ª) - O(s) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) transferir, ceder, emprestar ou sub locar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, consentimento este que em hipótese alguma poderá ser presumido.

Parágrafo Único – O descumprimento desta obrigação obriga o(s) **LOCATÁRIO(S)** ao pagamento de multa contratual e acarretará em rescisão do contrato de locação.

Cláusula 18ª) - Na hipótese do **LOCADOR** vir a colocar o imóvel a venda, nos termos da Lei 8.245 de 18.10.91 será assegurado ao(s) **LOCATÁRIO(S)** o direito a preferência para aquisição do mesmo, nas mesmas condições, sendo que no caso de não exercê-lo, desde já autoriza a visita ao imóvel de pessoas interessadas em horário, de preferência comercial, previamente marcadas.

Cláusula 19ª) - A parte que infringir qualquer das cláusulas ou condições, pagará à outra a título indenizatório a quantia equivalente a um aluguel vigente à época da infração, devida sempre por inteiro por ter caráter ressarcimento e não como cláusula penal, seja qual for o tempo decorrido

do prazo avençado, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

Parágrafo 1º)- Exceção se faz, caso o(s) **LOCATÁRIO(S)** devolva o imóvel antes do prazo estipulado para a duração do contrato, a multa será equivalente ao valor de hum aluguel vigente.

Parágrafo 2º)- As perdas e danos ora pré-fixadas, não exime o(s) **LOCATÁRIO(S)** e seu(s) **FIADOR(ES)** do pagamento de eventuais danos, culposos ou dolosos ocasionados no imóvel.

Cláusula 20ª) – Pelo presente, **LOCADOR**, fica expressamente autorizado a negativa nos órgãos de proteção ao credito o nome do(s) **LOCATÁRIO(S)**, qualificado(s) no preâmbulo deste contrato locatício, em caso de não pagamento e descumprimento das obrigações pecuniárias a título de principal e acessórias.

Cláusula 21ª) - Correrão por conta do(s) **LOCATÁRIO(S)** todas as despesas decorrentes do registro deste contrato e reconhecimento de firmas, assumindo também a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das assinaturas, bem como, pela veracidade das informações que propiciaram a realização deste instrumento.

Cláusula 22ª) - Em caso de desapropriação do imóvel, o **LOCADOR** fica desobrigado deste contrato, ressaltando o(s) **LOCATÁRIO(S)** o direito a defesa dos seus interesses junto ao poder expropriante, correndo nesta hipótese, todas as despesas judiciais, extra- judiciais, honorários advocatícios, etc.,por exclusiva conta do(s) **LOCATÁRIO(S)**.

Cláusula 23ª) – O(s) **LOCATÁRIO(S)** apresenta(m) a garantia locatícia na modalidade caução em dinheiro, no valor equivalente a **01 (hum)** mese de aluguel, conforme previsto na Lei 8.245/91, com as alterações da Lei 12.112/2009, artigo 37 – Inciso I, que ficará na posse do **LOCADOR**.

Cláusula 24ª) – A liberação da caução em dinheiro, estará condicionado quanto a vistoria final do estado do imóvel, que deverá ser entregue de acordo com a vistoria inicial, e a quitação de todos os débitos e encargos a título de obrigação principal e acessórias.

Cláusula 25ª) - Caso exista pendencias a título de obrigação principal, acessória ou danos ao imóvel, fica, desde já, **LOCADOR**, **AUTORIZADO** a proceder os descontos necessários do valor da caução para abatimento das pendencias.

Cláusula 26ª) - A garantia locatícia contratada se estenderá a todas as modificações da locação, tanto durante a sua vigência, como após o término do prazo contratual, e perdurará até a efetiva entrega do imóvel, mediante recibo, ao **LOCADOR**.

Cláusula 27ª) - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os **LOCATÁRIOS** declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente **PROCURADORES**, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações,

confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

Cláusula 28ª) - Fica eleito o foro da comarca de Guarulhos para todas as questões oriundas do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além de demais combinações, as despesas de custas e honorários advocatícios, calculando em 20% sobre o valor da causa.

E, por estarem assim justos e contratos, declarando haverem lido atentamente todas as cláusulas, assinam o presente, em duas vias de igual teor, para um só efeito, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram.

Guarulhos, 19 de Março de 2022.

ANGELA CRISTINA DE LIMA CORREIA
Locador

ANA CLAUDIA DE LIMA CORREIA CARPINTEIRO
Locatário

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG: