

CONTRATO DE LOCAÇÃO

NÚMERO:

TIPO: (RESIDENCIAL) ou (NÃO RESIDENCIAL)

IMÓVEL: Rua

Pelo presente Instrumento Particular de Locação, que entre si fazem _____, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF nº _____, representado (s) por sua procuradora, _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na Rua _____, Belo Horizonte-MG, daqui por diante denominado(a) simplesmente LOCADOR(A), dá em locação, no estado em que se encontra, conforme o laudo de vistoria constante na cláusula oitava deste contrato, e laudo em apartado a(o) (Locatário) _____, neste ato representando doravante denominado(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), o imóvel constituído pelo apartamento nº _____, em Belo Horizonte/MG, que assim o(s) aceita, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de ____ (____) meses, com início em _____, e a terminar impreterivelmente em _____, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, salvo as prorrogações legais, com fulcro no Art. (46 e seus parágrafos, da Lei 8.245/91 (LOCAÇÃO RESIDENCIAL) ou Art. 56, parágrafo único – (LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL).

PARÁGRAFO ÚNICO – Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, serão mantidos os reajustes previstos na cláusula 2ª, parágrafo segundo.

CLAUSULA SEGUNDA - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: O aluguel mensal livremente convencionado é de R\$(_____) e será pago pelo LOCATÁRIO(A), através de cobrança via _____, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) Locatário(a), no dia _____ (_____) de cada mês, improrrogavelmente, ou em local a ser previamente indicado pelo LOCADOR(A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO declara que lhe foi facultado o pagamento do aluguel diretamente no escritório da CANDIDO DE SÁ IMOVEIS LTDA, sendo que o mesmo opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário, comprometendo-se a arcar com os custos de emissão do referido boleto..

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel mensal sofrerá correção anual acumulada automaticamente, e terá por base a variação do(a) INPC/IBGE. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo índice que reflita a inflação do período, preferencialmente o IGPM/FGV.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica, desde já, ajustado entre as partes contratantes que, se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo Federal passará a ser adotado na locação ora contratada.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato, sendo, o (a) LOCATÁRIO(A) obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO: Os cheques que porventura o (a) LOCADOR(A) por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele concedida, tornando o(a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

PARÁGRAFO SEXTO: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do (a) LOCADOR(A), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) LOCATÁRIO(A), ou seu(s) Fiador(es), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

CLAUSULA TERCEIRA - DOS ENCARGOS: Além do aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará aos Órgãos Competentes diretamente ou por intermédio da CANDIDO DE SÁ IMÓVEIS, o Imposto Predial e Territorial Urbano, as taxas de luz e força, taxa de incêndio, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive prêmio de seguro contra incêndio, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante todo o período de locação, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O seguro contra incêndio do imóvel, objeto deste contrato, será feito pelo(a) LOCADOR(A), em seu nome em Cia. de seguros de sua livre escolha, sendo o PRÊMIO calculado sobre o valor venal inicial de R\$ _____ (_____), e será renovado anualmente, com base no valor venal de mercado da época da renovação, e reembolsado ao LOCADOR(A) pelo LOCATÁRIO(A), quando exigido pelo mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso o locador opte por não contratar diretamente o seguro, caberá ao locatário contratar o seguro em seguradora de sua livre escolha, sob pena de infração contratual e arcar com os custos de eventual sinistro.

PARÁGRAFO QUARTO: Sendo o LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA e o valor do aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à CANDIDO DE SÁ IMÓVEIS, os comprovantes de recolhimento do imposto de renda retido na fonte junto à Receita Federal – GUIA DARF (Documento de Arrecadação das Receitas), bem como no final de cada exercício fiscal apresentar a DIRF – (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ficar responsável por responder por quaisquer prejuízos que o LOCADOR vier a sofrer junto à Receita Federal, inclusive se apurados após a rescisão da presente locação.

CLAUSULA QUARTA - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES: Todos os avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas ao(a) LOCADOR(A) pelo órgão público ou síndico, deverão ser imediatamente entregues a CANDIDO DE SÁ IMÓVEIS, sob pena de ficar o (a) LOCATÁRIO(A) responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao(a) LOCADOR(A).

CLAUSULA QUINTA - DO ATRASO NO PAGAMENTO - PENALIDADES: O pagamento de aluguéis e de todos os encargos locatícios legais e contratuais, inclusive IPTU, contas de luz e água, condomínio, etc após seu vencimento, serão automaticamente acrescidos da multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor total de débito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sendo encaminhado ao DEPARTAMENTO JURÍDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança, serão ainda devidos, pelo(a) LOCATÁRIO(A) as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, em caso de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) em caso de ajuizamento, além de correção monetária até a efetiva liquidação. Caso o atraso exceda a 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1%(um por cento) ao mês, independente do ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

CLAUSULA SEXTA - DA TOLERÂNCIA DO LOCADOR: Se, na vigência da locação, tolerar o LOCADOR, direta ou indiretamente, o atraso ou demora no pagamento dos aluguéis e outras obrigações quaisquer constantes deste contrato, tal fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos jurídicos, como se nenhuma concessão houvesse sido feita e sem qualquer direito a novação do artigo 838 do Código Civil.

CLAUSULA SÉTIMA - DO USO E DESTINAÇÃO: O imóvel, objeto da presente locação é destinado exclusivamente para fins _____ não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sub-locação ou transferência ficará, de pleno direito, caracterizada caso o(os) sócio (s) à época da assinatura deste contrato, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros a qualquer tempo o controle societário.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete ao(a) LOCATÁRIO(A) se a locação for destinada para fins NÃO RESIDENCIAIS, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a localização do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a) LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do(a) LOCATÁRIO(A), devendo neste caso, o(a) LOCATÁRIO(A), responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na Cláusula Décima Terceira.

CLAUSULA OITAVA - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado, a removê-las se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o (a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) direito à indenização pelas mesmas, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização pelas mesmas, independentemente de sua natureza, uma vez que as mesmas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

CLAUSULA NONA - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS): O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do laudo da vistoria procedido no imóvel locado, confessa que o recebe em perfeito estado, em condições de uso e habitabilidade, completamente pintado e com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel ao seu término, em perfeito estado de conservação, completamente pintado na forma prevista na vistoria, limpo, encerado e sintecado, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula, o LOCADOR, somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada por seu REPRESENTANTE, assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A) sendo que na ausência injustificada deste, por duas testemunhas, fica valendo o Laudo de Vistoria para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A):

a) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo LOCATÁRIO, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

b) Quando por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A), ficando ainda responsável por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

CLAUSULA DECIMA - DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES: É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Durante a visita, se constatado pelo(a) LOCADOR(A) ou sua contratada a existência de danos e estragos, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato por infração, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o LOCADOR tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado, ficando desde já pactuado que as visitas ocorrerão às 2^{as}, 4^{as} e 6^{as} feiras, no período de XX horas às XX horas.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 15(quinze) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: O(A) LOCATÁRIO(A), e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a LEI 8.245/91 - ARTIGO 58, INCISO IV a serem citados, notificados ou intimados mediante fax-simile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao(a) LOCATÁRIO(A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) LOCATÁRIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade;

- b) processo de desapropriação, total ou parcial;
- c) qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL: Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos a época da infração, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão deste. Esta multa será paga obedecendo à proporção ao tempo do contrato a cumprir, prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA: Sujeitar-se á o(a) LOCATÁRIO(A), além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento da multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos à época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

a) infração de qualquer cláusula deste contrato

b) em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, provindas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal e arcar com a multa prevista no "caput" deste.

b 1) Também deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, substituir qualquer fiador que seja exonerado, sob pena de ser considerada infração contratual, ensejando a rescisão do contrato e a cobrança da multa prevista no "caput" desta.

c) Caso o contrato seja garantido através de seguro fiança, a sua não renovação na época própria implicará em infração contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas neste contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - DA GARANTIA: Como garantia das obrigações advindas do presente Contrato de Locação, o LOCATÁRIO (A) apresenta os FIADORES: _____ e seus respectivos

cônjuges, se casados forem, _____ (qualificar todos os fiadores e colocar o endereço; Ex brasileiro, casado, professor, inscrito no CPF....), com endereço na Rua.....), que se equiparam a PRINCIPAL(AIS) pagadores, devedores solidariamente responsável(eis) pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações do(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) Fiador(es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistido desde já tem, dos benefícios de ordem e divisão, bem como renunciando aos direitos previstos nos artigos 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até a efetiva entrega das chaves, o que se dará quando o(a) LOCATÁRIO(A) tiver cumprido suas obrigações, inclusive depois de realizada a vistoria judicial.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A fiança abrangerá o período que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando os fiadores desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

CLAUSULA DECIMA SETIMA - DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO: Quanto o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

a) O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo(a) LOCATÁRIO (a) diretamente ao Sr. Síndico do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem o locador indicar, observados os prazos estabelecidos pela respectiva Convenção de Condomínio e/ou regulamento interno, do condomínio onde o imóvel se inserir.

b) O (a) LOCATÁRIO se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequente de sua inobservância.

c) O LOCATÁRIO declara ter vistoriado a vaga de garagem do Edifício e declara estar ciente de seu tamanho e localização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar mensalmente junto ao escritório da Imobiliária (XXX) ou enviar através de fax/e-mail os comprovantes de pagamento das taxas de condomínio, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo locador.

PARÁGRADO SEGUNDO: Caso o LOCATÁRIO não apresente tais comprovantes mensalmente, ao final da locação será ressarcido das taxas extras ou fundos de reserva na mesma proporcionalidade em que tiver efetuado os pagamentos para o Condomínio.

CLAUSULA DECIMA OITAVA - DOS SUCESSORES E HERDEIROS: Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

CLAUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO: Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 2 (duas) via(s) de igual teor para as finalidades legais, perante as 2(duas) testemunhas abaixo.

Belo Horizonte,.

Locador: _____

Locatário(a): _____

Fiador(es): _____

Fiador (es): _____

TESTEMUNHAS: _____

Nome:

C.I.:

Nome:

C.I.:

(Reconhecer Firmas em Cartório)