



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado **Samantha Cruzes Moreira**, residente na Rua Azevedo, nº198, Vila Industrial, na cidade de Conceição dos Ouros, Estado de Minas Gerais, portador do CPF nº: 098.499.456-48, e do RG nº MG-17.581.567, doravante denominado **LOCADOR**, e de outro lado **Sueli Nunes Paz**, residente na Rua Emiliano Gória, nº51, na cidade de Conceição dos Ouros, Estado de Minas Gerais, portador do CPF nº: 133.231.676-00 e do RG nº: 19-606.076, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, têm entre si como justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCADOR dá em locação o imóvel de sua propriedade situado Rua Emiliano Gória, nº105, Bairro Cachoeirinha, no município de Conceição dos Ouros - MG.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 3 meses, iniciando no dia 28 de Novembro de 2019 e terminando no dia 28 de Fevereiro de 2020;

§ 1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§ 2º. Caso a LOCATÁRIA não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal convencionado é de R\$ 350,00 a serem pagos pelo LOCATÁRIA até o dia 28 do mês subsequente ao vencido a ser pago diretamente ao LOCADOR;

§ 1º Será de responsabilidade da LOCATÁRIA os pagamentos de IPTU, condomínio, água, luz, seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitidas por lei e eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente;

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou na falta deste pelo Índice de Preços do Consumidor calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE) ou ainda na ausência destes pelo Índices de Preços ao Consumidor calculado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS (IPE-POA-IEPE) ou o índice que vier a substituí-los.



CLÁUSULA QUINTA: Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula 3ª) incidirá multa de 10% sobre o valor do aluguel mais juros de mora de 1% e correção monetária apurados no período;

Parágrafo único: caberá a LOCATÁRIA as penalidades decorrentes dos atrasos nos pagamentos de luz, água, taxas, etc.;

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel locado destina-se, exclusivamente para fins residenciais, sendo-lhe vedada outra destinação, transferência ou sub locação, total ou parcial sem o consentimento expresso do LOCADOR;

CLÁUSULA SÉTIMA: A LOCATÁRIA declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e reparado em toda sua extensão;

Parágrafo único: faz parte integrante deste contrato termo de vistoria do imóvel locado com as condições gerais do imóvel locado;

CLÁUSULA OITAVA: A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado sempre limpo e restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

§ 1º Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula sétima, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base na vistoria referida;

§ 2º A LOCATÁRIA ou o fiador que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do § 3º infra;

§ 3º Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, a LOCATÁRIA ou seu fiador e principal pagador obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pela LOCATÁRIA e pelo fiador e principal pagador, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se considera devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil;



§ 4º O disposto no parágrafo 3º supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

§ 5º Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual da LOCATÁRIA, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

CLÁUSULA NONA: Quaisquer obras ou benfeitorias dependem do consentimento expresso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA: É vedada a LOCATÁRIA a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

Parágrafo único: embora autorizado, a LOCATÁRIA responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A LOCATÁRIA obriga-se a respeitar, além das posturas municipais, e das de saúde, os regulamentos e convenções do edifício, ficando responsável pelas multas a que der causa;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista à LOCATÁRIA direito a qualquer indenização ou reclamação, a exemplo: a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações; b) Em caso de sinistro ou desapropriação; c) A não substituição do fiador quando o aceito falecer, tornar-se insolvente civilmente ou vender o imóvel oferecido como garantia; d) Dar destinação diversa do que consta no contrato; e) Sub locar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR; f) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

§1º Uma vez tendo a LOCATÁRIA dado motivo à rescisão do contrato de locação pagará este uma multa de 3 vezes o valor do locatício ajustado atualizado, independentemente das sanções anteriormente previstas;

§ 2º Incorrerá na mesma multa do parágrafo acima se a LOCATÁRIA decidir rescindir o contrato dentro do prazo mínimo convencionado no contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pela LOCATÁRIA em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

Suli Nunes Paz



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Não poderá a LOCATÁRIA escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínios ou outro ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança em escritório de advocacia o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento dos honorários do profissional na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Os prazos e as obrigações da LOCATÁRIA se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O vencimento do aluguel impago conferirá o direito do LOCADOR em ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel, sendo que a não propositura desta ação logo após o vencimento não caracterizará a moratória prevista no inciso I do artigo 838 do Código Civil Brasileiro;

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Em caso de morte do fiador fica a LOCATÁRIA obrigada a apresentar outro fiador idôneo com idênticas garantias, no prazo de 15 dias, sob pena de rescisão do presente contrato de locação;

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Em caso de morte da LOCATÁRIA, o fiador continua responsável como principal pagador até a desocupação do imóvel e sua entrega nas mesmas condições que foram estabelecidas nas cláusulas sétima e oitavas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que surgirem serem resolvidos baseados nos dois diplomas legais;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Os contratantes elegem o Foro Central de Porto Alegre, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas do presente contrato;

E por estarem justos e contratados as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual conteúdo e teor para que surjam seus legais e jurídicos efeitos na presença de duas testemunhas, que igualmente assinam.

Sulli Nunes Luz

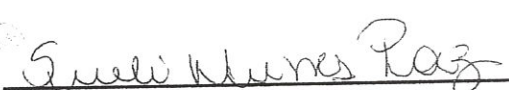
Conceição dos Ouros – MG, 28 de Novembro de 2019.



TABELIONATO
CONC. OUROS


Samantha Cruzes Moreira

TABELIONATO
CONC. OUROS


Sueli Nunes Paz

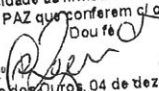
Testemunhas:

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais com Atribuição Notarial de
Conceição dos Ouros - MG

Reconheço por autenticidade as firmas indicadas de SAMANTHA CRUZES
MOREIRA, SUELI NUNES PAZ que conferem c/c o padrão reg. nesta serventia.

Dou fe

em test.  da verdade.
Conceição dos Ouros, 04 de dezembro de 2019.

SELO DE CONSULTA: DF904795
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9965.4286.2244.4215

Quantidade de ato(s) praticado(s): 01
Ato(s) praticado(s) por: Regina C. Rezende - Notária Registradora
Substituta

Emol.: R\$ 10,00 RECOMPE R\$ 0,60 Tx. Fisc. Jud. R\$ 3,30 Total R\$ 13,90
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Regina C. Rezende
NOTÁRIA REGISTRADORA

Nº DA
ETIQUETA
AAA203748

