

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Cód. Imóvel : [REDACTED]

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, de um lado Sr(a) [REDACTED], [REDACTED] residente e domiciliado na cidade de [REDACTED], aqui designado(a) simplesmente como Locador(a/s), neste ato representado(a) por seu bastante procurador, adiante assinado e de outro lado Sr(a) [REDACTED], [REDACTED] juntamente com sua(seu) esposa(o) Sr(a) [REDACTED], [REDACTED], ambos residentes e domiciliados na cidade de Bauru, denominada simplesmente, Locatário(a/s), tem justo e contratado, pela melhor forma de direito, a locação do imóvel abaixo descrito, nas condições avençadas nas cláusulas seguintes:

1ª OBJETO DA LOCAÇÃO: A Locação aqui contratada é do imóvel sito à Rua: [REDACTED], na cidade de [REDACTED]. Para os fins **RESIDENCIAIS**.

2ª PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo do presente contrato é de 30 (TRINTA) meses, a começar em [REDACTED] e a terminar em [REDACTED], data em que o Locatário(a/s) obriga-se a restituição do imóvel, completamente desocupado independente de qualquer notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

a - Findo prazo ajustado, se o Locatário(a/s) continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 dias sem oposição do Locador(a/s), presumir-se-á prorrogada a locação e a fiança por prazo indeterminado, mantidas as cláusulas e condições do contrato, conforme dispõe o Artigo 46, § 1º, e 39, ambos da lei 8245/91, também conhecida com lei da Locação ou Inquilinato.

3ª VALOR LOCATIVO: O aluguel do referido imóvel é de R\$ [REDACTED] Mensais, reajustado ANUALMENTE, conforme o IGPM, editado pela Fundação Getúlio Vargas. Ficando estipulado por mútuo consentimento entre as partes, que em caso de mudança ou disponibilidade de reajustes inferiores ao período de 12 meses do índice legal, será aplicado imediatamente a este contrato, sendo que os reajustes deverão ocorrer no menor período legalmente permitido.

a - **BONIFICAÇÃO POR PONTUALIDADE NO PAGAMENTO:** Por mera liberalidade do Locador(a), para o caso de pagamento dos alugueis em dia, o Locatário(a/s) gozará de um desconto de R\$ [REDACTED] sendo que, em caso de pagamento após o vencimento, o valor locativo devido será o do Caput desta cláusula.

b - Como se trata de mera liberalidade, referida bonificação não descaracteriza o valor do aluguel convencionado no caput desta cláusula. E poderá ser alterado por conveniência do locador ou na hipótese da prorrogação do contrato de locação por tempo indeterminado nos termos do artigo 46, § 1º da Lei 8.245/91.

4ª PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: O Locatário (a/s) obriga(m)-se ao pagamento dos alugueres e outras quantias decorrentes da obrigação locativa até o dia [REDACTED]. A pedido deste fica convencionado que os pagamentos dos alugueres serão feitos através de boletos bancários a serem expedidos mensalmente ao imóvel locado ou ao local que solicitar, ficando este, portanto, responsável pelo pagamento das despesas que a administradora da locação – CEL-LAR OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., localizada à Rua Antonio Alves, n.º 13-77, Centro, Bauru/SP, fone (14) 4009-1699 - tiver para a confecção e envio.

a - Qualquer recebimento fora desse prazo será mera tolerância por parte do Locador(a/s), sem prejuízos de qualquer das cláusulas deste contrato e como se nenhum favor houvesse sido concedido, não podendo os fiadores invocarem quaisquer das matérias dispostas no Artigo 838 e Incisos, do CÓDIGO CIVIL, pela tolerância concedida, invocarem quaisquer das matérias dispostas no Artigo 838 e Incisos, do Código Civil.

b – Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente Contrato, ficará o(a/s) locatário(a/s) obrigado(a/s) ao pagamento do principal, sem a bonificação trazida na alínea “a”, da cláusula 3ª, acima disposta, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária nos termos dos artigos 389 e 395 do Código Civil.

c - Poderá o Locador(a) retirar a bonificação por pontualidade no pagamento prevista na alínea “a” da cláusula terceira então concedida por mera liberalidade deste, quando houver consecutivos ou excessivos atrasos no pagamento dos alugueres ou insistentes reclamações de vizinhos acerca de comportamento da locatária(o), devendo, para tanto, notificar locatária(o) e fiador(a/es) acerca de tal medida.

5ª TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o Locatário(a/s) além do pagamento dos alugueis a satisfazer:

a - ao pagamento, por sua conta exclusiva, do consumo de água e esgoto, energia elétrica, **imposto predial** (que será cobrado juntamente com o valor do aluguel vencido no mês) e despesas de cobrança do aluguel através do boleto bancário, bem como,

- todos os demais tributos municipais que recaírem sobre o imóvel locado, inclusive taxas de iluminação pública e de bombeiros;
- b** - ao pagamento, por sua conta exclusiva, de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ora Locatário(a/s), de acordo com a convenção do condomínio;
- c** - o Locatário (a/s) ao receber as chaves do imóvel ou seja no ato da assinatura do Contrato, fica obrigado a providenciar a ligação de água e luz em seu nome.
- d**- Como houve a opção por parte do locatário(os)/fiador(es) em efetuar o pagamento dos alugueres e encargos da locação através de boleto bancário, fica pactuado que o não recebimento do boleto até a data de pagamento não justifica a falta de pagamento e isenção das obrigações contratuais; portanto, pactua-se neste momento que em caso de não recebimento do boleto até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento, favor entrar em contato com a administradora do imóvel para confecção de novo boleto para pagamento até o vencimento, sob pena de serem cobrados os consectários legais e contratuais pelo não pagamento até o vencimento.

Parágrafo Único: O IPTU será sempre pago pelo(s) locatário(s) através de reembolso que fará ao locador(es) no aluguel do mês de pagamento do imposto, ficando a critério do locador(a/es) a opção pelo pagamento à vista ou parcelado. A não cobrança desse tributo no mês não implica em renúncia de direito de sua cobrança a qualquer tempo do(s) locatário(s), o mesmo ocorrendo com demais tributos, sejam eles federais, estaduais ou municipais de qualquer espécie, em vigor ou a serem vigorados, que gravem sobre a propriedade ou seu rendimento, sejam eles quais forem, exceto o imposto de renda federal.

6ª OBRIGAÇÕES GERAIS: O Locatário(a/s) declara ter recebido o imóvel locado em perfeito estado (conforme laudo de vistoria anexo) e obriga-se:

- a** - a manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador(a/s), quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referirem a conservação de: portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidracas, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes;
- b** - a não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia autorização, por escrito do locador(a/s);
- c** - a não transferir este contrato, não sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, sob qualquer pretexto e de igual forma, alterar a destinação da locação, não constituindo decurso de tempo, por si só, a demora do locador(a/s) em reprimir a infração, assentimento à mesma;
- d** - a encaminhar ao locador(a/s) todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes de atraso no pagamento ou de satisfação de determinações impostas por aqueles poderes;
- e** - no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo locador(a/s) repor, por ocasião de entrega efetiva das chaves, o imóvel locado em seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;
- f** - a facultar ao locador(a/s) ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- g** - na entrega do prédio, verificando-se infração pelo Locatário(a/s) de qualquer das cláusulas de que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
- h** - findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador(a/s) mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo Locatário (a/s), obrigando-se este último a aceitar a vistoria assim feita, como boa;
- i** - na desocupação do imóvel o Locatário(a/s) obriga-se apresentar a quitação das 03 (três) últimas contas e do consumo final de água e energia elétrica, sob pena de, não o fazendo, não serem aceitas as chaves, com a efetiva prorrogação da locação até a apresentação das mesmas.
- j** - o locatário(a/s) será responsável pelo imóvel durante o tempo que permanecer no mesmo, em especial, com relação a incêndio, respondendo civilmente pelo evento.
- k** - a, no caso de haver qualquer alteração na situação dos fiadores em relação ao presente contrato, proceder a substituição dos mesmos no prazo improrrogável de 15(quinze) dias, sob pena de, não o fazendo, será juizado a competente ação de despejo por grave infração contratual.
- l** - o locatário pagará mensalmente uma **TCI(Taxa de Conservação do Imóvel)**, que corresponderá a 5% do valor do aluguel mensal líquido, mediante inclusão no respectivo recibo, como garantia da manutenção dos danos ocorridos no imóvel locado durante a vigência do contrato.

Parágrafo primeiro: caso, ao término da locação, a vistoria aponte necessidade de reparos no imóvel, o valor antecipado será abatido do total das despesas necessárias à reposição do imóvel ao status quo ante, restituindo-se o valor excedente, se houver, devidamente corrigido pelos índices oficiais da poupança, ou outro que a substituir.

Parágrafo segundo: caso, ao término da locação, a vistoria seja aprovada, o valor supra referido será integralmente devolvido ao locatário, devidamente corrigido pelos índices oficiais da poupança, ou outro que os substituir.

7ª RESCISÃO CONTRATUAL: A infração por parte do Locatário (a) das obrigações consignadas na cláusula sexta, sem prejuízo de quaisquer outras previstas em Lei, são consideradas como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos conseqüentes contratuais e legais.

a - Caso o imóvel objeto da locação, vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ou por motivo de incêndio, acidente, necessidade de obras urgentes, ficará o presente contrato prejudicado bem como o Locador(a/s), exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

8ª INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador(a/s), ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "e", da cláusula sexta, deste instrumento, e não podendo o Locatário(a/s) pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como argüir, direito de retenção pelas mesmas

Parágrafo único: O tempo que o Locador(a/s) puder vir a despendar para reparação de eventuais estragos, atribuídos ao Locatário(a/s) e para repor o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, ainda que essa reposição ou reparos sejam realizados após a entrega das chaves, será considerado como sendo de locação, respondendo, portanto o Locatário(a/s) e seus fiadores, pela indenização de valores equivalentes a aluguéis e demais encargos da locação durante esse eventual período.

9ª VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: Ficam assegurados ao Locador(a/s) todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada na vigência da locação, inclusive no prazo contratual.

a- DA PROVA DA INADIMPLÊNCIA: O Locador poderá utilizar do serviço extrajudicial do protesto público, regulamentado pela Lei Federal n.º 9.492/1997 e demais legislações e normas vigentes para prova de eventual inadimplemento das obrigações oriundas deste contrato, não obstante as formas judiciais e legalmente previstas, sendo que eventuais custas e emolumentos para prática do ato serão suportadas pelo LOCATÁRIO e FIADORES.

10ª GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente de pagamento dos aluguéis, multas, vistoria e demais encargos, assinam o presente instrumento, na qualidade de fiadores e principais pagadores do Locatário(a/s), obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando expressamente, ao disposto do artigo 827 e seu parágrafo único do Código Civil(inciso I do artigo 828 Código Civil): Sr

_____, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista na cláusula sexta, letra "a", e, é extensiva a todas e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes;

Parágrafo Único: Os Fiadores autorizam expressamente neste ato os locatários (a/s), no curso do Contrato ou ainda que o Contrato esteja vencido e prorrogado por prazo indeterminado, a firmar acordos e negociações de valores para aumento ou redução de aluguéis, na qual obrigam-se a garantir os novos valores e assume inteira responsabilidade até a entrega das chaves do imóvel.

a - os fiadores declaram, expressamente, reconhecer que a suas responsabilidades perdurarão até a entrega real, efetiva e final das chaves do imóvel, renunciando aos benefícios previstos nos arts. 835 e 838, I e III, do Código Civil e aos do art. 595 do Código de Processo Civil, bem como ao disposto no parágrafo 2º do artigo 12, da Lei n.º 8.245/91, alterada pela Lei n.º 12.112/2009;

b - declaram ainda os fiadores sob as penas da lei, que são legítimos possuidores e proprietários do imóvel _____, se comprometendo a não vendê-lo ou aliená-lo até o final da locação, com a desocupação do imóvel e entrega das chaves.

c - A assinatura do fiador(ES) pressupõe, além da outorga, a sua vontade livre de prestar fiança ao(s) locatário(s), obrigando-se em todos termos deste contrato, mesmo na hipótese de falecimento do cônjuge, se casado for.

d - no caso de morte, exoneração, falência ou insolvência dos fiadores, obriga-se o(a/s) Locatário(a/s), a dar substituto idôneo a juízo do Locador(a/s) dentro de 15 (quinze) dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com conseqüente despejo;

11ª CLÁUSULA PENAL: O (a/s) Locador(a/s) e o Locatário(a/s) obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) Aluguéis, que será devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, independente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, caso lhe convier;

a - Obrigam-se o Locatário(a/s) e Fiadores a multa civil correspondente a 01 (um) mês de aluguel, caso o Locatário(a/s) não avise

por escrito o Locador(a/s) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da desocupação, conforme disposto no artigo 6º e parágrafo único da Lei 8.245/91.

b - fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento este que será automaticamente.

c – as despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para reconstituir o estado a quo de eventuais modificações feitas no imóvel pelo Locatário, serão por ele pagas à parte, não se incluindo na multa acima estipulada;

d - A eventual tolerância do locador(a/s) para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o Locatário ou seu fiador, alegue novação.

12ª SEGURO: Fica imediatamente obrigado o Locatário(a/s) a, independentemente de qualquer notificação e pelo prazo da locação, efetuar junto à empresa de seguro idônea, o seguro contra incêndio do imóvel em questão, em valor equivalente ou superior ao valor venal municipal em favor do Locador(a/s), comprovando-se no prazo máximo de 07 (sete) dias após o início da locação tal contratação, sob pena de ser considerado tal ato – não comprovação ou não contratação – desrespeito à presente cláusula contratual, autorizando o ajuizamento da competente ação de despejo. Caso o locatário opte em fazer contrato de seguro por prazo inferior ao da locação, fica obrigado a cada renovação enviar tal comprovante ao locador ou a administradora da locação, sob pena de também ser considerado ato de desrespeito ao contrato de locação ficando sujeito, também, ao ajuizamento da ação de despejo. Qualquer demora do locador em reprimir o envio do comprovante de contratação de seguro ou renovação não será considerado como anuência ou concordância a não contratação ou renovação.

13ª O Locatário(a/s) se compromete(em) em mensalmente fornecer ao(s) Locador(es) cópia da guia de recolhimento do Imposto de Renda que será retido na fonte, caso o valor do aluguel pactuado neste Contrato se enquadre nas regras de incidência de Imposto de Renda.

14ª Fica esclarecido que todas as sanções, atos e medidas pactuadas com base nesse contrato, produzirão desde logo seus efeitos, independentemente de quaisquer avisos, notificações e intimações prévias.

15ª – DO ABANDONO: Havendo abandono do imóvel por parte do(a) locatário(a/s) no curso do Contrato e sem o pagamento dos aluguéis fica o Locador(a) autorizado(a) a ocupá-lo independentemente de qualquer medida judicial e sem prejuízo das obrigações ora contraídas neste instrumento.

16ª - No caso de venda, promessa de venda, permuta, cessão ou promessa de cessão de direitos do imóvel objeto desta locação, o(s) locatário(s), desde já renuncia(am), expressa e irrevogavelmente, independentemente de preço e condições, ao direito de preferência para sua aquisição que lhe confere a Lei nº 8.245/91.

17ª Locatário(a/s) e fiador(es) neste ato, reciprocamente outorgam e se constituem procuradores um do outro, para o fim especial e legal de entrega de chaves, fazer rescisão contratual, propor e formalizar acordos, bem como receber notificações, citações e intimações em processos judiciais relativos à presente locação.

18ª FORO E RESPONSABILIDADE POR DESPESAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS: as partes contratantes elegem o foro da Comarca de Bauru/SP, para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, cláusula penal, honorário de advogado na base de 20% sobre o valor da causa, também todas as despesas judiciais e extrajudiciais.

a - Quando a responsabilidade do(a/s) locatário(a/s) inadimplente for liquidada amigavelmente com o(s) advogado(s) do Locador(a/s), haja ou não procedimento judicial, fica a locatária(o) obrigados ao pagamento dos honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito, sem prejuízo das custas e despesas feitas pelo(a) Locador(a/s) até a data da liquidação; nos exatos termos do Código Civil em vigor no País.

19ª O locatário(a/s) e seus fiadores, declaram expressamente que tendo lido atentamente as cláusulas deste Contrato estão de pleno acordo com as mesmas em todos os seus termos, responsabilizando-se ainda, por toda e qualquer despesa para legalização do presente.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e na forma, para um só fim e efeito, na presença das testemunhas que a tudo assistiram e igualmente abaixo assinam, sendo que todas as despesas deste contrato correrão por conta exclusiva do Locador(a) e ainda que a presente contratação e as assinaturas ocorreram no estabelecimento da ADMINISTRADORA, sendo facultado as partes e de exclusiva responsabilidade destas o reconhecimento de firma por semelhança

e/ou autenticidade das assinaturas constantes neste Contrato de Locação, bem como, o seu registro no Cartório Imobiliário, nos termos do artigo 167, inciso I '3', e II '16', ambos da Lei 6.015/1973 e de Título e Documentos.

Bauru, █ de █ de █

LOCADOR(A):

RG:

CPF:

LOCATARIO(A): █

RG: █

CPF: █

FIADOR(A): █

RG: █

CPF: █

CONJUGE FIADOR(A): █

RG: █

CPF: █

TESTEMUNHAS:

MODELO