

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por este Contrato de Locação de Imóvel, realizado entre as partes, de um lado (PROPRIETÁRIO) Brasileiro(a),, residente e domiciliado(a) na cidade de, inscrito(a) no C.P.F. nr., representado por sua Administradora e Procuradora, **IMOBILIÁRIA NOSTRA CASA LTDA.**, ora em diante somente denominado (a) de "**LOCADOR**", e, Brasileiro(a),, residente e domiciliado(a) na cidade de, inscrito(a) no C.P.F.nr..... ora em diante somente denominado (a) de "**LOCATÁRIO(A)**", contratam a locação do imóvel tiposito à no Bairro na cidade de Chapecó-SC, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo inicial de locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando no dia/...../..... e terminando no dia/...../..... **sendo que, após este prazo, passará a vigorar por prazo indeterminado, nos termos dos Artigos 46 e 47, da Lei do Inquilinato, sob o número 8.245/91, prorrogando-se também a fiança prestada, permanecendo em vigência as demais cláusulas contratuais.**

PARÁGRAFO ÚNICO: O presente contrato, após 12 (doze), meses de vigência, poderá ser rescindido por solicitação do "locatário", mediante notificação por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, notificação esta somente possível após o decurso deste prazo mínimo, sem o pagamento de qualquer valor a título de multa rescisória; suportando normalmente os aluguéis até o momento da efetiva desocupação, inclusive pelo prazo necessário para a realização da vistoria e reparos, suportando ainda os custos de eventuais reparos necessários; não efetivada a notificação, ficará responsável pelo pagamento da indenização correspondente ao aviso prévio não realizado. Ocorrendo a desocupação antes do decurso do prazo mínimo acima fixado, a multa rescisória será calculada levando-se em conta o prazo total do contrato firmado.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal inicial é de R\$(.....) vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, sendo seu pagamento realizado através de boleto bancário, suportando o Locatário os encargos do boleto correspondente, debitados juntamente com a fatura mensal. O aluguel e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, até o dia 05 (cinco), além de constituir o Locatário em mora, sofrerão o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), para pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido. Após isso serão corrigidos monetariamente e com o acréscimo de juros de mora; passando a cobrança a ser feita por advogado amigável ou judicialmente, com a incidência da verba honorária de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito; e poderá resultar no imediato ajuizamento da Ação de Despejo. Fica estabelecido que a tolerância de cinco dias, pressupõe a inexistência de débitos do mês anterior.

Parágrafo Primeiro: A locação não iniciada no primeiro dia do mês, ficará sujeita ao acerto dos dias decorridos até o final do mês, observados os prazos de pagamento estabelecidos nesta Cláusula.

Parágrafo Segundo: Pelo presente instrumento, resta a Administradora expressamente autorizada, em caso de não pagamento dos haveres locatícios na data contratualmente pactuada, inclusive quando sua incidência tratar-se exclusivamente de natureza condominial, a realizar o registro do Locatário e de seus Fiadores junto ao Serviço de Proteção ao Crédito (SPC).

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel convencionado na Cláusula Segunda, será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima permitida pela Legislação vigente, pelo índice oficial, ou pelo IGPM, em sua falta pelo INPC. Ajustam, ainda, as partes, neste momento e em caráter irrevogável, que se houver alteração, por legislação posterior, na periodicidade de reajuste ou na aplicação de indexadores, as modificações deverão ser imediatamente aplicadas ao contrato, reajustando-se o valor locatício no menor prazo permitido, ainda que esteja vigorando por prazo determinado.

CLÁUSULA QUARTA: Os impostos, taxas, despesas ordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, e cuja cobrança seja facultada por Lei, serão pagos pelo Locatário junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, sendo que, no que diz respeito ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), pagará o locatário a taxa de administração do imposto, desde já fixado no percentual de 20% (vinte por cento), sob o valor total devido, ficando isento se o pagamento for realizado à vista; e, tendo em vista o disposto no Artigo 13, da Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio em Edificações), e no Artigo 22, Inciso VIII, da Lei do Inquilinato, nr. 8.245/91, pagará o Locatário anualmente, desde o início da locação, o prêmio de seguro contra fogo, inclusive o complementar, relativo ao imóvel. O seguro será feito pelo locador em Companhia Seguradora de sua confiança, em valor que na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização; sendo que, desde já, o mesmo autoriza o débito na fatura de aluguel. O não pagamento do seguro, quando a cargo do Locatário, caracterizará infração contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Locatário, após o recebimento das chaves do imóvel locado, se obriga a transferir para seu nome as faturas de consumo de luz junto a concessionária, isto dentro de um prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento das chaves, sob pena de restar caracterizada infração contratual autorizadora da ação de despejo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica determinado, ainda, que se o condomínio não estiver sendo administrado pela representante do “Locador”, IMOBILIÁRIA NOSTRA CASA LTDA, as despesas ordinárias deverão ser quitadas diretamente com a empresa que esteja na administração; podendo o “Locador” exigir, a qualquer momento, o comprovante de quitação; sendo a apresentação obrigatória no momento na rescisão contratual; significando o não pagamento infração contratual. Poderá a administradora, ainda, em caso de não pagamento dos débitos condominiais, e mesmo que estes não estejam sob sua administração, incluir os valores pendentes conjuntamente com a fatura de aluguel mensal do Locatário.

CLÁUSULA QUINTA: O imóvel é locado exclusivamente para fins, **para utilização do locatário e seus familiares**, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem o prévio consentimento do locador, dado unicamente por escrito.

CLÁUSULA SEXTA: Antes do vencimento do prazo inicial, ajustado na Cláusula Primeira, não poderá o Locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do Locatário; denúncia motivada ou outra fundamentação legal que a permita; e nem a este último devolvê-lo ao locador, sob pena de pagamento de multa equivalente a 4 (quatro) alugueis mensais devidos ao tempo da rescisão, com a redução proporcional ao percentual de tempo já cumprido, nos precisos termos do Artigo 413, do Código Civil; com uma multa mínima de 01 (um) aluguel mensal; também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o locador, por escrito com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias, sob pena do pagamento do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

CLÁUSULA SÉTIMA: Findo o prazo inicial ajustado na Cláusula Primeira, sendo o contrato com prazo de vigência de no mínimo 30(trinta) meses e tiver finalidade residencial, e o Locatário permanecer no

imóvel por mais de 30(trinta) dias, sem oposição do Locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, prorrogando-se também a fiança prestada, podendo o Locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao Locatário o prazo de 30(trinta) dias para a desocupação.

CLÁUSULA OITAVA: Em conformidade com a relação escrita (termo de vistoria) que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes junto ao imóvel, o Locatário declara que examinou previamente o imóvel, que se encontra em boas condições de uso e higiene, sendo que, a partir desta data, obriga-se a zelar por sua conservação e a fazer, de imediato e por sua conta, todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, devendo restituí-lo, ao fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu; não os fazendo terá o Locador direito de propor as medidas judiciais cabíveis, e a correção de todos os valores, nos termos do Art.23, Incisos III e V, da Lei número 8.245/91.

CLÁUSULA NONA: Não poderá o Locatário fazer modificações ou alterações no imóvel, construir benfeitorias, ou mesmo ampliar, reformar, ou melhorar as existentes, ou acrescentar acessões, sem que haja o prévio consentimento escrito do Locador; sendo que, se isso se fizer, infringindo ao acima disposto, não terá direito a nenhum tipo de indenização, ou direito de retenção. As benfeitorias necessárias deverão ser submetidas à apreciação do Locador através de orçamento que será imediatamente analisado. Não havendo manifestação por parte do Locador, com justificativa, fica o Locatário tacitamente autorizado a executá-las e estas, neste caso, serão indenizáveis ou poderão ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições; bem como a instalação de propaganda sonora em qualquer dependência do imóvel; aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio, televisão e internet nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização prévia.

CLÁUSULA DÉCIMA: O Locatário se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, os regulamentos e convenções porventura existentes, que constituirão parte integrante do presente contrato; evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Acordam as partes que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas demais Cláusulas e na Lei, mais os seguintes: a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do Locatário pela sua conservação; b) Impedir, o Locatário, a visitação do imóvel posto à venda pelo Locador ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de data e horário, ou, por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas; c) Falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma Fiadora, se pessoa jurídica; morte, transferência de domicílio, insolvência civil do Fiador, quando pessoa física, se, nestas condições, um ou outro, deixar de ser substituído pelo Locatário, no prazo de 30(trinta) dias a partir da data do acontecimento, por Fiador que seja aceito pelo Locador; **d) Não apresentação da assinatura dos fiadores, com ou sem substituição; ou outra modalidade de**

garantia, dentro do prazo legal, contado da notificação realizada neste sentido pela Administradora, independentemente de motivação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, excetuando a hipótese da Cláusula "Sexta", sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03(três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente ao Locatário ou seus Fiadores; sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção do Advogado, desde já fixados em 20%(vinte por cento) do valor do débito, além das custas processuais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O Locatário deverá observar a necessidade de manutenção do fornecimento de energia para a realização da vistoria final, **sendo que se a energia, já estiver desligada, deverá ele promover a religação, sob pena de isso ser solicitado pela Administradora, que lhe debitará os custos correspondentes;** bem como de Impostos Municipais e outros de sua competência, prova de quitação das despesas ordinárias de condomínio, sendo que disto se lhe dará comprovante. Além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o locatário fazer os reparos, a pintura e limpeza que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

Parágrafo Primeiro: O Locatário ao desocupar o imóvel, além do cumprimento do que dispõe a Cláusula Sexta, deverá comunicar o Locador, com 3(três) dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado.

Parágrafo Segundo: Se existirem reparos a serem realizados e não desejando o Locador fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que ele poderá realizá-los, o que se fará às expensas do Locatário e seus Fiadores, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao Locador, não desobriga o Locatário e seus Fiadores dos compromissos assumidos neste contrato, sem que o Locador, por escrito, dê plena e geral quitação.

Parágrafo Quarto: Ao solicitar a conta final de água junto a CASAN deverá o Locatário solicitar a antecipação da conta de água, não devendo, sob nenhuma hipótese, solicitar o desligamento do fornecimento, sob pena de responsabilizar-se pelos custos para a nova ligação.

Parágrafo Quinto: **Após a realização da vistoria final,** deverá o locatário solicitar a conta final e o desligamento do fornecimento de energia elétrica, apresentando a certidão negativa da CELESC.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica acordado e esclarecido que: a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) O aluguel deverá ser quitado no respectivo vencimento, não sendo possível o pagamento de mês posterior quando existente aluguel impago do mês anterior; c) Não poderá o Locatário sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; d) Salvo declaração escrita do Locador, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo Locatário como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O Locatário não terá preferência de compra, além das outras hipóteses legais, nos casos de constituição da propriedade fiduciária, perda da propriedade ou venda para realização

de garantia, mesmo que por leilão extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Assumem a qualidade de Fiadores e Principais Pagadores Solidários do Locatário, em todas as obrigações legais e contratuais decorrentes do presente instrumento, inclusive e principalmente por eventuais prorrogações legais ou contratuais, e até a efetiva e real entrega das chaves, as pessoas nomeadas e qualificadas na Carta de Fiança firmada, que ficará fazendo parte integrante do presente Contrato de Locação para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: As hipóteses não especificadas neste contrato, serão reguladas com exclusividade pela Legislação específica, a Lei do Inquilinato sob o número 8.245/91, conforme expressa determinação do Artigo 2.036, do Código Civil Brasileiro, Lei número 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes, o Foro desta cidade de Chapecó-SC, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas infra firmadas, na forma e para fins de direito.

Chapecó-SC,

Locador
CPF/CNPJ:

Locatário
CPF/CNPJ:

Testemunha
Nome:
CPF:

Testemunha
Nome:
CPF:

MODELO