

Contrato de Locação

Nº

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

01. LOCADOR(ES):

NOME	Jose Fernandes de Santana	CGC/CPF	931.841.905-87
NOME		CGC/CPF	

02. LOCATÁRIO(S):

NOME	Íraias Andrade Santos	CGC/CPF	095.438.985-96
NOME		CGC/CPF	

03. FIADOR(ES):

NOME		CGC/CPF	
NOME		CGC/CPF	

04. OBJETO DA LOCAÇÃO:

Uma casa residencial, situada na Rua Francisco Leida da Silva, 310 loteamento Luiz Louca, nesta cidade, contendo instalações de água e luz.

05. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

470,00 (quatrocentos e setenta reais)

O aluguel mensal é indicado neste contrato, devendo o seu pagamento ser feito até o dia ___ de cada mês subsequente ao vencido, na residência do Locador ou de seu representante:

06. PRAZO DA LOCAÇÃO:

INICIO	01 de setembro de 2025	TÉRMINO	01 de março de 2026
--------	------------------------	---------	---------------------

07. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obrigam-se o Locatário além do aluguel a satisfazer:

a) ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, bem como, todos os demais tributos municipais que recaem sobre o imóvel locado;

b) ao pagamento, por sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ora locador, de acordo com a convenção do condomínio;

08. OBRIGAÇÕES GERAIS: O Locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinando e anexando a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

b) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do locador;

c) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) encaminhar ao Locador 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 do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo Locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

f) facultar ao Locador 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 a infração pelo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo Locatário;

09. RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do Locatário, é considerada como de natureza grava, acarretando a rescisão contratual, como o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo único caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades de corrente;

10. RENOVAÇÃO: Obriga-se o Locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinante pelo governo federal vigente na ocasião;

11. INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "E", da cláusula oitava deste instrumento, e não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir, direito de retenção pelas mesmas;

12. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 6.649 de 16/05/1979 ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

13. GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assinam o presente instrumento, na qualidade de fiadores, anteriormente qualificados, e principais pagadores do Locatário, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 1.491, do Código civil, sendo que tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula 9ª, e, é extensiva a todas e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes.

a) fiadores declaram, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves renunciando, desta parte, a faculdade contida no artigo 1.500 do Código Civil;

a) no caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores, obriga-se o Locatário, a dar substituto idôneo, a juízo do Locador dentro de 30 dias sob a pena de incorrer em grave infração contratual com o conseqüente despejo.

14. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convençado que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 01 de cada mês vencido ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia _____ do mês seguinte ao vencido, o(s) LOCADOR(es) poderá(ão) enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o(s) LOCATÁRIO(S) também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realização extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(O) também as custas decorrentes;

a) Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) obrigado(s), ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

15. CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO 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 _____ que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;

b) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2 vias de igual teor, na presença das testemunhas que igualmente abaixo assinadas.

Alguns Artigos da Nova Lei do Inquilinato nº 8.245/91 - DOU de 21/12/91

Artigo 17 - É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação ambiental ao salário mínimo.

Parágrafo Único - Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Artigo 37 - No contrato de locação, pode o Locador exigir do Locatário as seguintes modalidades de garantia:

- a) Caução b) Fiança c) Seguro de fiança Locatícia.

Artigo 42 - Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o Locador poderá exigir do Locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia do mês vencendo.

Artigo 46 - Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a rescisão do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso.

LOCAL E DATA:

Lagarto, Se / 01 de setembro de 2025

TESTEMUNHA:

Regina Sabino Santana Oliveira

FIADOR:

LOCADOR:

Jose Emmanudes de Santana

TESTEMUNHA:

FIADOR(ESPOSA):

LOCATÁRIO:

Wera M. S. S. S. S.