

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL Nº XIX 999

Que entre si fazem, de um lado, como **locador HERMES EMPREENDIMENTOS DE ENGENHARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 99.999.999/0001-99 e estabelecida à Rua Rodolfo Manoel Bento, 85 - nesta Capital, neste ato representada por seu sócio-gerente, José de Souza, brasileiro, solteiro, administrador, portador do CPF nº 999.999.999-99, residente e domiciliado nesta Capital, e de outro lado, como **locatário: Maria da Silva**, brasileira, solteira, estudante, portador do CPF nº 111.111.111-11, residente e domiciliada nesta Capital, intervindo como **fiadores: Joselina da Silva** e seu cônjuge **Joselito Mello**, brasileiros, casados, ela juíza, ele empresário, portadores dos CPF nº 888.888.888-88 e 777.777.777-77, residentes e domiciliados na Av. dos Jacarandás, 1059 - Centro - Sorriso - MT, com as finalidades e de acordo com as cláusulas seguintes:

PRIMEIRA – O **locador** dá em locação ao **locatário** o imóvel de sua propriedade assim identificado: **apartamento nº 999** e **box 99** do **Edifício XIX**, pertencente ao Condomínio Jardim Universitário, localizado à rua José de Souza freire, 15 - Trindade, nesta Capital.

SEGUNDA – Declara o **locatário** que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de habitabilidade, com todas suas instalações, equipamentos aparelhos e acessórios funcionando tal como descrito no **TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO** em anexo, que passa a fazer parte deste instrumento, obrigando-se o locatário a devolvê-lo nas mesmas condições uma vez findo o prazo locatício.

TERCEIRA – O **prazo de locação** é de **12 (doze) meses**, iniciando-se em **10.07.09** e encerrando-se em **09.07.10**, prorrogando-se automaticamente se não houver comunicação em contrário..

Parágrafo único - O **locatário** poderá devolver o imóvel antes do término do prazo de locação acima previsto, mediante o pagamento de multa correspondente a um (01) aluguel mensal, independentemente do prazo faltante, acrescido de um (01) aluguel mensal para cada quatro (04) meses ou fração, faltantes para o encerramento do prazo de locação.

QUARTA - O valor do aluguel mensal é de **R\$ 944,44 (novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos)**, vencendo-se **dia 10 (dez)** de cada mês, devendo ser pago pelo **locatário** no escritório do **locador** ou onde este indicar. Pagará também o **locatário**, nos respectivos vencimentos, todas as despesas normais referentes à manutenção e conservação do imóvel alugado, como: taxas de condomínio, tarifas, luz, água, e encargos outros, presentes e futuros, quaisquer que sejam sua natureza desde que incidentes sobre o imóvel, inclusive o prêmio do seguro contra fogo da área das unidades autônomas, que o **Condomínio** efetuará em seguradora de sua escolha, tendo por valor segurado, no mínimo o valor do imóvel, comprovando ao **locador**, mensalmente, seus efetivos pagamentos.

Parágrafo primeiro – Cumpridas rigorosamente as obrigações acima descritas, gozará o **locatário** um **desconto de 10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel mensal.

Parágrafo segundo - A falta de pagamento do aluguel e dos encargos nos prazos determinados, constitui o **locatário** em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação e autoriza o **locador** a promover a competente ação de despejo. Inadimplidos os aluguéis e encargos, perde o **locatário** a bonificação supra, incidindo sobre o aluguel multa de mora de 2% (dois por cento), acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo das demais sanções convencionadas.

Parágrafo terceiro - O **locatário** declara expressamente que o valor do Fundo de Reserva do Condomínio, cobrado juntamente com a taxa mensal fez parte da negociação do preço do aluguel sendo, portanto, encargo de locação e não sendo reembolsado pelo **locador**.

QUINTA – O valor mensal do aluguel será reajustado automaticamente com a periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, segundo a variação do IGP/FGV ou outro índice determinado por Lei.

SEXTA - O imóvel locado destina-se à moradia do **locatário** e de seus dependentes, não podendo, sem o expresso consentimento do **locador**, cedê-lo, sublocá-lo ou emprestá-lo, em seu todo ou em parte.

SÉTIMA - O **locatário** se obriga a zelar pelo imóvel locado, tanto em suas dependências comuns como nas coisas de uso coletivo, revisando periodicamente as instalações, substituindo imediatamente qualquer peça, equipamento ou utensílio que se estrague. Obriga-se também a cumprir e fazer cumprir o regulamento interno do Condomínio, que passa a fazer parte deste instrumento.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL N° XIX 999

OITAVA - São também obrigações do **locatário**: levar ao conhecimento do **locador** o surgimento de dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros; realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel ou em seus equipamento e instalações, provocados por si ou por seus dependentes ou visitantes; não modificar a forma do imóvel interna ou externamente; não alterar as instalações existentes; permitir ao **locador** ou a seus prepostos vistoriar o imóvel.

NONA – Não serão indenizadas nem permitirão o exercício do direito de retenção quaisquer benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias introduzidas no imóvel pelo locatário, devendo este retirá-las, às suas expensas, para restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

DÉCIMA – Este contrato será rescindido, de pleno direito: a) findo o prazo de locação; b) pela prática de infração legal ou contratual; c) pela falta de pagamento de um ou mais alugueres e demais encargos; d) para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público; e) nas demais hipóteses previstas em Lei.

UNDÉCIMA – Findo o prazo contratual ou rescindido o contrato, o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, obrigando-se o locatário a reparar o que estiver danificado, repor o que estiver faltando e a indenizar eventuais prejuízos verificados através de vistoria, sendo devidos os aluguéis até a data de seu perfeito cumprimento.

DUODÉCIMA – Na entrega das chaves, após vistoria final e mediante a concordância do **locador** em receber o imóvel, o **locatário** promoverá a quitação dos alugueres até a data, bem como os impostos e demais encargos pertinentes e apresentará, devidamente quitadas, todas as contas de luz, condomínio, os impostos e demais encargos pertinentes. Na falta da apresentação das contas finalizadoras, depositará mediante recibo importância correspondente aos dias que excederem à última cobrança, calculando-se seus valores à base dos consumos médios dos meses anteriores. Os recibos específicos serão o instrumento comprobatório de sua quitação, não significando a entrega física das chaves nenhuma quitação.

DÉCIMA TERCEIRA – Já qualificados no “caput” os fiadores, devedores solidários e principais pagadores, responsáveis com os locatários pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas, na forma prevista no art. 828, inciso II do Código Civil, presentes a este ato, declaram aceitar o compromisso que vigirá até a efetiva devolução do imóvel ao locador, responsabilizando-se, independentemente de notificação, ciência, interpelação e citação pelo pagamento dos alugueres, pelos reajustes que venham a sofrer, por todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, inclusive multas, honorários advocatícios e custas judiciais. Renunciam expressamente aos benefícios facultados pelos artigos 827 e 835 a 837 do Código Civil, bem como aos do art. 77 e seus incisos, do Código de Processo Civil, de forma que na hipótese de procedimento judicial para a cobrança de débito contraído pelo afiançado, ser-lhes-á defeso manipular o chamamento previsto na citada Norma. No caso de falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato tanto o locatário como os fiadores serão inscritos no SPC - Serviço de Proteção ao Crédito mantido pela Câmara de Diretores Lojistas de Florianópolis como devedores, condição esta que prevalecerá até a liquidação do débito.

Parágrafo único – A responsabilidade dos **fiadores** é extensiva às majorações de tributos, taxas, tarifas ou de qualquer outro encargo locativo, inclusive aquelas atinentes ao aluguel mesmo que resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes, ainda que deste não participem os prestadores da satisfação.

DÉCIMA QUARTA – Findo o prazo contratual e ao fim de cada período de 12 (doze) meses da prorrogação da locação, o **locatário** se obriga, independentemente de notificação, interpelação e aviso, a comprovar que os fiadores permanecem vivos e residindo no mesmo endereço. No caso de mudança de endereço, o locatário deverá comunicar o novo ou providenciar a substituição dos fiadores pôr outros do mesmo naipe, no prazo de 30 (trinta) dias.

DÉCIMA QUINTA – O **locatário** e **fiadores** outorgam-se irrevogável, mútua e reciprocamente poderes para dar citação, notificação, intimação, protesto, interpelação ou tomar ciência de qualquer ato processual ainda com a aceitação do disposto no art. 58, IV da Lei 8 245/91 de forma que a efetivação da diligência pelo meirinho ou qualquer um dos mencionados contratantes abrangerá os demais independentemente de qualquer outra formalidade legal em qualquer demanda inspirada neste convênio. A avença ínsita nesta cláusula constitui condição essencial do presente contrato, conforme dispõe o art. 1 317, II do Código Civil.

DÉCIMA SEXTA – Qualquer determinação do **locador** no sentido de que o **locatário** cumpra obrigações não atendidas que estejam previstas neste contrato ou em Lei deverá ser providenciada no prazo máximo de 05

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL N° XIX 999

(cinco) dias, sob pena de caracterizar ofensa ao contrato e sujeitar-se ao despejo com as penalidades pertinentes.

DECIMA SÉTIMA - Pela infração de qualquer cláusula do presente contrato e sem prejuízo das penalidades específicas já previstas, a parte infratora ficará sujeita a uma pena convencional de valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel vigente à época da apuração da infração. Se a multa não for paga imediatamente, será acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

Parágrafo único – Convencionam os contratantes que a cobrança da multa acima se dará mediante processo de execução, na forma do art. 585, IV, do Código de Processo Civil, reconhecido o valor mencionado como quantia líquida e certa, despida de caráter compensatório.

DÉCIMA OITAVA – As partes contratantes obrigam-se por si e por seus sucessores e herdeiros ao fiel cumprimento do presente contrato e estabelecem que o foro desta Capital é o único competente para dirimir as pendengas dele derivadas.

E, por estarem justos e contratados, assinam este instrumento, juntamente com 02 (duas) testemunhas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Florianópolis, 07 de julho de 2009

José de Souza
Locador

Maria da Silva
Locatário

Joselina da Silva
Fiadora

Joselito Mello
Cônjuge da fiadora