CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Através do presente instrumento particular de locação, que entre si celebram, de um lado como:

LOCADOR: IVO JOSÉ DE DEUS, brasileiro, casado, portador da cédula de Identidade nº 3065679-2 e CPF nº. 390.800.489-68. Residente e domiciliado em Cascavel - PR, denominado **LOCADOR/ PROPRIETARIO**, neste ato representado por **ELSO THOMANN LOCAÇÃO DE IMOVEIS LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ nº 82.230.913/0001-69, com sede a Rua General Osório, 2923 – Cascavel – PR - fone (45) 3035-1600.

LOCATÁRIO: FRANCIELE BRANDÃO MORAES PEREIRA, brasileira, casada, Representante comercial, portadora da cédula de identidade nº 1.215.197 MS e CPF nº 002.554.181-16, residente e domiciliada na cidade de Cascavel - PR – Fone: (49)99825-5055 - doravante denominada **LOCATÁRIO/INQUILINO.**

FIADORES: MATHEUS ANTONIO HAMILTON E DIENEFER PAULA SOARES DA ROSA HAMILTON, brasileiros, casados, ele Militar, portador da Cédula de Identidade nº 10.663.248-0 e CPF nº 091.925.969-32, ela do lar, portadora da cédula de identidade nº 10.569.588-8 e CPF nº 094.094.859-16, residentes e domiciliados a Rua as Lapa, 330 – Maria Luiza - na Cidade de Cascavel – PR. CEP: 85.819-740 - Fone: (45) 3222-2189 – doravante denominados **FIADORES/GARANTIDORES.**

IMÓVEL: CASA - R PALMEIRAS, 3606 - PARQUE VERDE - CASCAVEL - PR.

FINALIDADE: RESIDENCIAL

PRAZO DA LOCAÇÃO: 36 (TRINTA E SEIS) MESES

ALUGUEL INICIAL: R$ 1.400,00 (UM MIL E QUATROCENTOS REAIS) + TAXAS

As partes acima nomeadas e abaixo assinadas, tem entre si justo e acordado o que segue tudo com respeito ao imóvel a que este instrumento se refere, o qual será regulado pelas cláusulas abaixo, os quais foram discutidos entre as partes antes da assinatura deste contrato, a saber.

1. OBJETO DA LOCAÇAO.

1.1 Através deste contrato o locador cede em locação ao locatário, imóvel sito a **R PALMEIRAS, 3606 - PARQUE VERDE - CASCAVEL - PR.**

2. FINALIDADE DA LOCAÇAO

2.1 O LOCATARIO destina o imóvel para a finalidade descrita no preâmbulo deste contrato e tão somente para esse fim deverá utilizá-lo, não sendo permitida a alteração ou mudança dessa finalidade, tampouco à ocupação do imóvel por pessoas que não as relacionadas neste contrato, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adianta convencionada.

3. PRAZO DA LOCAÇAO.

3.1 Por acordo entre as partes o presente contrato terá a duração de 36 meses, **iniciando em 04 de setembro de 2020 e finalizando em 03 de setembro de 2023.**
3.2 Caso o inquilino permaneça no imóvel após o decurso do prazo estabelecido no item 3.1 e não sendo assinado outro contrato, concordam as partes que a locação passará a vigorar por tempo indeterminado, de acordo com a Lei 8.245/91, artigos 39 e 47, continuando a valer as cláusulas deste instrumento, até a entrega efetiva das chaves, inclusive a garantia fiança, com o aluguel reajustado. Durante a locação no prazo determinado na pretensão de rescisão o mesmo deverá ser comunicado com antecedência de 30 (trinta) dias para desocupação.

4. VALOR DO ALUGUEL- MULTAS – JUROS E ACRESCIMOS.

4.1 Por acordo entre as partes, o LOCATARIO se compromete a pagar ao LOCADOR o aluguel mensal de **R$ 1.400,00 (UM MIL E QUATROCENTOS REAIS), todo dia 20 do mês vencido.**
4.2 O não pagamento do aluguel e encargos até a data mencionada no item 4.1, ensejará a incidência de juros a 1% (um por cento), ao mês pró-rata-die - proporcional aos dias decorridos do atraso, mais a multa contratual de 10% (dez por cento), correção monetária. Decorridos 10 (dez) dias do vencimento da obrigação, será o aviso de cobrança encaminhado ao departamento jurídico da administradora para serem adotadas as medidas cabíveis, acrescidos dos honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento), além das despesas judiciais necessárias a cobrança.
4.3 O pagamento deverá ser realizado no horário comercial, em rede bancária, na sede da empresa administradora ou local indicado por esta, sendo expressamente proibido o deposito em conta corrente.
4.3.1 Fica pactuado entre as partes que todas as despesas bancarias, postais (com aviso de recebimento ou carta simples), notificações, fotocópias ou outras despesas ocasionadas por envio documentação de interesse do locatário/fiadores, serão levadas débito junto com o aluguel mensal.
4.4 O aviso de cobrança do aluguel e encargos será enviado ao endereço do imóvel locado, e, caso o inquilino não o receba em tempo hábil, deverá comparecer até o dia do vencimento do aluguel no caixa da administradora, durante o horário bancário, e efetuar o pagamento.
4.5 O pagamento de quaisquer dos alugueres e encargos não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças que não foram oportunamente lançados nos respectivos boletos.
4.6 O LOCATARIO não terá direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outras quantias devidas ao locador, sob a alegação de não terem sido atendidos exigências por ventura solicitada.

5. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

5.1 Fica desde já convencionado entre as partes que o aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima permitida por Lei, com base no IGPM da Fundação Getúlio Vargas, ou na falta deste por qualquer índice que venha a substituir, os quais serão aplicados sequencialmente, mesmo no caso de congelamento artificial de preços por ocasião de plano de estabilização econômica do Governo Federal.
5.2 Se em virtude da Lei subsequente a vigente neste momento vier a ser admitida a correção em período menor, ajustam as partes que isso ocorrerá.

6. RECEBIMENTO, MANUTENÇAO E ENTREGA DO IMOVEL LOCADO.

6.1 o LOCATÁRIO declara que recebeu o imóvel no estado e condições constantes do relatório de vistoria de entrada em anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, constando do mesmo os defeitos existentes, porem mesmo assim aceita a locação, ficando obrigando a partir deste

momento a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as provenientes de entupimento e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão, manutenção e limpeza de aquecedores, calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-o em perfeito estado quando encerrar este contrato tal qual consignado no aludido termo de vistoria de entrada.

6.1.1 Eventual divergência que, por falha, não tenha constado do Relatório de vistoria de entrada deverá ser comunicado por escrito, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados a assinatura deste instrumento, sob pena de aceitação do relatório inicial, permitindo ainda a sua confirmação pela administrador/locador.

6.1.2 Tendo recebido o imóvel com pintura nova, assim compromete-se a devolvê-lo, com as mesmas cores e qualidade quando da entrega das chaves, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

6.1.3 Caso o locatário mantenha animais no recinto do imóvel ou nas áreas externas, fica obrigado a efetuar troca de carpete, mantendo a mesma qualidade e cor, ou lixar os tacos ou assoalhos caso apresentem arranhaduras ou manchas, reparar a pintura dos muros e paredes externas, repor a vegetação, caso danificada pôr estes.

6.2. Havendo interesse na desocupação do imóvel antes de decorridos 12 (doze) meses de vigência, deverá o locatário informar o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, pagando a multa equivalente a um aluguel vigente por ocasião da rescisão, após decorridos 12 (doze) meses na vigência desta locação e que não esteja por prazo indeterminado, sendo avisado com antecedência de 30 (trinta) dia a multa contratual pela rescisão não será cobrada.

6.2.1 Estando o contrato vigorando por prazo indeterminado e desejando o locatário rescindi-lo deverá o inquilino, sob pena de tipificar infração contratual punível da forma adiante convencionada, a comunicar expressamente o locador com 30 (trinta) dias de antecedência a intenção de desocupar o imóvel locado

6.3 Antes de entregar as chaves do imóvel deverá o locatário solicitar a realização da vistoria de saída junto ao locador com antecedência mínima de 10 (dez) dias, agendando data e horário e nela comparecer para apurar a existência ou não de danos.

6.3.1 Havendo danos, fica a critério do locatário repará-los ou não. Optando por não efetuar os reparos, obriga-se o inquilino a indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor do menor dos dois orçamentos a serem feitos pelo locador.

6.3.2 Optando o locatário por reparar os danos, depois de finalizada as reformas, deve o mesmo marcar nova vistoria para constar se o imóvel foi posto em seu estado inicial, Caso sejam apontadas falhas observar-se-á o disposto no item 6.3.1.

6.4 Feita a vistoria na forma estabelecida no item 6.3, deverá o locatário entregar todas as chaves, quer interna e externas, bem como os comprovantes finais de Luz, certidão negativa de débito junto a SANEPAR e, declaração de empresa credenciada dando manutenção nos motores de piscina, banheiras, aquecedor de gás, tratando-se de imóvel em condomínio, uma carta do sindico informando não haver pendência, certidão negativa de débitos junto Prefeitura Municipal (IPTU e Lixo), bem como indicar seu novo endereço e telefone, bem como de seus fiadores.

6.5 Não solicitada à vistoria de saída, mas mesmo assim sendo entregues as chaves, comprometem-se, o locatário e os fiadores, a aceitarem aquela que será realizada pelo locador/administradora e, constatados danos, a indenizá-los pelo valor correspondente ao menor dos dois orçamentos a serem solicitados.

6.6 A hipótese de o locatário abandonar o imóvel fica o locador/administradora autorizado a imitir-se na sua posse para fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇAO DE IMISSAO DE POSSE, firmado pelo locador/administradora e duas (02) testemunhas.

6.7 O locatário desde já autoriza o locador/administradora a receber as chaves do imóvel mesmo que de terceiros, independentemente de estar portando autorização para tanto, podendo o mesmo assinar o respectivo termo e acompanhar a vistoria de saída.

7. DAS OBRIGAÇOES DO LOCADOR.

7.1 Compete ao locador sob pena de tipificar infração contratual, punível de forma adiante convencionada, a:
7.1.1. Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina.
7.1.2. Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacifico do imóvel locado.
7.1.3. Dar recibo descriminado das importâncias pagos pelo locatário.
7.1.4. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.
7.1.5. Restituir ao locatário as despesas do condomínio por ele pagas e que são de competência do proprietário.

8. CLAUSULA CONTRATUAL DE RENÚNCIA

8.1 O locatário renúncia e declara para os devidos fins e efeitos legais, com fulcro na Lei n.º 8245/1991 (lei do inquilinato), bem como nas cláusulas contratuais de locação imobiliária para fins comerciais firmadas entre os declarantes, abstendo-se do direito de reivindicar, cobrar, notificar extra ou judicialmente, reter e exigir indenização por valores expressados em moeda nacional, bens e serviços que porventura advier dessas relações a título de benfeitorias uteis, necessárias e voluptuárias, inclusive por fundo de comércio previsto no artigo 20 e seguintes da lei supracitada ao cessar o referido contrato por tempo determinado ou não, sem mais nada a reclamar posteriormente.

9. DAS OBRIGAÇOES DO LOCATÁRIO.

9.1 Compete ao locatário, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada, a:
9.1.1 Pagar pontualmente o aluguel e encargos na forma convencionada, bem como, caso esteja o locatário sujeito a descontar imposto de renda na fonte, a entregar mensalmente ao locador o comprovante do rendimento correspondente, sob pena de infração contratual.
9.1.2 Levar ao conhecimento do locador/administrador as turbações de terceiros, eventuais problemas internos que surjam, tal como infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para as providencias cabíveis.
9.1.3 Pagar as contas de luz, água e IPTU, Lixo, seguro incêndio, telefone e outras taxas legais que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado quer sejam cobrados com o aluguel ou separadamente.
9.1.4 Fica de inteira responsabilidade do locatário a contratação do seguro incêndio e vendaval, o qual poderá ser cobrado juntamente com o recibo do aluguel, quando não entregue a apólice para esta administradora pelo locatário, sendo toda e qualquer responsabilidade e obrigatoriedade por parte do locatário, sendo que o seguro de incêndio e vendaval do imóvel locado dever ser pago na entrega das chaves e renovado anualmente, não abrangendo os bens de propriedade do locatário. A ausência do contrato de seguro responsabilizará diretamente o locatário pelos sinistros que ocorrerem ao imóvel, inclusive caso foi fortuito ou de força maior.
9.1.5 Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do locador. Se, entretanto, o locatário notificar o locador/administradora da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito.

9.1.6 Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando arvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do locador.
9.1.7 Fazer a entrega ao locador/administradora de todas as correspondências intimações ou avisos de autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, carnes de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e comunicações de assembleias do condomínio, ainda que para si dirigidas (artigo 23, inciso VII, da alei 8245/91), no prazo de 24 horas, contados do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega.
9.1.8 Entregar ao locador/administradora, os comprovantes de retenção do imposto de renda, de acordo com a legislação fiscal vigente.
9.1.9 Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel sem previa autorização do locador/administradora.
9.1.10 Permitir a realização de reparos urgentes.
9.1.11 Permitir a visita de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, durante o horário comercial, caso o mesmo seja colocado à venda.
9.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou pela administradora.
9.1.13 Solicitar juntos aos órgãos competentes que sejam ligadas e desligadas a luz e a água quando do início e fim deste contrato.
9.1.14 Fazer manutenção periódica de bens materiais, como maquinários, portões eletrônicos, caldeiras, motores, banheira de hidromassagem, aquecedores e piscina.

10.DA GARANTIA

10.1 Assinam também o presente contrato se responsabilizando solidariamente com o locatário, e principal pagador por todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguel vencido, valores relativos a danos no imóvel e demais encargos da locação, **como fiadores e principais pagadores, MATHEUS ANTONIO HAMILTON e DIENEFER PAULA SOARES DA ROSA HAMILTON.** Anteriormente qualificado, nos termos da Lei 8.245/91, artigos 37 e seguintes e consoante ao que dispõe o artigo 818 do Código Civil, renunciando ao benefício de ordem estabelecido no mesmo diploma legal (art. 827), de ela eximir-se em caso de moratório, perdurando a sua responsabilidade até a entrega das chaves, em todas as suas clausulas e condições, INCLUSIVE NO CASO DE PRORROGAÇAO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO, até a entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, artigo 39 da lei do inquilinato 8245/91, custas processuais e demais cominações, até o final da liquidação de quaisquer ações movidas contra o locatário.
10.2 O locatário nomeia e constitui os fiadores como seu procurador, em caráter irrevogável, nos termos do artigo 683 do Código Civil, para o fim especial de receberem citações, notificações judiciais ou extras judiciais que se relacionem a presente relação locatícia, inclusive intimações de penhora, atos expropriatórios, bem como promover a entrega do imóvel mediante assinatura do recibo de entrega de chaves e do relatório de vistoria de saída e dar aceite em orçamentos de reparos.
10.3 A presente fiança abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais do locatário, bem como eventuais composições para aumento da locação na vigência ou prorrogação do contrato, aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel contemplados no art. 19 da Lei 8245 de 18/10/91, arbitramento provisório de aluguel, e, ainda, alterações de periodicidade e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras.
10.4 Os fiadores desde já, autorizam o locatário a fazer acordos para corrigir o valor do aluguel, sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço de merca do, bem como modificar cláusula de reajuste quanto ao o índice de correção e periodicidade.

10.5 Os fiadores comprometem-se a responder por eventuais inadimplências oriundos do presente contrato mesmo em caso de falecimento do locatário e permanência no imóvel do cônjuge sobrevivente, companheiro, herdeiros, e em caso de separação judicial ou de fato, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, tal qual a sua responsabilidade.

10.6 Assinam o presente contrato os fiadores acima indicadas, as quais solidariamente como principais pagadores são responsáveis pelo fiel cumprimento de todas as obrigações e clausulas deste contrato, cujo alcance, sem limitação de prazo se estendem a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos da locação, inclusive, quanto as obrigações constantes nas clausulas penais expostas, que são de pleno conhecimento dos mesmos com as quais expressamente concordam e prevalecerão enquanto o locatário permanecer no imóvel, bem como a efetiva restituição, nas condições em que o locatário se obrigou., assim sendo, renunciam os fiadores expressamente ao benefício de ordem previsto no artigo 827 e seguintes, e ainda renunciam aos casos previstos nos artigos 835 e 838 todos do código Civil pátrio (lei 10.406/2002), obrigando-se a manter em seu nome o imóvel apresentado em cadastro até a efetiva rescisão contratual.

10.7 Os fiadores renunciam expressamente ao contido no artigo 413 do Código Civil.

10.8 Sendo o inquilino pessoa jurídica, os fiadores reconhecem que sua obrigação pelos valores devidos em face deste contrato de locação perdurará mesmo em caso de alteração do quadro societário, uma vez que é pessoa jurídica quem está sendo garantida.

11. AS PENALIDADES

11.1 À parte que desrespeitar ou mesmo infringir o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita, além do despejo se o infrator for o inquilino, ao pagamento da multa contratual no valor correspondente a duas vezes o valor do aluguel vigente à época da infração.

11.1.1 Em quaisquer dos casos previstos no artigo 40 da Lei 8.245/91, onde o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, em não cumprindo o locatário a exigência no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação expressa do locador, estará sujeito à multa prevista nesta clausula, motivando a rescisão contratual por infração legal e contratual, passível de ação de despejo.

12. DAS DIPOSIÇOES FINAIS.

12.1 No caso da locação ser destinada a pessoa jurídica, que não seja sociedade de capital, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição de sócios, deverão ser notificadas ao locador/administradora sob pena de tipificar infração contratual, e na hipótese em que representam 50% (cinquenta por cento) do capital societário, fica facultado ao locador pedir a rescisão antecipada do contrato sem nenhum ônus.

12.2 Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do locatário, desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito à relação locatícia, sem que isso implique direito de indenização ao locador.

12.3 Fica a administradora autorizada a incluir o nome do inquilino e dos fiadores junto ao cadastro de serviço de proteção ao crédito – SEPROC, outros bancos de dados, bem como enviar os respectivos nomes para protesto – Lei 9.492/97, caso não sejam pagos os alugueis e encargos até 30 dias após o seu vencimento, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento total do débito existente, mesmo em caso de propositura da ação competente. Caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação da obrigação somente ocorrerá após a compensação do mesmo. Em qualquer dos casos a administradora terá o prazo de 72 horas, para providenciar a respectiva baixa.

12.4 Salvo declaração escrita do locador, qualquer tolerância ou concessão por ele feita não implica em renúncia de direitos ou em alteração contratual ou NOVAÇAO, não podendo ser invocada pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato.

12.5 Nenhuma intimação da saúde pública será motivo para o locatário abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

O presente contrato obriga, solidariamente, as partes contratantes bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao seu fiel cumprimento, fincando eleito o foro da comarca de Cascavel – Paraná, para que nele sejam dirimidas eventuais questões advindas do que neste ato foi estabelecido.

Cascavel, 4 de setembro de 2020.

Locador: IVO JOSÉ DE DEUS
p.p. Elso Thomann Imóveis

FRANCIELE BRANDÃO MORAES PEREIRA
Locatária

FIADORES

MATHEUS ANTONIO HAMILTON

DIENEFER PAULA SOARES DA ROSA

Testemunhas:

ANDRÉIA RIBEIRO THOMANN

Elisângela mariano
ELISÂNGELA MARIANO

Rubricar todas as vias, e assinar na última.
Obs. Reconhecer firma em Cartório em duas vias