

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

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

LOCADOR: CLAUDIO CARVALHO DA CUNHA, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 4.055.169-7 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 229.869.280-72, residente e domiciliado na Rua Açucena, 380 A, Jardim Alzira, Maringá - PR.

LOCATÁRIO: WILLIAM RENATO VIEIRA BELLISSIMO, brasileiro, operador de caldeira, portador da Carteira de Identidade nº 1050129434 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.679.650-02, casado com FERNANDA JAINE DE LIMA BELLISSIMO, brasileira, estudante, portadora da Carteira de Identidade nº 1057847401 SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 022.382.080-62, residentes e domiciliados na Rua Pioneiro Elias Samaha, 317B, Cidade Alta, Floresta - PR.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:

OBJETO IMEDIATO - O LOCADOR cede o uso e gozo do bem imóvel descrito a seguir ao LOCATÁRIO, mediante retribuição e por prazo determinado.

OBJETO MEDIATO - O LOCADOR cede aos LOCATÁRIOS o uso e gozo mediante retribuição prevista na cláusula seguinte da casa localizada na Avenida Germano Ritter, 1143, casa I, Jardim Refúgio, Ivatuba - PR.

CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal é de R\$ 700,00 (setecentos reais), devendo seu pagamento ser feito até o dia 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, será depositado na conta no Banco Sicoob Metropolitano, agência 4340 c/c 64.361-0, em nome de CLAUDIO CARVALHO DA CUNHA, inscrito no CPF/MF sob o nº 229.869.280-72.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após período de 12 (doze) meses, ocorrerá automaticamente o reajuste do valor mensal da locação tomando-se por base o maior índice do governo (FIPE, IGP, IGP-M, IGP-DI, INPC). Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida, a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo, em que for permitida pela lei posterior.

6

CLÁUSULA TERCEIRA – MULTA PELO ATRASO: O aluguel não pago no seu vencimento, estará sujeito a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, mais correção monetária, sujeitando-se ainda a cobrança judicial ou extrajudicial, arcando ao LOCATÁRIO com as despesas dela decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA – PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo de locação é de 12 meses, a partir do dia 20/12/2018.

CLÁUSULA QUINTA – FINALIDADE: Os LOCATÁRIOS se obrigam a servir-se do imóvel única e exclusivamente para fins residenciais, constituindo infração contratual, passível de rescisão do presente contrato, a violação desta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – TRADIÇÃO: Os LOCATÁRIOS ficam imitidos na posse do imóvel, objeto deste contrato, nesta data, quando o LOCADOR faz a entrega das chaves do imóvel ao mesmo. O imóvel, estando em perfeitas condições de ser ocupado, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo aos LOCATÁRIOS, mantê-los dessa forma: na ocasião do encerramento da relação locatária, seja por término do contrato, rescisão por despejo, deverá ser entregue ao LOCADOR, livre e desocupado, de pessoas ou coisas, com a pintura realizada, de forma a poder ser imediatamente ocupado por outrem, sem depender de reparo de danos, limpezas ou reformas, na mesma forma e condição de apresentação e conservação em que foi entregue aos LOCATÁRIOS, ou seja, em perfeito estado, conforme consta em "Termo de Vistoria" anexo ao contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – CLÁUSULA DE VIGÊNCIA: Se o LOCADOR vier a alienar o imóvel, objeto desta locação, fica o novo adquirente obrigado a respeitar este contrato, em todos os seus termos e condições, até o seu término.

CLÁUSULA OITAVA – BENEFITÓRIAS: Os LOCATÁRIOS se obrigam a comunicar o LOCADOR, suas intenções de promover, no imóvel, modificações e benfeitorias (úteis e voluptuárias), as quais, se aprovadas, passarão a integrar de pleno direito, o imóvel, sem direito a qualquer ressarcimento.

CLÁUSULA NONA – SUBLOCAÇÃO: Os LOCATÁRIOS não poderão sublocar, no todo ou em parte, o imóvel e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

B
P.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CAUÇÃO: Os LOCATÁRIOS depositaram o valor caução de R\$ 700,00 (setecentos reais), equivalente a 1 mes de aluguel. O valor da caução será usado em todos as hipóteses a quais se farão necessários recursos provenientes dos LOCATÁRIOS. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será reposto. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, os LOCATÁRIOS realizaram o saque do montante ou descontará em aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MULTA: A entrega do imóvel, objeto deste contrato antes do término do mesmo, faz incorrer o infrator a multa irredutível de 20% (vinte por cento), sobre o valor das parcelas de aluguel vincendas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR: O LOCADOR é obrigado a:

- I. Entregar aos LOCATÁRIOS o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Fornecer aos LOCATÁRIOS, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referencia aos eventuais defeitos existentes;
- VI. Fornecer aos LOCATÁRIOS recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante os LOCATÁRIOS em caso de incêndio, ainda que originado por curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações elétricas. Em caso de incêndio, fica rescindido o contrato e aos LOCATÁRIOS responsáveis pelo prejuízo que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS: Os LOCATÁRIOS são obrigados a:

- I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo avençado neste contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso residencial, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

B

A

- III. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV. Levantar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou animais de estimação;
- VI. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- VII. Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a eles, LOCATÁRIOS;
- VIII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX. Deverá transferir a conta de energia (Copel) para seu nome, até 30 dias após o início da locação;
- X. Manter o gramado do jardim devidamente aparada, em perfeitas condições;
- XI. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91;
- XII. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incide sobre o imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO – IPTU: O LOCADOR se obriga a pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre o imóvel, durante o curso da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RECISÃO: Os LOCATÁRIOS assumem o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel, comunicar expressamente, de forma indiscutível, ao LOCADOR, essa intenção, solicitante por escrito que este efetue uma vistoria provisória no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do imóvel. Ao término da locação, por ocasião da entrega das chaves e desocupação do imóvel, os LOCATÁRIOS obrigam-se a provar a quitação de todos os impostos e taxas que foram de sua responsabilidade durante o período de vigência da

B
F

locação. No caso de assim não proceder, os LOCATÁRIOS ficaram sujeitas ao pagamento da multa contratual logo mais mencionada, mesmo que vencido o prazo escrito da locação.

§ 1.º - O presente contrato considera-se rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade, judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- No caso de desapropriação do imóvel locado, quando ficará o LOCADOR desobrigado de qualquer cláusula deste contrato;

- Incêndio, desabamento ou qualquer incidente que sujeite o imóvel ora locado a obras de reconstrução parcial ou total, ou que impeçam o uso do imóvel por mais de 30 (trinta) dias;

§ 2.º - Fica pactuado que, nos procedimentos judiciais relativos as ações de despejo, consignação em pagamento de alugueis e acessórios da locação, revisionais e qualquer outra seção relativa ao imóvel ora locado, as citações, intimações ou notificações dos LOCATÁRIOS, poderá ser feitas mediante correspondência com visto de recebimento ou ainda sendo necessário, pelas formas previstas no Código de Processo Civil, tudo conforme determinado pelo inciso IV do artigo 58 da lei 8.245/91.

§ 3.º - O LOCADOR não fica obrigado a dar conhecimento prévio e por escrito aos LOCATÁRIOS para registro de seus nomes junto ao SCPC, no caso de atraso no pagamento de alugueis e encargos (inclusive condomínio), bem como não fica obrigado a dar prévio conhecimento, para o escrito, os LOCATÁRIOS, para a propositura de ação de despejo por falta de pagamento de alugueis e encargos, sendo obrigação do mesmo o pagamento em dia dos alugueis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA: A infração de qualquer das cláusulas deste contrato importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica estipulada a multa contratual de 01 (um) mês do aluguel contratada neste contrato, por infração de qualquer dispositivo deste instrumento, inclusive por falta de pagamento de alugueis, abandono do imóvel, rescisão do contrato antes de findo o prazo contratual, e outras, constituindo-se a multa contratual, por ser valor líquido e certo, em título extrajudicial, com procedimento processual segundo as normas do livro II do Código de Processo Civil.

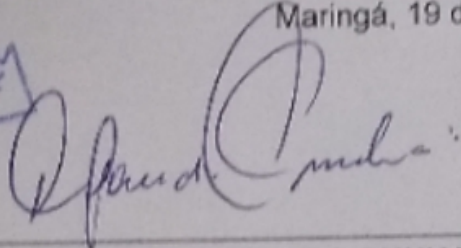
B

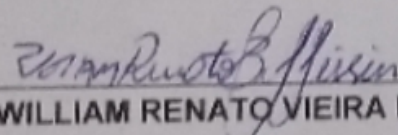
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO:

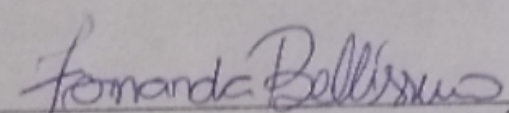
As partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

E, por estarem justos e contratos, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Maringá, 19 de dezembro de 2018.


CLAUDIO CARVALHO DA CUNHA - LOCADOR


WILLIAM RENATO VIEIRA BELLÍSSIMO – LOCATÁRIO


FERNANDA JAINE DE LIMA BELLÍSSIMO – LOCATÁRIA



Serviço Distrital de Floresta
João Carlos Piovezan
Agente Delegado
CPF: 047.054.329-91
Av. Getúlio Vargas, 2755
Comarca de Maringá - Paraná