

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Dados do imóvel: Casa situada no Condomínio Park Tropical 2, Rua I, 3822, Ariquemes-RO.

Vigência do contrato: 12 meses.

Valor do aluguel: R\$ 2000,00.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: Antonio Bisconsin Junior, servidor público, casado, Carteira de Identidade nº 779886 SSP-RO, C.P.F. nº 351354048-56, residente e domiciliado na Rua Yaci, n.º 3851, bairro Jardim Flores, cidade Ariquemes, Cep. 76876-446, no Estado de Rondônia, e-mail abisconsin@gmail.com, fone nº 69 999941853, e sua esposa Kelly Janaina Balduino Bisconsin dos Santos, brasileira, bióloga, Carteira de Identidade nº 33407104-5 SSP-SP, C.P.F. nº 328279858-02, e-mail kellyjbsantos@gmail.com, fone nº 16 997827255. Ambos capazes;

LOCATÁRIO: Celia Regina Deina, brasileira, empresaria, casada, Carteira de Identidade nº 6143146-2 SSP-PR, C.P.F. nº 900500379-00, capaz, residente e domiciliado na Rua Yaci, n.º 3851, Bairro Flores, Cidade Ariquemes, Cep. 76876-446, no Estado de Rondônia, e-mail compras@dentaljamari.com, fone nº 69 984081714.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO E PRAZO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua I, nº 3822, condomínio Park Tropical 2, bairro Flores, cidade Ariquemes, Cep 76876-446, no Estado de Rondônia.

Parágrafo único. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, possui as características conforme vistoria in loco nesta data, que desde já aceitam expressamente.

Cláusula 2ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 meses, a iniciar-se no dia 15/02/2020 e findar-se-á no dia 15/02/2021, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 11ª,

efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que o **LOCATÁRIO** só poderá fazer uso do imóvel e retirar as chaves após a compensação do pagamento do primeiro aluguel semestral.

Parágrafo segundo: Antes de vencido o prazo ajustado no caput desta cláusula não poderá o **LOCADOR** retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO**. No caso de devolução do imóvel ao **LOCADOR** antes do prazo, o **LOCATÁRIO** pagará a multa prevista na Cláusula 16ª, proporcional ao tempo que faltar para o vencimento do contrato.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 3ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 2000,00 (dois mil reais), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR**, através apenas de depósito bancário na conta do Banco do Brasil, Agência 1179-7, Conta Corrente 23134-7. Devendo fazê-lo semestralmente, antecipadamente ao uso, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 5ª e 6ª.

Cláusula 4ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M/FGV ou IGP ou IPC, nesta ordem, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Parágrafo Único. A correção do aluguel convencionada no caput desta cláusula será sempre automática, independentemente de aviso ou comunicação.

Cláusula 5ª. O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 3ª, fica obrigado a pagar multa de 6% (seis por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 5% (cinco por cento) ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo Primeiro. – O **LOCATÁRIO** não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao **LOCADOR**, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

Cláusula 6ª. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias após o vencimento sem o devido pagamento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado para cobrança amigável e/ou judicial. Fica desde já estabelecido, que no caso de cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de 10 % (Dez por cento) sobre o montante devido, contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado e/ou 10% (Dez por cento) sobre o valor da causa, no caso de ação de despejo, suportando ainda o **LOCATÁRIO**, o pagamento das custas do processo.

Cláusula 7ª. O não cumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias expressa neste contrato pelo **LOCATÁRIO** faculta o **LOCADOR** a inclusão dos seus respectivos nomes no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos devedores o cancelamento da inscrição, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorre, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

Cláusula 8ª. Ficará a cargo do **LOCATÁRIO**, integralmente, mesmo quando lançados em nome do **LOCADOR**, os seguintes pagamentos:

- a. O consumo de energia elétrica da unidade locada, dos consumos de água e esgoto, telefonia, internet e quaisquer outras utilidades, que os pagará diretamente ao fornecedor ou por reembolso;
- b. Os impostos e taxas municipais, inclusive IPTU.
- c. As taxas condominiais que o Condomínio Residencial Park Tropical 2 definir, exceto as taxas de melhoria;

Parágrafo Primeiro. Caso o **LOCATÁRIO** não realize os pagamentos dessas despesas, o **LOCADOR** emitirá um boleto quota a parte para pagamento dos débitos existentes, para que o **LOCATÁRIO** faça a quitação imediata, o não pagamento do boleto na data determinada, causará a quebra deste contrato de locação e os cumprimentos de suas penalidades.

Parágrafo Segundo. A transferência da conta de consumo de energia elétrica junto ao órgão fornecedor ficará a cargo do **LOCATÁRIO**, sendo todo custo e trâmite burocrático de sua responsabilidade, sob pena de, não o fazendo, incorrer em infração contratual.

Parágrafo Terceiro. É estritamente proibido o **LOCATÁRIO** consumir junto a fornecedora de energia (Eletrobrás) em nome de terceiros, em nome de **LOCATÁRIO** anterior ou do **LOCADOR**, gerando esse fato à aplicação de multa de 03 (três) salários mínimos, além da quitação integral dos débitos.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 9ª. Findo o prazo da locação, permanecendo **LOCATÁRIO** no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á prorrogada a locação pelo prazo de 12 (doze) meses e assim sucessivamente, sendo mantidas todas as cláusulas e condições deste contrato, até a efetiva devolução das chaves. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

Parágrafo Único. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o **LOCADOR** ou **LOCATÁRIO**, rescindi-lo a qualquer tempo, sem aplicação da MULTA, desde que ocorra notificação por escrito a outra parte. O **LOCADOR** ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 10ª. O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência ao **LOCATÁRIO** e sua família, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do **LOCADOR**. Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, de prévia e expressa anuência por escrito do **LOCADOR**.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DA DEVOLUÇÃO

Cláusula 11ª. Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador do **LOCATÁRIO**, fica este desde já autorizado a assinar o respectivo Termo de Entrega de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Termo de Vistoria em nome daquele nas seguintes condições:

- a) Aviso por escrito 30 (Trinta) dias antes de desocupar o imóvel (Artigo 06 da Lei 8.245/91).
- b) Marcar vistoria in loco antes da entrega das chaves, o imóvel só será vistoriado quando estiver totalmente desocupado.
- c) O imóvel deverá ser entregue conforme vistoria de entrada.

- d) O aluguel será cobrado até o imóvel ficar conforme a vistoria de entrada e mesmo que as chaves já tenham sido entregues na administradora pelo LOCATÁRIO ou preposto.
- e) Trazer o desligamento da Eletrobrás (consumo final pago).
- f) Declaração do Condomínio que não constam débitos na unidade.
- g) Certidão negativa de IPTU ou comprovante de pagamento do último IPTU.

Parágrafo primeiro. Para o encerramento do contrato de locação, todas as especificações acima devem ter sido concluídas. As presentes providências estão previstas na lei do inquilinato (8245/91) bem como nas disposições contratuais.

Parágrafo segundo. Caso haja necessidade de execução de obras para a entrega das chaves, somente após terminadas é que as chaves serão aceitas pelo **LOCADOR**, obrigando-se o **LOCATÁRIO**, neste caso, pelo pagamento dos aluguéis e encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica o **LOCADOR** autorizado a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo executivamente do **LOCATÁRIO** mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 12ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do **LOCADOR**. Qualquer benfeitoria realizada sem expressa autorização do **LOCADOR** será considerada de má-fé, sendo obrigação do **LOCATÁRIO** recompor o imóvel ao estado anterior, e caracterizando infração contratual. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DESAPROPRIAÇÃO

Cláusula 13ª. Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** exonerado de todas as obrigações assumidas neste contrato, ressalvado ao **LOCATÁRIO** a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que se julgar de direito.

Parágrafo Único. Na hipótese de o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel, fica o **LOCADOR** autorizado a imitir-se na sua posse, a fim de evitar a depredação

ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo **LOCADOR** e 02 (duas) testemunhas idôneas.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 14ª. Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que deverá seguir todas as exigências e as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existentes do Condomínio Residencial Park Tropical 2 e acatar as disposições das Assembleias.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 15ª. O **LOCATÁRIO** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 16ª. Fica estipulada a multa de 01 (um) mes de aluguel vigente na data da ocorrência, na qual ocorrerá a parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, sem prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte) por cento, calculados sobre o valor da causa. Havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido de presente contrato, e promover o despejo do imóvel.

Cláusula 17ª. Em caso de rescisão antecipada, a multa prevista na cláusula 16, deverá ser paga, respeitado o disposto no caput do art. 4º da Lei 8.245/91.

Cláusula 18ª. Incorre em infração contratual, sujeitando-se a todas as sanções previstas no presente instrumento, o **LOCATÁRIO** que, por ação ou omissão, der causa:

a. Pela falta de entrega, incontinenti, ao **LOCADOR** e consequente perda de prazo, dos avisos-recibos de tributos, bem como de qualquer aviso, notificação ou cobrança, a que título for, ainda que não sejam de sua responsabilidade.

b. Às multas por infrações decorrentes da inobservância dos Regimentos Internos e Convenção do Condomínio.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 19ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do **LOCATÁRIO**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

c) Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento da multa e despesas previstas na Cláusula 17ª.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 20ª. A tolerância do LOCADOR em aplicar de imediato ao LOCATÁRIO quaisquer sanções previstas neste contrato, não o eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em novação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

Cláusula 21ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 22ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

Cláusula 23ª. O **LOCADOR** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o **LOCATÁRIO** em razão de danos à equipamentos elétricos por queda de energia, derramamento de líquido, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, de casos fortuitos ou de força maior.

Cláusula 24ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Ariquemes-RO, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Ariquemes 10/02/2020.

LOCADOR

LOCATÁRIO

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG: