

"CONTRATO DE LOCAÇÃO"

01) DAS PARTES

Pelo presente instrumento particular, entre as partes a saber:

De um lado, como outorgante locador(a), a seguir denominado(a) simplesmente LOCADOR(A),

JOSÉ MARCOS MAIA GUARDIA, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de identidade RG nº 13.686.201-SSP/SP, e do CPF/MF. 044.340.038-52, residente nesta cidade de Catanduva, na rua Borborema nº 425, centro,

De outro lado, como outorgado(a) locatário(a), a seguir chamado LOCATÁRIO(A), **DALTON YOSHIMI KINA**, brasileiro, casado, maior, fisioterapeuta, portadora da Cédula de identidade RG nº 12.711.240 e CPF/MF. Nº 109.264.858-57.

02. DO OBJETO DA LOCAÇÃO : IMÓVEL RESIDENCIAL Endereço : Rua Ceará nº 1.680, Vila Amêndola, nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo.

O(a) LOCADOR(A) é legítimo(a) proprietário(a) do imóvel, possuindo-o de modo livre e desembaraçado de ônus ou encargos.

Na qualidade declinada, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a) LOCADOR(a) loca o descrito imóvel a(o) LOCATÁRIO(A), para fins **EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS**, mediante as cláusulas e condições abaixo estipuladas.

03. DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, renováveis a cada 12 (doze) meses no interesse das partes, a partir de 10 de março de 2004 e a terminar em 10 de março de 2005; data em que o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a restituir o imóvel locado totalmente desocupado de pessoas ou objetos, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, por disposição legal, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) ciente dos termos do artigo 1.194 do Código Civil. Se o(a) LOCATÁRIO(A) desejar renovar este contrato, deverá avisar o(a) LOCADOR(A) ou seu representante legal, por escrito, 30 (trinta) dias antes do seu vencimento ou entrega das chaves, a fim de que este possa resolver como for seu interesse. E na falta desse aviso no devido tempo, assumirá o(a) LOCATÁRIO(A) a obrigação de pagar mais 30 (trinta) dias de aluguel, contados da entrega das chaves, não importando reconhecimento de PRORROGAÇÃO DO PRAZO CONVENCIONADO.

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá sub-locar ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem ceder ou transferir os direitos decorrentes deste contrato.

04. DO ALUGUEL

O aluguel será de R\$-450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), e deverá ser pago pontualmente até o dia 15 (quinze) de cada mês, em local pré-determinado pelo(a) LOCADOR(A), porém sempre nesta cidade de Catanduva.

O pagamento do aluguel fora do prazo determinado acima implicará em acréscimo de correção monetária e multa de 10% (dez por cento), conforme previsto na cláusula 10.. Referido atraso por três vezes, consecutivas ou alternadas, no período do contrato, autorizará sua rescisão, obrigando-se a parte infratora à reparação de danos.

O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo I.G.P.- M. preferencialmente, ou por outro índice legal na falta daquele.

2º Tabelião de Notas e de Protesto
de Letras e Títulos
CATANDUVA - SP

Na eventualidade de explosão inflacionária, e alteração nos prazos mínimos de reajuste de aluguel, reservam-se as partes o direito de revisar ou reajustar o valor locatício nos novos prazos legais, sempre objetivando evitar defasagem nos valores.

05. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

Os impostos e taxas que incidem sobre o imóvel locado, exclusive IPTU que neste ato fica sendo de responsabilidade do locador, e quaisquer tributos que venham a ser criados e lançados sobre o mesmo, bem como as despesas relativas ao consumo de Energia Elétrica, Água e esgotos, deverão ser pagas diretamente às respectivas concessionárias, por serem igualmente da responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), que deverá apresentar mensalmente a(o) LOCADOR(A) as respectivas contas/recibos devidamente quitados.

Parágrafo Primeiro : Caso haja qualquer lançamento tributário que seja entregue no imóvel locado o(a) LOCATÁRIO(A) deverá, de imediato, encaminhá-lo a(o) LOCADOR(A), sob pena de, não o fazendo, responder por todas as multas e majorações que sua conduta der causa.

Parágrafo segundo : Quando finda ou rescindida a locação, na eventualidade dos tributos incidentes sobre o imóvel locado, relativo ao exercício fiscal então em curso, ainda não terem sido lançados, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará a(o) LOCADOR(A), a título de atendimento de seus encargos fiscais, soma proporcional ao número de meses decorridos e calculados com base nos valores constantes dos lançamentos do ano imediatamente anterior acrescido, sempre, de juros e corrigido monetariamente.

-Exclusivamente na vigência deste contrato o IPTU será pago pelo locador.

06. DA DESTINAÇÃO :

O (A) LOCATÁRIO(A) utilizar-se á do imóvel locado para fins residenciais, não podendo alterar sua destinação sem prévio e expresso consentimento do(a) LOCADOR(A). A infração á este dispositivo será considerada infração de natureza grave, importando rescisão de contrato e ressarcimento por perdas e danos.

07. DA CONSERVAÇÃO

Com exceção das obras necessárias à segurança do prédio, todas as demais correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A), o qual se obriga a manter o IMÓVEL LOCADO em perfeito estado de conservação e higiene, com suas redes hidráulicas e elétricas, sanitárias, torneiras, fechaduras, ralos, pias, portas, vidraças, pisos, em perfeito estado, da mesma forma que o recebeu.

O(A) LOCATÁRIO(A) declara através deste instrumento ter vistoriado o imóvel locado, constatando o perfeito funcionamento e estado de conservação, inclusive a pintura em bom estado, respondendo ele(a) LOCATÁRIO(A), bem como seus fiadores, por qualquer dano nele causado.

Parágrafo Primeiro : Quando finda ou rescindida a locação, se o(a) LOCADOR(A) pela vistoria que fizer, encontrar qualquer dano no IMÓVEL LOCADO ou nas instalações, serão as chaves recusadas até que tudo seja repostado nas condições por esta cláusula prevista, correndo aluguel e demais encargos por conta do(a) LOCATÁRIO(A) até que sejam realizados os reparos necessários. Poderá facultativamente efetuar os reparos para ressarcir-se junto à(o) locatária(o) e fiadores.

Parágrafo Segundo : O (A) LOCADOR(A) poderá vistoriar o imóvel locado quando for conveniente, podendo fazê-lo pessoalmente ou por preposto de sua indicação.

08. DAS BENFEITORIAS

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer nenhuma alteração ou modificação na construção e nas suas instalações sem prévias autorização, por escrito, do(a) LOCADOR(A). Qualquer benfeitoria que o faça ficará agregada ao imóvel, não podendo ser retirada ou compensada com qualquer valor devido.

Parágrafo Único : Finda ou rescindida a locação poderá o(a) LOCADOR(A) exigir que as modificações ou benfeitorias introduzidas no imóvel locado com seu consentimento, sejam concluídas (se inacabadas) à custa do(a) LOCATÁRIO(A), obrigação esta que persistirá, inclusive incidindo aluguéis e encargos locatícios, até que o imóvel locado seja restituído. Não importam, tais benfeitorias, quaisquer que sejam,

em reconhecimento do(a) LOCADOR(A) para futura compensação nos aluguéis ou acertos pendentes, sendo que, se efetivadas, correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A) exclusivamente.

09 OBRIGAÇÕES DIVERSAS

No caso do imóvel locado ser desapropriado, o(a) LOCADOR(A) ficará desobrigado das cláusulas deste contrato perante o(a) LOCATÁRIO(A), a qual poderá haver diretamente da autoridade expropriante as indenizações que julgar de direito.

Se o imóvel locado for posto a venda, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a permitir que os interessados na aquisição o visitem, em dia e hora previamente fixados pelo(a) LOCADOR(A).

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não podendo considerar o presente contrato rescindido a qualquer intimação municipal, salvo se o IMÓVEL LOCADO for considerado inabitável, fato esse que deverá ser averiguado judicialmente e desde que não decorra de ação ou omissão do(a) próprio(a) LOCATÁRIO(A).

O(A) LOCATÁRIO(A) vistoriou o IMÓVEL LOCADO, declarando recebê-lo em perfeito estado de conservação, obrigando-se a restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o(a) LOCADOR(A) ficará autorizado a mandar executar os reparos necessários, cobrando do(a) LOCATÁRIO(A) a importância gasta, com os encargos da locação.

10. DAS PENALIDADES

O(A) LOCADOR(A) e a(o) LOCATÁRIO(A) obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo a parte que infringir qualquer de suas cláusulas, uma multa equivalente a três (3) meses de aluguel que então estiver em vigor, cobrável pela ação competente, nos termos da legislação em vigor.

A multa referida, que não se reveste de caráter compensatório será sempre devida por inteiro, tantas vezes quantas forem as infrações cometidas, podendo, ainda, a parte inocente, se lhe convier, considerar rescindido o contrato de locação, ressalvados direitos de haver LUCROS E PERDAS, se for o caso.

Na eventualidade de atraso do pagamento dos aluguéis e dos encargos locatícios, a importância em débito será reajustada de acordo com os índices que meçam a desvalorização da moeda vigente na época do pagamento, mais multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, quer a liquidação seja judicial ou extrajudicial.

Se na vigência deste contrato o(a) LOCADOR(A) admitir alguma demora no pagamento dos aluguéis, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, tal tolerância nunca poderá ser considerada como alteração de qualquer cláusula ou condição deste contrato, pois em pleno vigor permanecerão todas elas, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11. DA FIANÇA

Assinam também o presente CONTRATO, como **fiadores e principais pagadores**, solidariamente com a(o) LOCATÁRIO(A) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações dele decorrentes, na sua integralidade, os(as) Srs.(as). MINORU KINA, brasileiro, casado, aposentado, residente à Rua Antônio Sabino, nº 1241, Vila Patti, na cidade de Novo Horizonte/SP, portador da Cédula de identidade RG nº 2.815.216 – SSP/SP e do CPF/MF nº 158.465.398-15, e sua esposa, abaixo assinados.

A responsabilidade dos(as) fiadores(as) perdurará até a efetiva entrega das chaves, restando estabelecer que, ante o caráter solidário, é feita expressa renúncia do benefício de ordem (art. 1.491 do C.C.).

Os fiadores renunciam também à faculdade prevista no art. 1500 do Código Civil Brasileiro. A responsabilidade dos fiadores permanecerá íntegra, ainda que após o vencimento do prazo, a locação continuar indeterminado, e com relação aos reajustes dos aluguéis por acordo ou por força da lei ainda que não participe das negociações.

Na hipótese de morte de algum dos fiadores, até que o(a) LOCATÁRIO(A) substitua, no prazo de 20 (vinte) dias, fica ciente desde já, que a obrigação dos FIADORES passa aos seus herdeiros (art 1501 do Código Civil). O novo fiador admitido em substituição deve ser pessoa de idoneidade financeira e moral, a critério do(a) LOCADOR(A), sob pena de incorrer na rescisão do presente contrato.

O(A) LOCATÁRIO(A), não poderá diminuir, de forma alguma a garantia acessória representada pela fiança.

12. FÔRO

Para todas as questões oriundas deste contrato, mesmo após o seu vencimento, fica eleito o fôro da comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, inclusive para a cobrança em ação adequada, respondendo a parte que for considerada vencida, pelo pagamento, além do principal, e da multa, todas as despesas processuais, e da verba honorária da parte vencedora, esta já fixada em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

13. Os fiadores estão cientes de que o imóvel locado encontra-se em perfeito estado de conservação, responsabilizando-se solidariamente, com o(a) LOCATÁRIO(A) pelo pagamento de qualquer dano causado no imóvel.

E por estarem assim, justo(a)s e contratado(a)s, assinam as partes o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito e perante duas testemunhas abaixo.

Catanduva, 10 de março de 2004.

José Marcos Maia Guardia

Dalton Y Oshimi Kina

FIADORES :

Minoru Kina

Sio Matsuda Kina
Cônjuge

Testemunhas-



1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos - Catanduva - SP
Praça da República nº 145 - Térreo - CEP 15800-105 - Tel. (17) 521.1135 522-2227
Bel. Octávio de Moraes Junior
Tabelião Titular

Reconheço a(s) firma(s) de: MINORU KINA, Dou Fe.
Catanduva - SP, 12/03/2004.

MARCELA CLEMENTE DE MORAES-ESCREVENTE - R\$ 3,00
Válido somente com selo de autenticidade



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE CATANDUVA/SP
CARLOS ROBERTO TRAZZI & R. L. LRA. 144-1171 523-4240
RECONHEÇO, por semelhança a(s) firma(s) de: DALTON Y OSHIMI KINA
CATANDUVA, 12 de março de 2004. Em testemunho
MARCOS FRANCISCO DOS SANTOS - Escrevente & Docto c/ valor econômico
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

0225AA009077